

aktiv.



Grååsveien 43, 1820 SPYDEBERG

**Innholdsrik enebolig m/4
soverom, 2 stuer og 2 bad -
Veletablert og barnevennlig
boligfelt m/300m til bhg/buss**



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 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 390,-
Total ink omk.: Kr 3 281 390,-
Felleskostn.: Kr 700,-
Selger: Follo og Nordre Østfold
Tingrett

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 152/155 kvm
Tomtstr.: 10291 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 431, bnr. 72
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1102260049

Velkommen til Grååsveien 43!

Enebolig over 2 plan med gode solforhold.

Boligen består av:

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, trapperom, bod
2. etasje: Bad, bod, stue, 3 soverom

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 30 kvm og ved inngangspartiet er det terrasse på ca. 27 kvm.

Boligen disponerer biloppstillingsplass og tilliggende hageområde.

Boligen har veletablert og fin beliggenhet på Grååsen i Spydeberg. Meget barnevennlig område med kun 300 meter til nærmeste barnehage og busstopp. Det er ca. 1,5 km til Spydeberg sentrum med diverse forretninger, servicetilbud og togstasjon.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Nabolagsprofil	70
Andre vedlegg	73
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 155 kvm

TBA: 58 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, trapperom, bod

2. etasje

BRA-i: 74 kvm Bad, bod, stue, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10291 kvm

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført over 2 plan. Det er oppført et utebod på eiendommen. Boligen har i vinter vært utsatt for vannlekkasje som videre har fryst til is. På befaringsdagen var det ikke tegn til at konstruksjonene var våte og det var satt på vifter som tiltak. Boligen holder hovedsakelig standard fra byggeår og boligen har vedlikeholds behov. Utearealet er normalt opparbeidet.

Utvendig:

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

Nedløp og beslag: Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftet ble besiktiget fra luken.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 30m² og ved inngangspartiet er det terrasse på ca 27m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tilsyn 07.06.2022 og Feiing 02.09.2014. Det ble ikke registrert noe på disse kontrollene.

Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering: Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drensledning.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Terrengforhold: Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler.

Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Vinduer: Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Dører: Material svekkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder.

Bad 2. Etasje:

- Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Bad/vaskerom 1. etasje:

- Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Forhold som har fått TG3:

1. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon: Avtrekksvifte er defekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

- Bad 2. etasje, Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vannet var skrudd av på befaringsdagen. Nærmere undersøkelser må gjøres. Det opplyses at boligen har hatt vannlekkasje, og at vann i røranlegget har vært utsatt for frost. Rørlegger har vurdert anlegget og fraråder å sette vanntrykk på installasjonen da det er uavklart om rørsystemet er tett.

- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren gulvvarme. Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget. Vannet var skrudd av på befaringsdagen og systemet er heller ikke vurdert.

Overnevnte er kun utdrag fra rapporten, dokumentet må leses i sin helhet.

Verditakst

Kr 3 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæring er ikke utfylt da det er tvangssalg.

Innhold

Boligen består av:

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, trapperom, bod

2. etasje: Bad, bod, stue, 3 soverom

Standard

Boligen har i vinter 2025 vært utsatt for vannlekkasje som videre har fryst til is. Skadeomfanget er ikke kjent. Det foreligger rapport fra rørlegger som ligger vedlagt salgsoppgave, rapporten og vedlagte dokumenter må leses i sin helhet. Nærmere undersøkelser og installering av vannmåler må gjøres før vanntilførsel kan settes på igjen.

Kjøkken

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, installert kombikomfyr med gasstopp. Det er ikke montert ventilator over kokesonen. Det anbefales å montere lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader. Kjøkkenet trenger komplettering for å tilfredsstille dagens normal.

Bad/vaskerom 1.etasje

Det er belegg på gulv med gulvvarme, malte vegger og panel i himling. Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett. Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

Bad 2.etasje

Badet er flislagt med gulvvarme og panel i himling. Rommet består av servant med innredning, boblekar og gulvklosett. Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges som den står, løsøre og tilbehør som er i boligen på visningsdagen medfølger.

Hvitevarer

Alle hvitevarer som er i boligen medfølger, det vites ikke om hvitevarene fungerer etter vannlekkasjen.

Parkering

1 parkeringsplass er tillagt seksjonen til eksklusiv bruk.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmepumpe i 1. etasje, kombinert med vedfyring i stue.

Informasjon om strømforbruk

Info om strømforbruk foreligger ikke, strømkostnad vil variere etter forbruk og valgt avtale.

Megler er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

81 390 (Omkostninger totalt)

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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 19 200 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunen gjør oppmerksom på at det er vannmålerplikt i Indre Østfold Kommune. Vannmåler er demontert pt. Inntil ny vannmåler blir installert vil eiendommen bli belastet for forbruksgebyr etter § 9-5 i gjeldende forskrift for vann og avløpsgebyrer. For denne eiendommen vil det si $150 \text{ m}^2 * \text{faktor } 1,4 = 210 \text{ m}^3$

§ 9-5. Betaling etter stipulert forbruk

«For eiendom hvor vannmåler ikke er installert beregnes det et stipulert forbruk.

Stipulert forbruk beregnes ut fra eiendommens bruksareal multiplisert med en faktor for vannforbruk per kvadratmeter BRA. Faktoren fremgår av gebyrregulativet»

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 067 291 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 269 162 for år 2024

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.

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.

Boenheten

Eierbrøk

165/3479

Felleskostnader inkluderer

Snørydding, felles vedlikehold, forr.førsel, styrehonorar mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 700

Andel fellesformue

Kr 3 982

Sameiet

Sameienavn

Grååsveien 11-51

Organisasjonsnummer

921489668

Om sameiet

Sameiet består av 14 bygg med totalt 21 seksjoner av gnr. 31 - bnr.72 i Spydeberg.

Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes hoveddeler.

Følgende saker er tatt opp til årsmøtet 30.06.2025:

1. Drenering ved hus nr.37-39 Skal utbedres snarest, da overvann fra parkplassen renner inn i bodene.
2. Felles utgitene økes med Kr.200.-Pr. Mnd fra 1/8-2025.
3. Det er bestemt at trær/hekker ikke skalvære høyere enn til nedre del av vindskiene.
4. Styret oppfordrer hver boenhet til å gjøre dette til eller på dugnaden.
5. Dugnaden i år blir 16/8-2025.Her har styret tilbudt seg å være behjelpelig med verktøy og hjelp. Ta kontakt med styret i forkant.
6. 'Det vil i år også bestilt container til hageavfall, den vil bli tilgjengelig en uke før dugnaden å plasert på nedre plan. Kun hageavfall kan kastes her.
7. Hver boenhet må selv sørge for rydding på eget område eller tilhørende.
8. Det er bestemt at styreleder skal ha en styrehonorar på Kr. 7.500.- prår.
9. De øvrige styremedlemmene hat fraskrevet seg honorar, å jobber frivillig.
10. Det er ikke kommet innkommende saker til møte.
- 11.Styret sitter et år til, før valg 2026.
12. Ingen saker under punket eventuelt.

Regnskap/budsjett

Årsoppgjøret viser et årsresultat på -165 300,- for 2024. Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet infoskriv.

Forretningsfører

Forretningsfører

Brænds Økonomi A/S

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 431, bruksnummer 72, seksjonsnummer 15 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:

3118/431/72/15:

09.10.2000 - Dokumentnr: 6011 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 20. 000., som sikkerhet for fellesutgifter

Prioritetsbestemmelse

Prioritet etter 90 av verditakst til enhver tid

28.09.2000 - Dokumentnr: 5788 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 165/3479

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.10.2000. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- Planering rundt bygget gjenstår
- Opparbeidelse av fellesområder gjenstår

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.10.2000.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, felles grøntareal, offentlig friområde, felles parkeringsplass, kjørevei, felles avkjørsel, gangvei, annet fellesareal og følger bestemmelsene til reguleringsplan "Id 0123199702

Grååsen".

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Adgang til utleie

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

Den sameier som leier ut sin seksjon, er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser ovenfor Sameiet, på samme måte som sameieren er forpliktet til det.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav. Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter Tvangsl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Dersom saksøkte ikke har fraflyttet eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på

oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Andre forsikringer

Hver sameier er selv ansvarlig for å tegne egen husforsikring.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Elin Westerby
Eiendomsmegler
elin.westerby@aktiv.no
Tlf: 994 24 669

Oppdragstaker

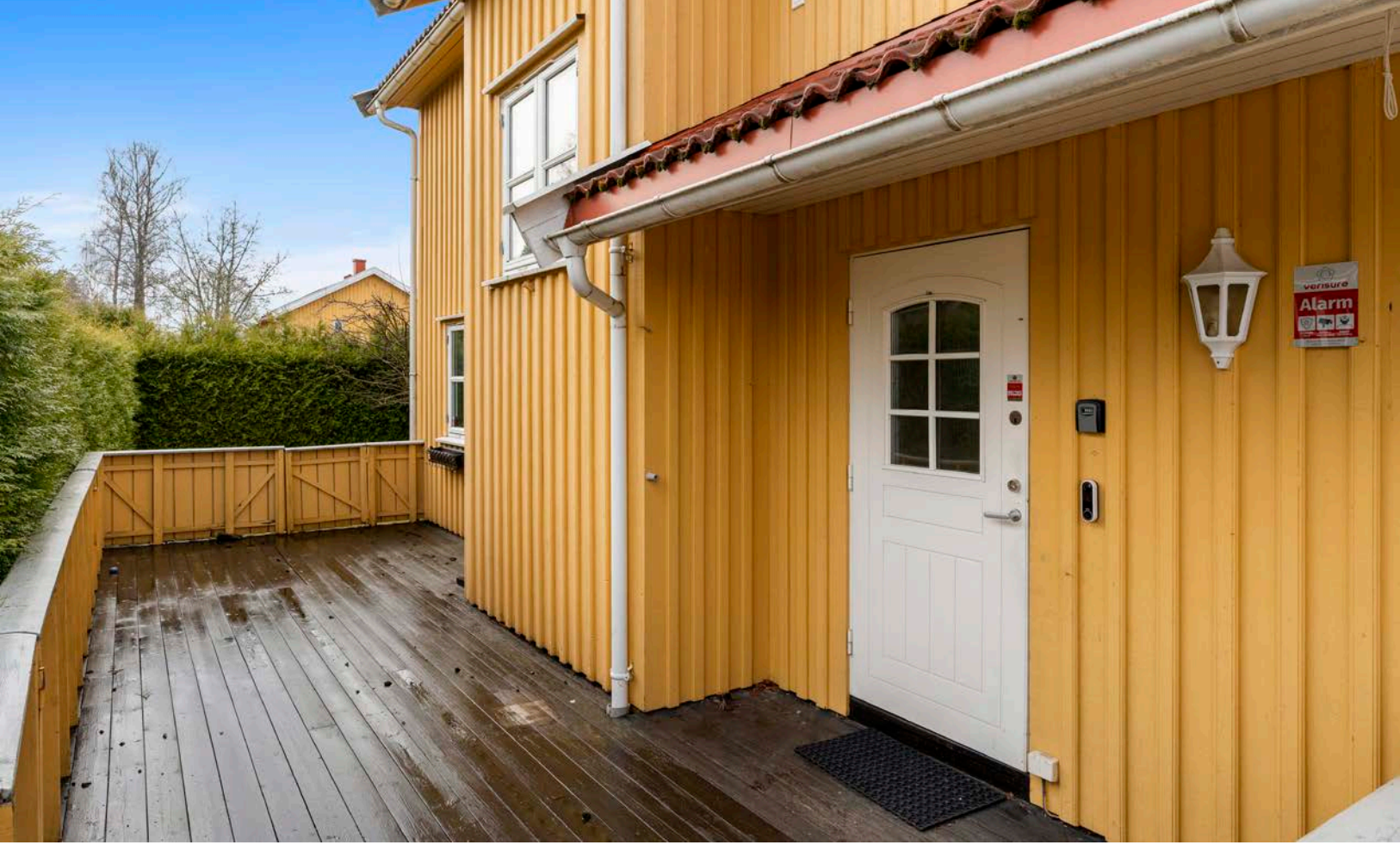
Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

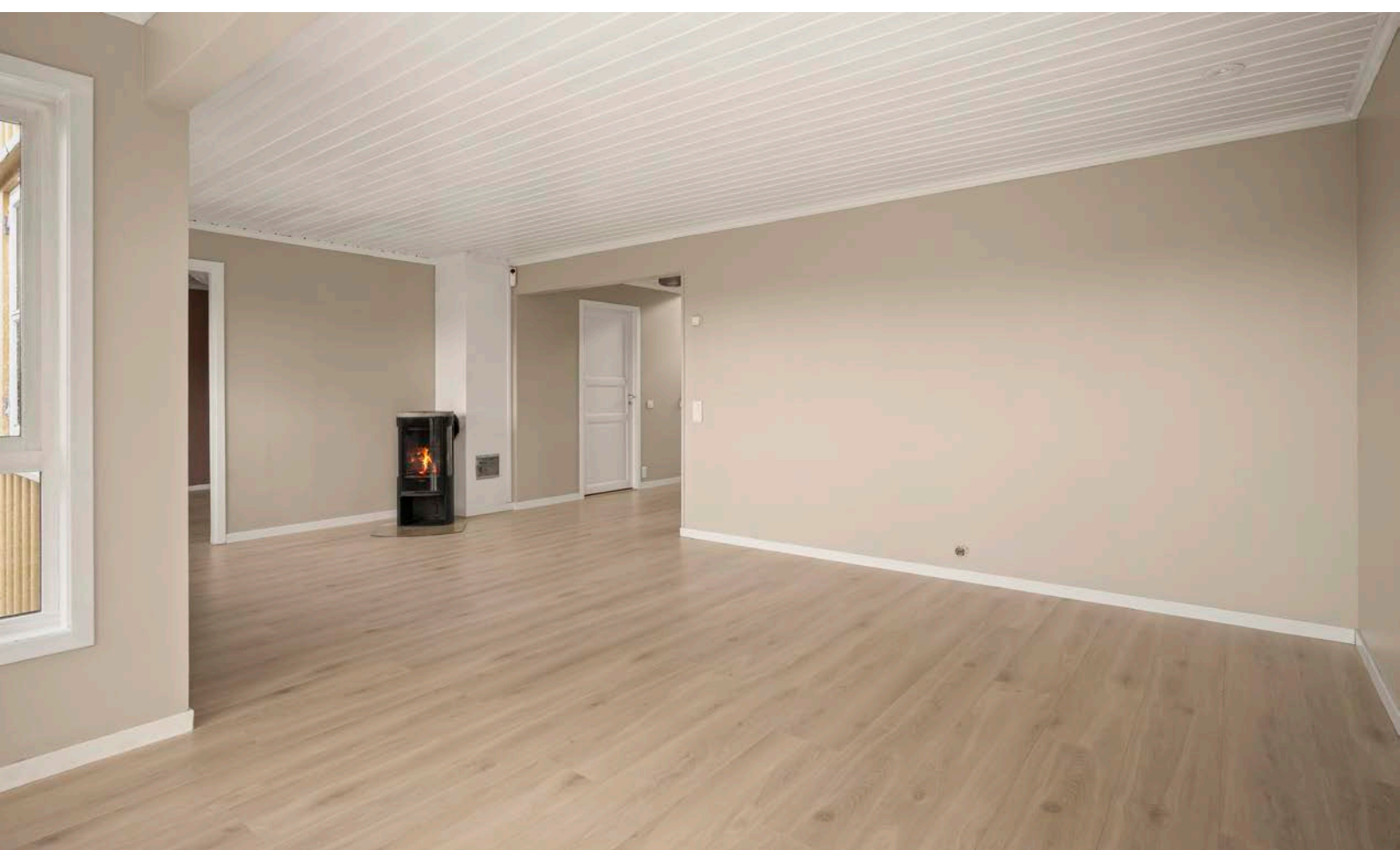
Salgsoppgavedato

13.04.2026

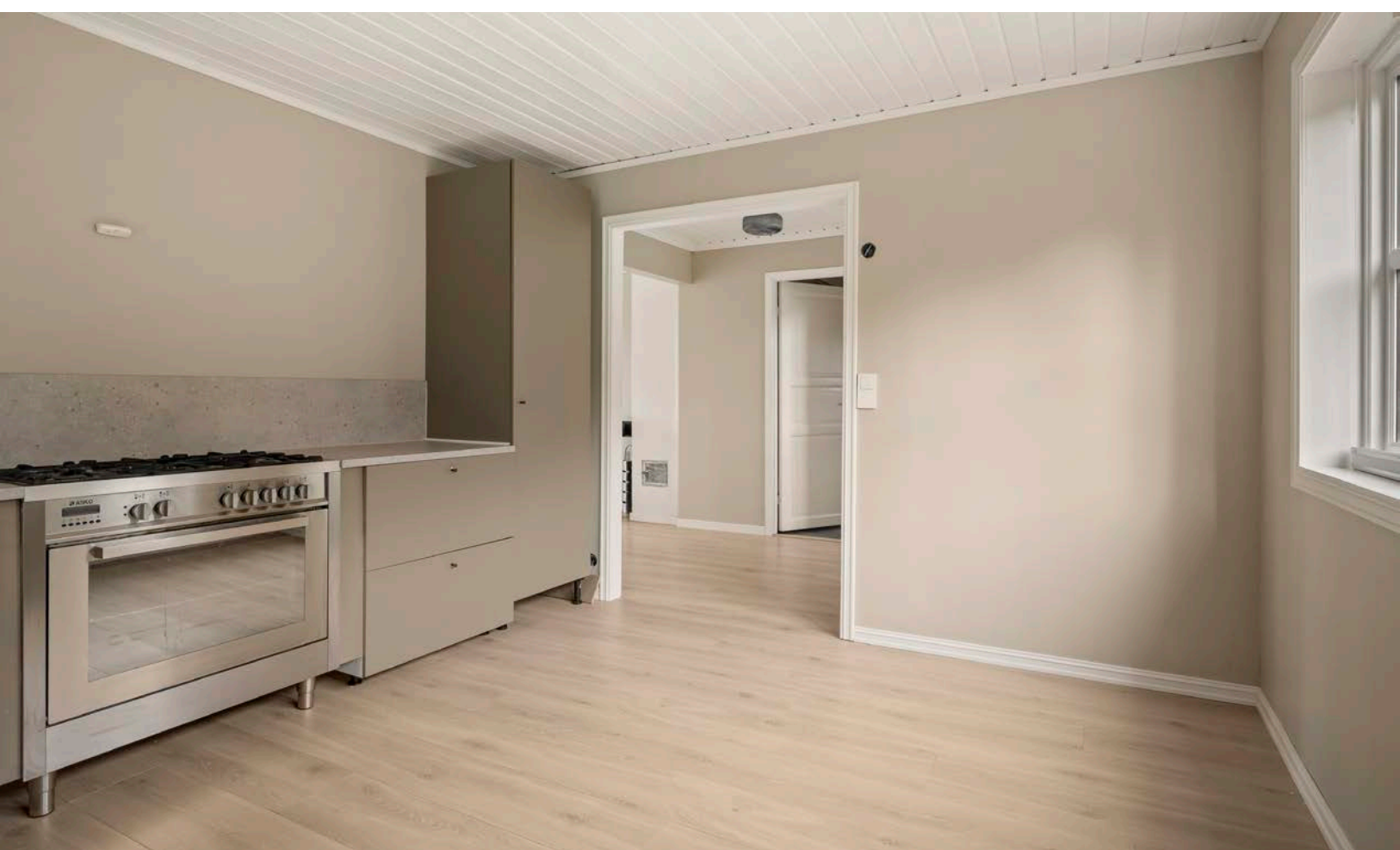


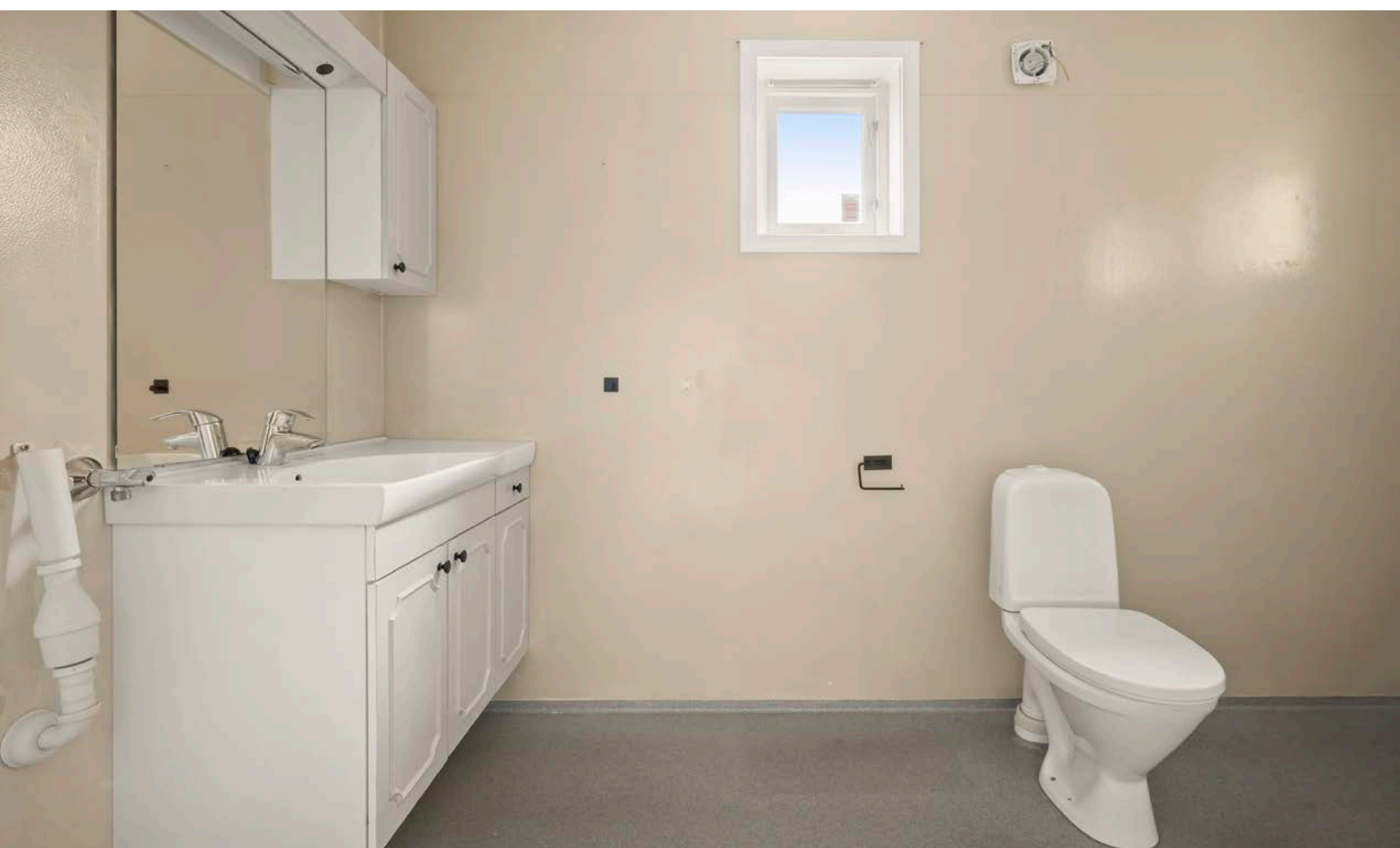
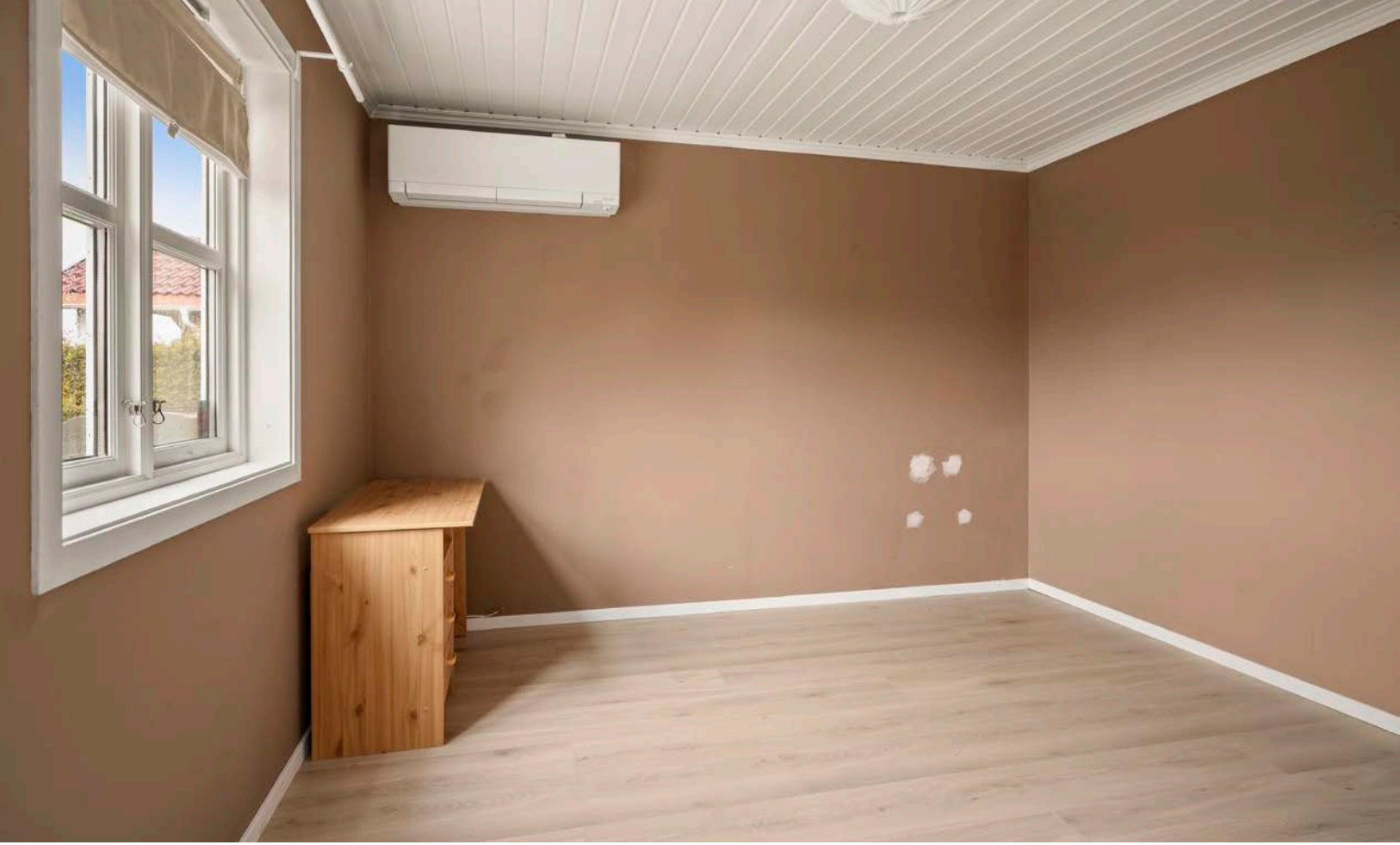




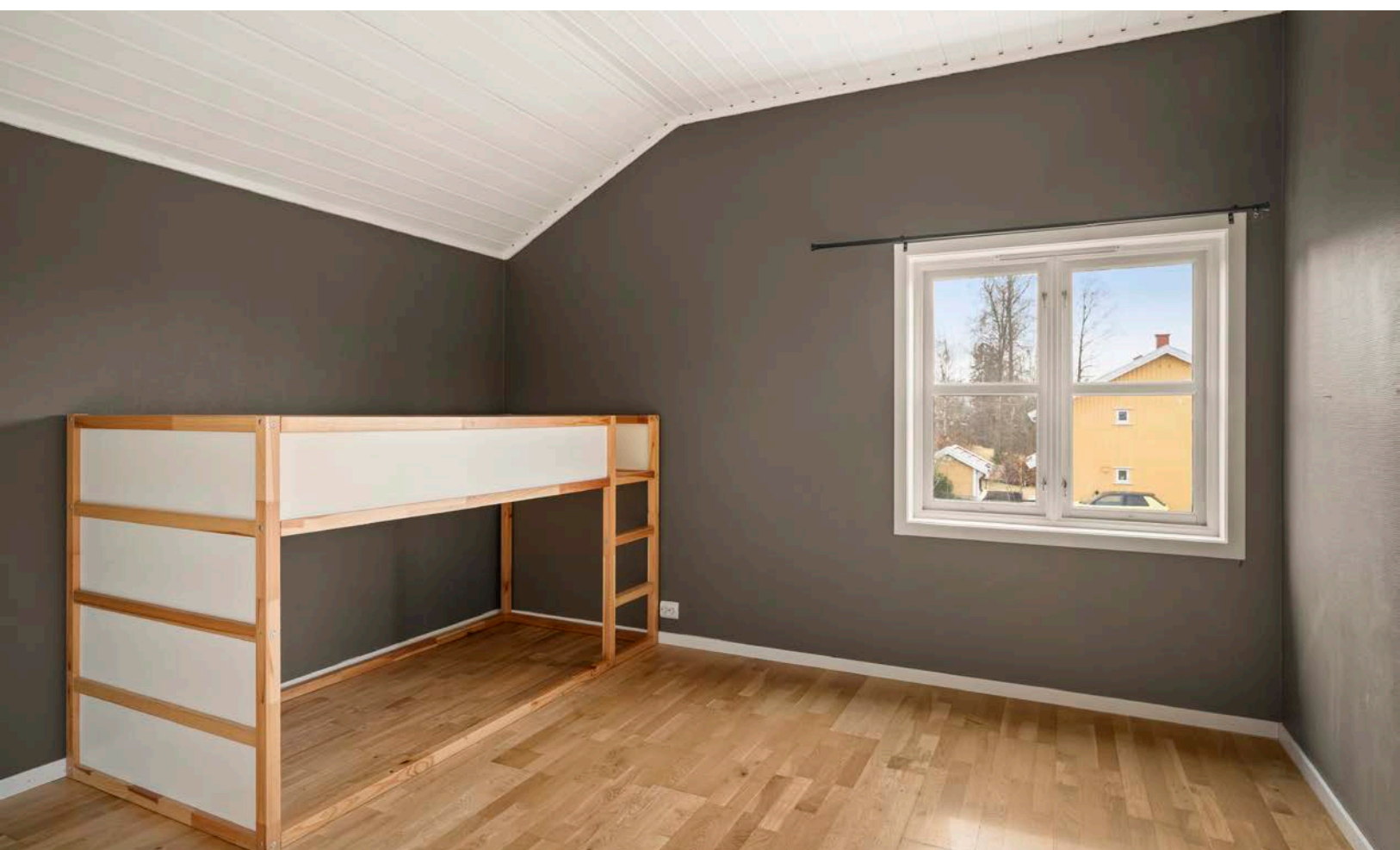












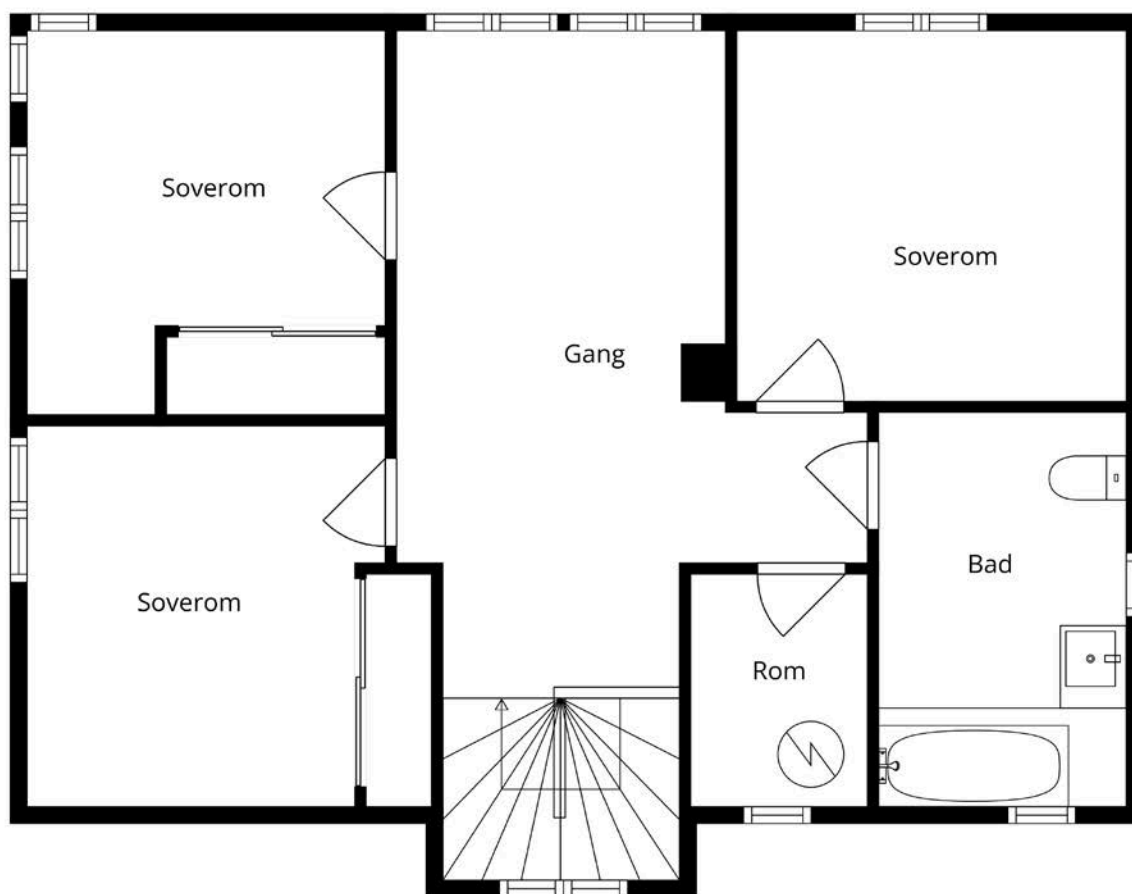






Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Grååsveien 43 , 1820 SPYDEBERG



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 431, bnr. 72, snr. 15

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 20295-2471

Eiendomsverdi ref nr: MJ6598

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



 NORSK EIENDOMSTAKST



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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus. Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet. Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
stian@norskeiendomstakst.no
938 62 565



Medlem av
NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført over 2 plan.
Det er oppført et enetod på eiendommen.
Boligen har i vinter vært utsatt for vannlekkasje som videre har fryst til is. På befaringsdagen var det ikke tegn til at konstruksjonene var våte og det var satt på vifter som tiltak.
Boligen holder hovedsakelig standard fra byggeår og boligen har vedlikeholds behov.
Utearealet er normalt opparbeidet.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftet ble besiktiget fra luken.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 30m² og ved inngangspartiet er det terrasse på ca 27m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet.
Innvendige tak har trepanel.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av bruksslitasje.
Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen innedører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD
INNREDNING:
Rommet består av servant med innredning, boblekar og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

BAD/VASKEROM

INNREDNING:
Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, malte vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:
Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, installert kombikomfyr med gasstopp.

VENTILASJON:

Det er ikke montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader.
Kjøkkenet trenger komplettering for og tilfredsstillende dagens normal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Vannet var skrudd av på befaringsdagen. Nærmere undersøkelser må gjøres.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
På soverommet er det montert luft til luft varmepumpe.
Boligen har vannbåren gulvvarme.
Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.
Vannet var skrudd av på befaringsdagen og systemet er heller ikke vurdert.
Sikringsskapet er oppført i 1. etasje med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser,

Beskrivelse av eiendommen

er det som regel ikke nødvendig med drensledning.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Terenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	155 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

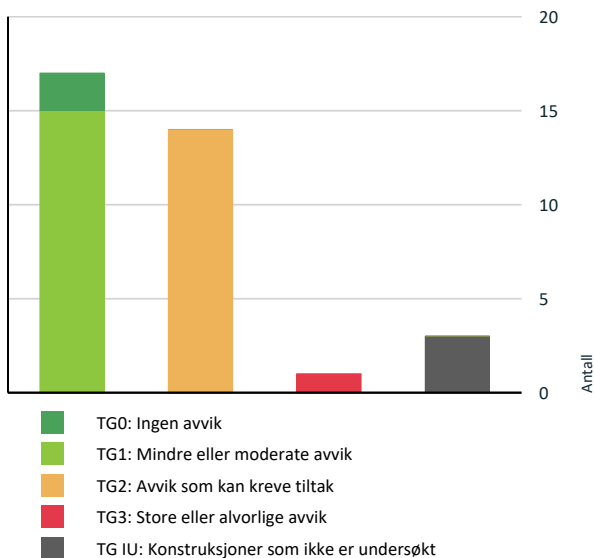
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

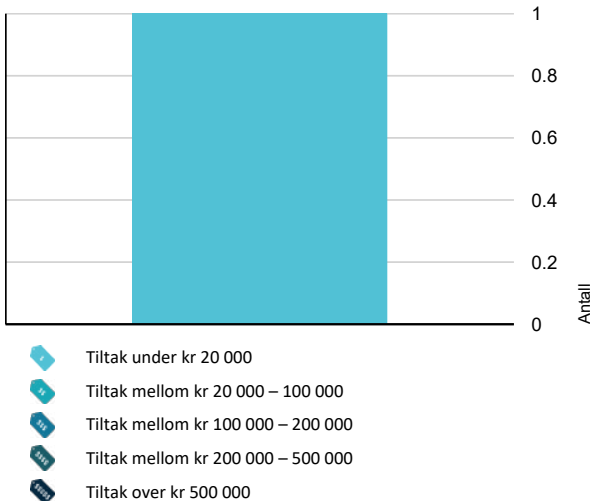
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Avtrekksvifte er defekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er avvik:
Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Material svekkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2001

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt men pga. tidligere vannlekkasje har boligen vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, øker risikoen for slitasje, sprekkdannelse og utettheter. Dette kan føre til vanninntrenging, fuktskader i undertak og forkortet levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak:

Taktekkingen bør følges opp jevnlig med ettersyn og vedlikehold. Det må påregnes utskifting eller større reparasjoner i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, øker risikoen for aldringsrelaterte skader som svekket tetthet, sprekker og materialtretthet. Dette kan medføre fuktinntrenging, kondensproblemer og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig med visuell kontroll fra loftsrom og eventuelt suppleres med inspeksjon ved utskifting eller vedlikehold av taktekking. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene for å sikre fortsatt tett og funksjonell takkonstruksjon.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag, øker risikoen for lekkasjer, tette løp og korrosjon. Dette kan føre til vannskader på fasade, gesims og grunnmur dersom vann ikke ledes bort på riktig måte.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring for å sikre fri vannføring. Det må påregnes utskifting eller oppgradering i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler under. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som en sikkerhetsrisiko der ferdsel eller opphold forekommer nær takfoten.

Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på takflater over inngangspartier, gangsoner og områder hvor personer eller eiendeler kan bli utsatt for snø- og isras. Dette vil bedre sikkerheten og redusere risiko for skade.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Spredte råteskader i bordkledningen reduserer materialets styrke og beskyttende funksjon mot fukt. Dersom skadene ikke utbedres, kan råte spre seg til omkringliggende trekonstruksjoner og gi økt risiko for fuktskader i veggoppbyggingen. Estetisk forringelse og forkortet levetid på kledningen må også påregnes.

Tiltak:

Skadede bord bør skiftes ut, og underliggende konstruksjoner bør kontrolleres for fukt. Det anbefales å male og vedlikeholde overflater etter utskifting for å hindre videre nedbrytning. Årsaken til råteskadene, som mangelfull drenering, vindspærre eller overflatebehandling, bør også vurderes og utbedres.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur kan føre til oppfukning og redusert uttørking av treverket. Dette øker risikoen for råte, soppdannelse og forkortet levetid på både kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting mellom kledning og grunnmur, gjerne ved å heve kledningen eller benytte spikerslag/lektverk som gir luftespalte. Dette bidrar til bedre uttørking og reduserer risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens:

Værslitt og oppsprukket trevirke reduserer overflatens beskyttelse mot fukt og solpåvirkning. Dette kan over tid føre til oppfukning, deformasjoner, soppvekst og begynnende råte i trekonstruksjoner. Tilstanden medfører økt behov for vedlikehold og forkortet levetid på materialene.

Tiltak:

Det anbefales å skrape, grunne og male eller beise overflatene for å gjenopprette beskyttelsen mot værpåvirkning. Skadede bord eller paneler bør skiftes ut ved behov. Regelmessig overflatebehandling vil redusere risiko for videre nedbrytning og forlenge levetiden på treverket.



📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftet ble besiktiget fra luken.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvens:

Begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen kan føre til opphopning av fukt og kondens under tekningen. Dette øker risikoen for mugg, soppdannelse og råte i undertak og bjelkelag, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i takkonstruksjonen ved å sikre luftinntak ved raft og utlufting ved møne. Tiltaket bidrar til tørrere forhold, mindre kondens og forlenget levetid på taket.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre vinduer har ofte svekket tetthet og isoleringsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap, kondens og i noen tilfeller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje på beslag og tetningslister kan også gjøre vinduene vanskelig å lukke eller betjene.

Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes med jevnlig maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre energieffektivitet, tetthet og komfort.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En generell anbefaling er å holde et øye med dørene pga. alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 30m² og ved inngangspartiet er det terrasse på ca 27m².

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

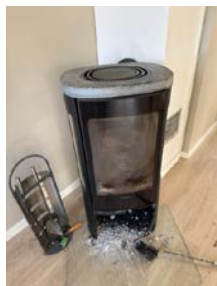
Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Tilsyn 07.06.2022 og Feiing 02.09.2014. Det ble ikke registrert noe på disse kontrollene.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.

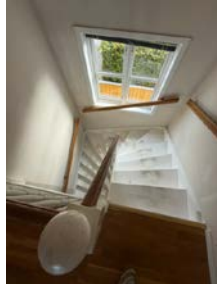


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen innedører med profil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, boblekar og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialslitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens:

Vindu eller dør plassert i våtsone utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning. Dersom materialet eller løsningen ikke er fuktbestandig, kan dette føre til oppsvelling, misfarging, råte og redusert levetid på karm og listverk.

Tiltak:

Det anbefales å beskytte vindu/dør mot vannsprut ved bruk av tetningslister, vannfast overflatebehandling eller skjerming. Dersom materialet ikke tåler fukt, bør utsatte deler skiftes til fuktbestandige produkter som aluminium, PVC eller tilsvarende.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav. Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, malte vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Det foreligger økt risiko for fuktopptak og skader i baken liggende konstruksjoner som følge av uegnede materialer i våtsonene.

Dette kan medføre redusert levetid på overflater, fare for sopp- og råtedannelse samt behov for utbedringer på sikt.

Tiltak:

Uegnede materialer bør behandles eller skiftes ut med fuktbestandige produkter som er godkjent for bruk i våtsoner.

Ved rehabilitering bør våtrommet bygges opp i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Konsekvens:

Vindu eller dør plassert i våtsoner utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning. Dersom materialet eller løsningen ikke er fuktbestandig, kan dette føre til oppsvelling, misfarging, råte og redusert levetid på karm og listverk.

Tiltak:

Det anbefales å beskytte vindu/dør mot vannsprut ved bruk av tetningslister, vannfast overflatebehandling eller skjerming. Dersom materialet ikke tåler fukt, bør utsatte deler skiftes til fuktbestandige produkter som aluminium, PVC eller tilsvarende.

Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialslitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det var mulig å gjennomføre fuktmåling via eksisterende hull.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved de utførte målingene.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, installert kombikomfyr med gasstopp.

VENTILASJON:

Det er ikke montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader.

Kjøkkenet trenger komplettering for og tilfredsstillende dagens normal.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Konsekvens:

Manglende avtrekk over kokesonen medfører at matos, fukt og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet, misfarging av overflater og økt fuktbelastning på vegger og himling. Over tid kan det også bidra til luktproblemer og forkortet levetid på innredning og overflater.

Tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon eller kjøkkenvifte med avtrekk til friluft. Dersom dette ikke er mulig, kan resirkulerende avtrekk med kullfilter benyttes, men bør vedlikeholdes jevnlig for å sikre tilfredsstillende effekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 10 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vannet var skrudd av på befaringsdagen. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Det opplyses at boligen har hatt vannlekkasje, og at vann i røranlegget har vært utsatt for frost. Rørlegger har vurdert anlegget og fraråder å sette vanntrykk på installasjonen da det er uavklart om rørsystemet er tett.

Konsekvens:

Frostpåvirkning kan medføre skjulte skader og sprekkdannelser i rør og koblinger. Det er risiko for lekkasjer ved trykksetting, noe som kan føre til omfattende vannskader i bygningen.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av røranlegget før eventuell trykksetting. Videre bør anlegget trykktestes og eventuelt utbedres av autorisert rørlegger før det tas i bruk.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens:

Eldre varmtvannsbereder har begrenset restlevetid, og risikoen for lekkasje eller feil ved termostat og sikkerhetsventil øker med alder. En lekkasje kan forårsake vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av berederen som del av normalt vedlikehold. Ny bereder bør monteres med tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil og plasseres i rom med sluk eller tilsvarende sikring mot vannlekkasje.

Konsekvens:

Manglende avrenning eller annen sikker løsning fra varmtvannstankens sikkerhetsventil kan føre til vannskader ved lekkasje eller utløsning av ventilen. Dette kan gi fuktskader på gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forsvarlig avrenning fra sikkerhetsventil, enten via åpen avløpsledning til sluk eller annen dokumentert løsning. Tiltaket bør utføres av autorisert rørlegger i samsvar med gjeldende forskriftskrav.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

På soverommet er det montert luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport



TGIU Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.
Vannet var skrudd av på befaringsdagen og systemet er heller ikke vurdert.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er oppført i 1. etasje med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2001

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale etilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drensledning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

152 m²/152 m²

Enebolig: Bad, 2 Bod, Stue, 4 Soverom, Entré,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Trapperom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde. Bebyggelsen har normal standard og utstyrsnivå ut fra alder og bygningstype. Verdiene er satt etter en helhetsvurdering av beliggenhet, størrelse, teknisk tilstand og vedlikehold. Boligen har vært gjennom en stor vannlekkasje hvor vannrør har fryst, ekspandert og forårsaket lekkasje. Verdien gjenspeiler dette da det er anbefalt av fagfolk og bytte alt av vannrør.

Tomteverdien som inngår i teknisk verdi er også vurdert ut fra markedsmessige forhold.

Markedsverdien angir forventet salgsverdi på befaringstidspunktet og er basert på sammenlignbare eiendommer i området. Endringer i markedet den senere tid samt normal omsetningstid er hensyntatt. Området består hovedsakelig av tett boligbebyggelse med jevn etterspørsel.

Vurderingen er kontrollert mot data fra Eiendomsverdi AS, der korrigeringer for areal, byggeår og eierform er gjort for å sikre et representativt grunnlag. Endelig verdi er fastsatt ut fra en samlet faglig og markedsmessig vurdering.

Rapporten vurderer eiendommen som helhet – ikke enkeltstående komponenters restverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Steinhuggerveien 10 ,1820 SPYDEBERG 153 m ² 2012 4 sov	21-05-2025	5 700 000	5 600 000		5 600 000	36 364
2 Steinhuggerveien 12 ,1820 SPYDEBERG 164 m ² 2014 4 sov	20-05-2025	6 300 000	6 000 000		6 000 000	35 294
3 Ravineveien 2 ,1820 SPYDEBERG 152 m ² 2009 4 sov	16-03-2026	5 300 000	5 175 000		5 175 000	33 173
4 Ravineveien 2 ,1820 SPYDEBERG 152 m ² 2009 4 sov	13-07-2024	5 300 000	5 100 000		5 100 000	32 692
5 Røysveien 3 ,1820 SPYDEBERG 119 m ² 2000 3 sov	22-07-2025	4 250 000	4 000 000		4 000 000	32 258
6 Grååsveien 43 ,1820 SPYDEBERG 149 m ² 2001 4 sov	01-03-2024	3 800 000	3 675 000		3 675 000	23 864
7 Heliveien 136 ,1820 SPYDEBERG 109 m ² 1956 3 sov	09-11-2025	2 990 000	2 810 000		2 810 000	15 787

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 170 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

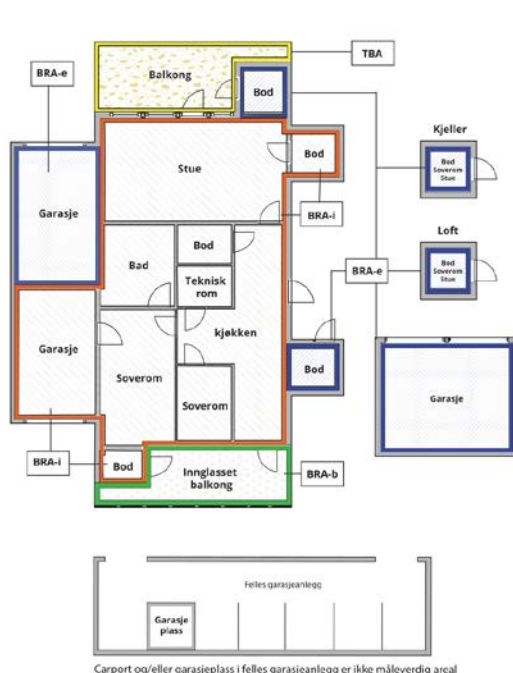
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	74			74	
1. Etasje	78			78	58
SUM	152				58
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, bod, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, trapperom, bod		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	431	72		15	10300 m ²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse

Grååsveien 43

Hjemmelshaver

Joten Line, Johansen Mikael

Eierandel

165 / 3479

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grååsen byggefelt som er ca. 2 km fra indre del av Spydeberg sentrum. Grååsen er et meget barnevennlig boligområde med skog og turområder i nærheten. I nærområdet er det også barnehager, barneskole. I Spydeberg sentrum så finner man de nødvendige servicefunksjoner som, buss/tog forbindelse til Oslo/Askim, lege, tannlege, matbutikker, Allbrukshall, fotballbaner m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommuneart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal.
Det er parkering på eiendommen og det er tilhørende bod rett på utsiden.

Tinglyste/andre forhold

Det opplyses at boligen har hatt vannlekkasje, og at vann i røranlegget har vært utsatt for frost. Rørlegger har vurdert anlegget og fraråder å sette vanntrykk på installasjonen da det er uavklart om rørsystemet er tett for videre drift.

Konsekvens:

Frostpåvirkning kan medføre skjulte skader og sprekkdannelser i rør og koblinger. Det er risiko for lekkasjer ved trykksetting, noe som kan føre til omfattende vannskader i bygningen.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av røranlegget før eventuell trykksetting. Videre bør anlegget trykktestes og eventuelt utbedres av autorisert rørlegger før det tas i bruk.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	08.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Adresse

Grååsveien 43, 1820 SPYDEBERG

Dato for energimerking

08.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278571

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

20563923

Gårdsnummer

431

Bruksnummer

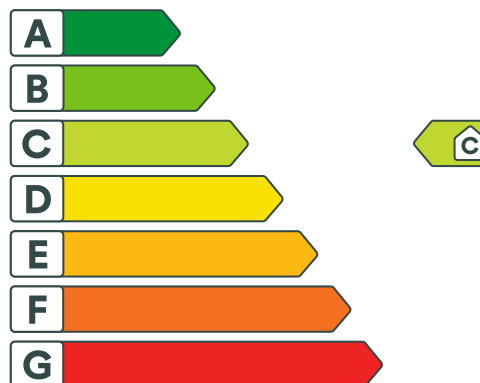
72

Seksjonsnummer

15

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2001

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

152,0 m²

Oppvarmet bruksareal

152,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

146,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

158,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 156 kWh



Grååsveien 43, 1820 SPYDEBERG



Detaljering

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



Grååsveien 43, 1820 SPYDEBERG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Grååsveien 43 - Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Grååsen Linje 406, 407	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Spydeberg stasjon Linje R22	4 min 🚗 2.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min 🚗

Skoler

Spydeberg skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 10 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	14 min 🚗 8.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	23 min 🚗 21.2 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

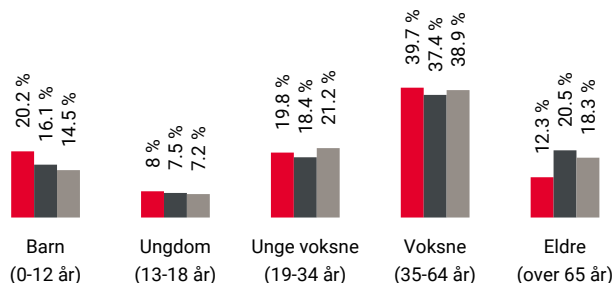
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tyttebæret barnehage (0-5 år) 52 barn	3 min 🚶 0.3 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 🚗 2.9 km
Solsiden barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 🚗 2.4 km

Dagligvare

Coop Extra Spydeberg Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.6 km
Rema 1000 Spydeberg PostNord	19 min 🚶 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



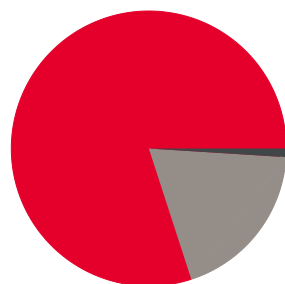
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

Spydeberg skole	19 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.7 km
Spydeberg stadion	23 min
Ballspill, fotball, friidrett	2 km
Spydeberg Treningssenter	19 min
Askim treningssenter	10 min

Boligmasse

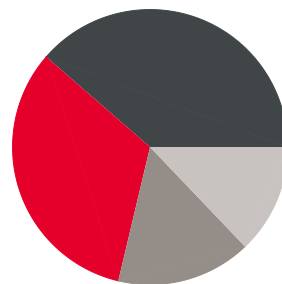


- 80% enebolig
- 1% blokk
- 19% annet

Varer/Tjenester

Tebosenteret Spydeberg	19 min
Vitusapotek Spydeberg	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

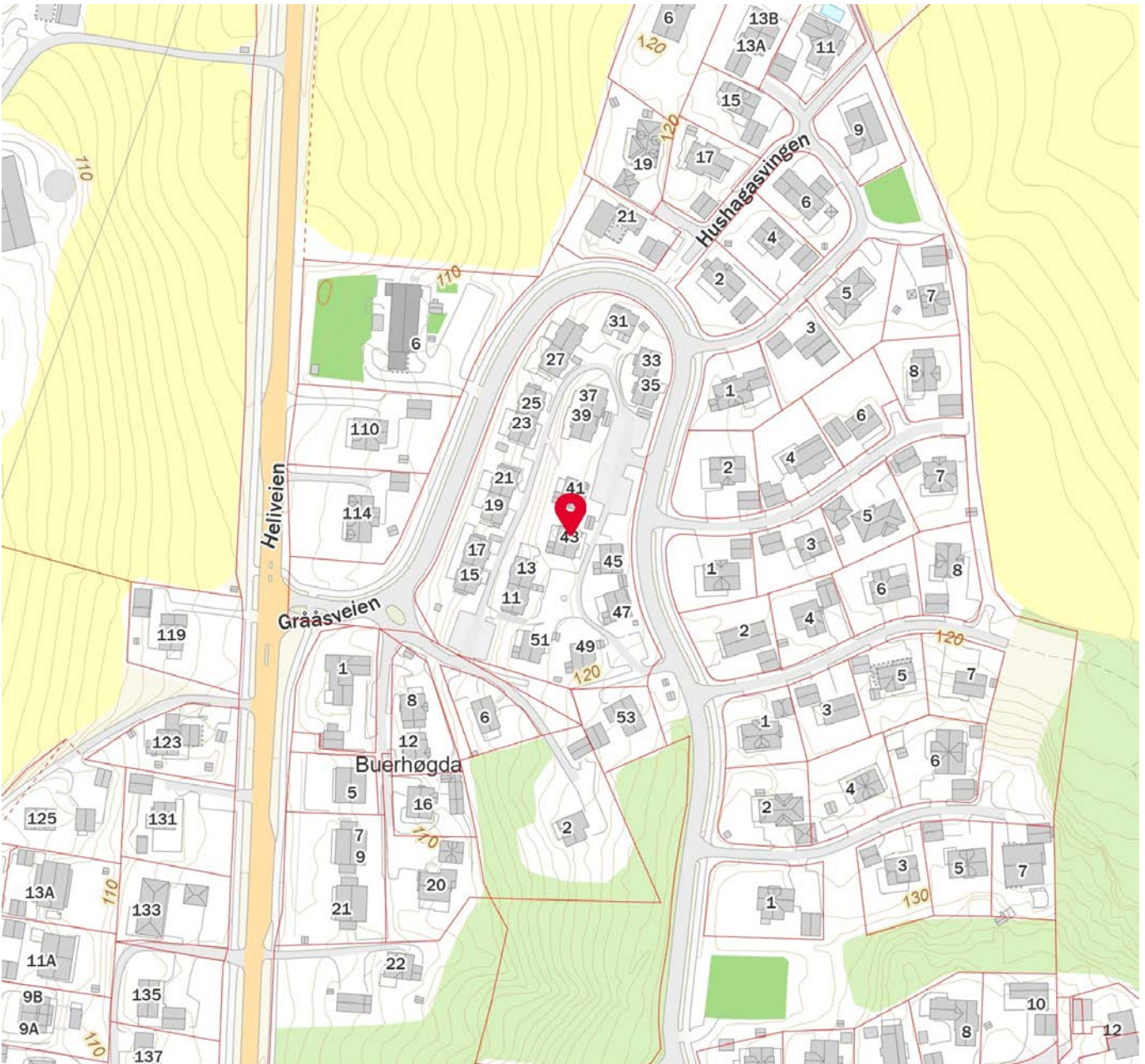
- Lundsåsen/Grååsen
- Spydeberg
- Norge

Sivilstand

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



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



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

Miljø: Avvik frostskafer Grååsveien 43, 1820 Spydeberg - Intrum Norge - Saksnummer 43922611 - Oppdragsgiver Aktiv Askim V/ Anette Mandfloen Strøm - 2646-1

Prosjekt Saksnummer 43922611
Lokasjon Saksnummer 43922611

Utskriftdato 02.03.2026

Inntraff	2026-02-25 09:00	Opprettet av	Kenneth Frøland
Type	Miljø	Frist	2026-03-03
Merkelapp			
<p>RØRLEGGERFAGLIG RAPPORT Objekt: Enebolig Adresse: Grååsveien 43 Dato: 1.3.2026 Oppdragsgiver: Aktiv Eiendomsmegling (Aktiv Askim) Utførende: Frøland VVS AS V/ Kenneth Frøland</p> <p>1. Bakgrunn Under befaring av ovennevnte bolig ble det avdekket at vanninstallasjonen har vært utsatt for frost. Boligen har stått uten strøm og tilstrekkelig oppvarming over en periode med minusgrader, noe som har medført at vann i rørføringer og installasjoner har frosset. Vannet har fosset ut på bad ved dusjkabinett.</p> <p>2. Observasjoner uten konstruksjonsmessige inngrep <ul style="list-style-type: none"> •Hovedvannledning og fordelingsrør står uten vanntrykk da vannet er stengt ved bakkekran. •Utvendig bakkekran ble stengt etter oppstått vannlekkasje på bad •Synlige kobber-/PEX-rør kan vise tegn til frostpåvirkning. •Hovedstoppekran før og etter vannmåler har stått med trykk under minusgrader •Vannmåler & kuplinger har stått med trykk under minusgrader •Det er risiko for skjulte lekkasjer i vegger, gulv og himlinger. •Gjeldende både rør i rør – veggbokser – kuplinger og nipler •Toalettene var frosset •Armaturer er frostpåvirket i alle rom •Varmtvannsbereider / dobbelmantlet bereder kan være frostpåvirket. •Avløpsrør kan også være påvirket dersom vann har blitt stående i rørene. •Det er viktig å presisere at frostsprengning ikke alltid er synlig før anlegget settes under trykk. •Det er nedstøpt vannbåren varme i hele 1 etg som potensielt kan være skadet •Det er vannbåren varme rør i alle rom 2 etg som er stiftet oppunder gulvspan som kan være skadet. •Fordeler til vannvarmen i 1 og 2 etg var avstengt av uvisst grunn? •Fordelere til gulvarme kan være skadet både i 1 og 2 etg •Skjulte kobberrør og lodninger kan være skadet i vegger. •Sirkulasjonspumpe kan være deffekt </p> <p>3. Faglig vurdering <ul style="list-style-type: none"> •Når vann fryser, utvider det seg med ca. 9 %. Dette medfører betydelig trykkøkning i rør og koblinger. •Selv om rørene ikke nødvendigvis har sprukket synlig, kan materialet ha blitt svekket eller fått mikrosprekker som gjør at det kan oppstå lekkasjer i ettertid •Erfaringsmessig kan følgende komponenter være skadet: <ul style="list-style-type: none"> •Vannrør (kobber, PEX, plast) •Koblinger og skjøter •Fordelerskap og rør-i-rør system •Varmtvannsbereider •Armaturer og blandedbatterier •Stoppekraner, vannmålere og stengeventiler •Dersom rørsystemet har vært gjennomfrosset, må det påregnes at hele eller store deler av vanninstallasjonen kan måtte skiftes ut for å sikre forskriftsmessig og driftssikker løsning. •Boligens alder gjør at det ikke kan være så lett å utføre omtrekking av vannrør til veggbokser, da dette da ødelegger membran gjennomføringer. </p> <p>4. Anbefalte tiltak <ul style="list-style-type: none"> •Full trykktesting av vanninstallasjon. •Demontering og kontroll av fordelerskap og synlige koblinger. •Kontroll av varmtvannsbereider. •Åpning av konstruksjoner ved mistanke om lekkasje. •Vurdering av full utskifting av vannrør dersom det avdekkes omfattende frostskafer. </p> <p>5. Konklusjon <p>Boligen har vært utsatt for frost i vanninstallasjonen. Det foreligger betydelig stor risiko for at rør og tilhørende komponenter har blitt skadet. Rørapplegget er fra 2001. Det er brukt Probata rør i rør system og Probata rør og deler til gulvarme. Probata eksisterer ikke lenger, men var beryktet for å være et rørsystem som var "billig" men med dårlig kvalitet da dette ble brukt tilbake på slutten av 90 tallet frem til ca 2005 før de ble kjøpt opp av TECE.</p> <p>Endelig omfang av skader kan først avklares etter trykktesting og eventuell åpning av konstruksjoner. Det må påregnes at hele vannrørsystemet og vannbåren varmeanlegg må byttes i hele boligen da det har vært frost her over tid (ukjent hvor lenge). Eiendomsmegler ble fortalt at det var tilstrekkelig nok varme på boligen ved utløst tvangssalg ved Tingtretten. Men ved befaring på eiendommen, ble det funnet vannlekkasje og at boligen ikke lenger hadde strøm.</p> </p>			

Mårveien 8
1816 SKIPTVET

OrgNr: 989812076

post@frolandvvs.no

Forslag til tiltak	Som beskrevet i rapport	Alvorlighetsgrad	Høy
Lukket dato	Ansvarlig	Kenneth Frøland	Status
			Åpen
Årsaken til avviket	<p>RØRLEGGERFAGLIG RAPPORT Objekt: Enebolig Adresse: Grååsveien 43 Dato: 1.3.2026 Oppdragsgiver: Aktiv Eiendomsmegling (Aktiv Askim) Utførende: Frøland VVS AS V/ Kenneth Frøland</p> <p>1. Bakgrunn Under befaring av ovennevnte bolig ble det avdekket at vanninstallasjonen har vært utsatt for frost. Boligen har stått uten strøm og tilstrekkelig oppvarming over en periode med minusgrader, noe som har medført at vann i rørføringer og installasjoner har frosset. Vannet har fosset ut på bad ved dusjkabinett.</p> <p>2. Observasjoner uten konstruksjonsmessige inngrep •Hovedvannledning og fordelingsrør står uten vanntrykk da vannet er stengt ved bakkekran. •Utvendig bakkekran ble stengt etter oppstått vannlekkasje på bad •Synlige kobber-/PEX-rør kan vise tegn til frostpåvirkning. •Hovedstoppekran før og etter vannmåler har stått med trykk under minusgrader •Vannmåler & kuplinger har stått med trykk under minusgrader •Det er risiko for skjulte lekkasjer i vegger, gulv og himlinger. •Gjeldende både rør i rør – veggbokser – kuplinger og nipler •Toalettene var frosset •Armaturer er frostpåvirket i alle rom •Varmtvannsbereider / dobbelmantlet bereder kan være frostpåvirket. •Avløpsrør kan også være påvirket dersom vann har blitt stående i rørene. •Det er viktig å presisere at frostsprengning ikke alltid er synlig før anlegget settes under trykk. •Det er nedstøpt vannbåren varme i hele 1 etg som potensielt kan være skadet •Det er vannbåren varme rør i alle rom 2 etg som er stiftet oppunder gulvspan som kan være skadet. •Fordeler til vannvarmen i 1 og 2 etg var avstengt av uvisst grunn? •Fordelere til gulvarme kan være skadet både i 1 og 2 etg •Skjulte kobberrør og loddingar kan være skadet i vegger. •Sirkulasjonspumpe kan være defekt</p> <p>3. Faglig vurdering •Når vann fryser, utvider det seg med ca. 9 %. Dette medfører betydelig trykkøkning i rør og koblinger. •Selv om rørene ikke nødvendigvis har sprukket synlig, kan materialet ha blitt svekket eller fått mikrosprekker som gjør at det kan oppstå lekkasjer i ettertid •Erfaringsmessig kan følgende komponenter være skadet: •Vannrør (kobber, PEX, plast) •Koblinger og skjøter •Fordelerskap og rør-i-rør system •Varmtvannsbereider •Armaturer og blandeblender •Stoppekraner, vannmålere og stengeventiler •Dersom rørsystemet har vært gjennomfrosset, må det påregnes at hele eller store deler av vanninstallasjonen kan måtte skiftes ut for å sikre forskriftsmessig og driftssikker løsning. •Boligens alder gjør at det ikke kan være så lett å utføre omtrekking av vannrør til veggbokser, da dette da ødelegger membrangjennomføringer.</p>		
Tiltak	<p>4. Anbefalte tiltak •Full trykktesting av vanninstallasjon. •Demontering og kontroll av fordelerskap og synlige koblinger. •Kontroll av varmtvannsbereider. •Åpning av konstruksjoner ved mistanke om lekkasje. •Vurdering av full utskifting av vannrør dersom det avdekkes omfattende frostskaider.</p>		
Forebyggende tiltak	<p>5. Konklusjon Boligen har vært utsatt for frost i vanninstallasjonen. Det foreligger betydelig stor risiko for at rør og tilhørende komponenter har blitt skadet. Røropplegget er fra 2001. Det er brukt Probata rør i rør system og Probata rør og deler til gulvarme. Probata eksisterer ikke lenger, men var beryktet for å være et rørsystem som var "billig" men med dårlig kvalitet da dette ble brukt tilbake på slutten av 90 tallet frem til ca 2005 før de ble kjøpt opp av TECE. Endelig omfang av skader kan først avklares etter trykktesting og eventuell åpning av konstruksjoner. Det må påregnes at hele vannrørsystemet og vannbåren varmeanlegg må byttes i hele boligen da det har vært frost her over tid (ukjent hvor lenge). Eiendomsmegler ble fortalt at det var tilstrekkelig nok varme på boligen ved utløst tvangssalg ved Tingtretten. Men ved befaring på eiendommen, ble det funnet vannlekkasje og at boligen ikke lenger hadde strøm.</p>		
Kommentarer			

Historikk

Tid	Utført av	Handling
2026-03-02 08:05	Kenneth Frøland	Avvik registrert

Vedlegg

Tittel	Beskrivelse	Opprettet	Størrelse (kB)	Filtype
Awik frostskader 100.jpg	ferdig opptørket bad	2026-03-02 08:05	580.00	.jpg
Awik frostskader 99.jpg		2026-03-02 08:05	680.00	.jpg
Awik frostskader 98.jpg	Utvendig bakkekran	2026-03-02 08:05	566.00	.jpg
Awik frostskader 97.jpg		2026-03-02 08:05	533.00	.jpg
Awik frostskader 96.jpg		2026-03-02 08:05	746.00	.jpg
Awik frostskader 95.jpg	Utvendig bakkekran dybde	2026-03-02 08:05	462.00	.jpg
Awik frostskader 93.jpg	Frakoblet vannmåler og oppvaskmaskin	2026-03-02 08:05	393.00	.jpg
Awik frostskader 92.jpg	Innetemperatur 25.02.2026 kl 11.18	2026-03-02 08:05	312.00	.jpg
Awik frostskader 90.jpg	Vifteovn tilkoblet kurs varmtvannsbereder. 2000 watt plassert loftstue	2026-03-02 08:05	446.00	.jpg
Awik frostskader 89.jpg		2026-03-02 08:05	837.00	.jpg
Awik frostskader 88.jpg		2026-03-02 08:05	562.00	.jpg
Awik frostskader 85.jpg	Temperatur i teknisk rom Fredag den 27 Februar kl 07.43	2026-03-02 08:05	463.00	.jpg
Awik frostskader 83.jpg	Rør i rør fordelerskap i skyvedørsgarderobe som går til hele boligen	2026-03-02 08:05	508.00	.jpg
Awik frostskader 82.jpg		2026-03-02 08:05	636.00	.jpg
Awik frostskader 81.jpg	Vifteovn tilkoblet kurs vaskmaskin bad 2 etg. 2000 watt	2026-03-02 08:05	666.00	.jpg
Awik frostskader 80.jpg		2026-03-02 08:05	497.00	.jpg
Awik frostskader 79.jpg	Røropplegg teknisk rom inkl sirkulasjonspumpe	2026-03-02 08:05	620.00	.jpg
Awik frostskader 78.jpg		2026-03-02 08:05	411.00	.jpg
Awik frostskader 77.jpg		2026-03-02 08:05	460.00	.jpg
Awik frostskader 76.jpg	Utvendig bakkekran er stengt	2026-03-02 08:05	429.00	.jpg
Awik frostskader 75.jpg	Vifteovn tilkoblet kurs oppvaskmaskin. 2000 watt	2026-03-02 08:05	509.00	.jpg
Awik frostskader 74.jpg		2026-03-02 08:05	621.00	.jpg
Awik frostskader 73.jpg		2026-03-02 08:05	336.00	.jpg
Awik frostskader 72.jpg		2026-03-02 08:05	570.00	.jpg
Awik frostskader 71.jpg		2026-03-02 08:05	524.00	.jpg
Awik frostskader 70.jpg		2026-03-02 08:05	610.00	.jpg
Awik frostskader 69.jpg	Vannsuger	2026-03-02 08:05	631.00	.jpg
Awik frostskader 68.jpg		2026-03-02 08:05	645.00	.jpg
Awik frostskader 67.jpg		2026-03-02 08:05	587.00	.jpg
Awik frostskader 66.jpg		2026-03-02 08:05	671.00	.jpg
Awik frostskader 65.jpg	Înnetemperatur etter værromslag	2026-03-02 08:05	393.00	.jpg
Awik frostskader 64.jpg		2026-03-02 08:05	491.00	.jpg
Awik frostskader 63.jpg		2026-03-02 08:05	692.00	.jpg
Awik frostskader 62.jpg	Ferdig tint og vasket	2026-03-02 08:05	460.00	.jpg
Awik frostskader 61.jpg		2026-03-02 08:05	773.00	.jpg
Awik frostskader 60.jpg	Frosset vann på gulv og sluk	2026-03-02 08:05	574.00	.jpg
Awik frostskader 59.jpg	Frosset toalett begynner å tine opp	2026-03-02 08:05	544.00	.jpg
Awik frostskader 58.jpg		2026-03-02 08:05	742.00	.jpg
Awik frostskader 57.jpg	Demontert vannmåler	2026-03-02 08:05	505.00	.jpg
Awik frostskader 55.jpg	Rørkoblinger dobbelmantlet bereder	2026-03-02 08:05	370.00	.jpg
Awik frostskader 54.jpg		2026-03-02 08:05	681.00	.jpg
Awik frostskader 53.jpg	Tilførselsrør fra kjøkkenbenk til fordelerskap - varmt og kaldt vann.	2026-03-02 08:05	435.00	.jpg
Awik frostskader 52.jpg	Is som er båret ut fra bad 1 etg	2026-03-02 08:05	890.00	.jpg
Awik frostskader 51.jpg	Forbruk pr 25.02.2026	2026-03-02 08:05	558.00	.jpg
Awik frostskader 50.jpg		2026-03-02 08:05	558.00	.jpg
Awik frostskader 49.jpg		2026-03-02 08:05	679.00	.jpg
Awik frostskader 48.jpg		2026-03-02 08:05	455.00	.jpg
Awik frostskader 46.jpg		2026-03-02 08:05	627.00	.jpg
Awik frostskader 45.jpg		2026-03-02 08:05	713.00	.jpg
Awik frostskader 44.jpg	Oppvarming / tining av utvendig stoppekran	2026-03-02 08:05	509.00	.jpg

Mårveien 8
1816 SKIPTVET

OrgNr: 989812076

post@frolandvvs.no

Awik frostskader 42.jpg		2026-03-02 08:05	774.00	.jpg
Awik frostskader 41.jpg		2026-03-02 08:05	796.00	.jpg
Awik frostskader 40.jpg	Fordeler til vannvarme 2 etg	2026-03-02 08:05	702.00	.jpg
Awik frostskader 39.jpg		2026-03-02 08:05	893.00	.jpg
Awik frostskader 38.jpg		2026-03-02 08:05	577.00	.jpg
Awik frostskader 37.jpg		2026-03-02 08:05	467.00	.jpg
Awik frostskader 36.jpg		2026-03-02 08:05	662.00	.jpg
Awik frostskader 34.jpg		2026-03-02 08:05	574.00	.jpg
Awik frostskader 33.jpg		2026-03-02 08:05	644.00	.jpg
Awik frostskader 32.jpg	Temperatur teknisk rom	2026-03-02 08:05	442.00	.jpg
Awik frostskader 31.jpg		2026-03-02 08:05	380.00	.jpg
Awik frostskader 30.jpg		2026-03-02 08:05	600.00	.jpg
Awik frostskader 28.jpg		2026-03-02 08:05	680.00	.jpg
Awik frostskader 27.jpg	Strøm stengt av	2026-03-02 08:05	426.00	.jpg
Awik frostskader 26.jpg		2026-03-02 08:05	512.00	.jpg
Awik frostskader 25.jpg		2026-03-02 08:05	560.00	.jpg
Awik frostskader 24.jpg		2026-03-02 08:05	963.00	.jpg
Awik frostskader 23.jpg		2026-03-02 08:05	759.00	.jpg
Awik frostskader 22.jpg		2026-03-02 08:05	602.00	.jpg
Awik frostskader 21.jpg	Frosset utekran	2026-03-02 08:05	750.00	.jpg
Awik frostskader 20.jpg		2026-03-02 08:05	590.00	.jpg
Awik frostskader 19.jpg	Rørkobling teknisk rom 2 etg	2026-03-02 08:05	703.00	.jpg
Awik frostskader 18.jpg	Tørking a gulvfliser før teip	2026-03-02 08:05	428.00	.jpg
Awik frostskader 17.jpg	Kodeboks 1820	2026-03-02 08:05	632.00	.jpg
Awik frostskader 16.jpg		2026-03-02 08:05	750.00	.jpg
Awik frostskader 15.jpg		2026-03-02 08:05	739.00	.jpg
Awik frostskader 14.jpg		2026-03-02 08:05	762.00	.jpg
Awik frostskader 13.jpg	Stoppekran stengt ute og inne - vannmåler kuplingplugg med 1" plugg	2026-03-02 08:05	429.00	.jpg
Awik frostskader 12.jpg	Vann i kjøkkenbenk	2026-03-02 08:05	254.00	.jpg
Awik frostskader 11.jpg	Tetting av dør før strøm ble satt på	2026-03-02 08:05	647.00	.jpg
Awik frostskader 10.jpg		2026-03-02 08:05	474.00	.jpg
Awik frostskader 9.jpg		2026-03-02 08:05	735.00	.jpg
Awik frostskader 8.jpg	All is fjernet	2026-03-02 08:05	552.00	.jpg
Awik frostskader 7.jpg	Fordeler til vannvarme 1 etg stengt av boligeiere (kun dør ikke skap)	2026-03-02 08:05	575.00	.jpg
Awik frostskader 5.jpg	Tetting av dør før tining av is	2026-03-02 08:05	782.00	.jpg
Awik frostskader 4.jpg		2026-03-02 08:05	699.00	.jpg
Awik frostskader 3.jpg	Stoppekraner stengt over og under vannmåler. Er vanntrykk på i bunn og topp	2026-03-02 08:05	418.00	.jpg
Awik frostskader 2.jpg	Frostsprenget kjøkkenarmatur	2026-03-02 08:05	402.00	.jpg
Awik frostskader .jpg	Is i toalett - mest sannsynlig i sisterne også	2026-03-02 08:05	550.00	.jpg

Tittel Avvik frostskafer 100.jpg
Beskrivelse ferdig opptørket bad
Opprettet 2026-03-02 08:05



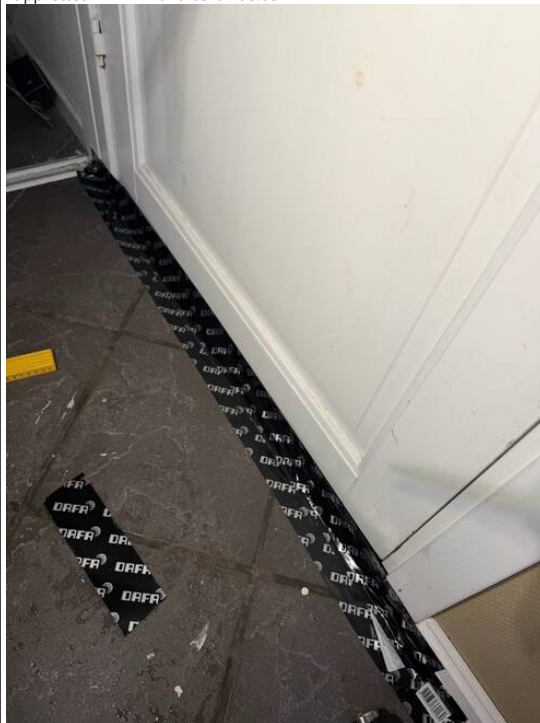
Tittel Avvik frostskafer 99.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 98.jpg
Beskrivelse Utvendig bakkekran
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 97.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 96.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 95.jpg
Beskrivelse Utvendig bakkekran dybde
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 93.jpg
Beskrivelse Frakoblet vannmåler og oppvaskmaskin
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 92.jpg
Beskrivelse Innetemperatur 25.02.2026 kl 11.18
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 90.jpg
Beskrivelse Vifteovn tilkoblet kurs varmtvannsbereider. 2000 watt plassert loftstue
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 89.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 88.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 85.jpg
Beskrivelse Temperatur i teknisk rom Fredag den 27 Februar kl 07.43
Opprettet 2026-03-02 08:05



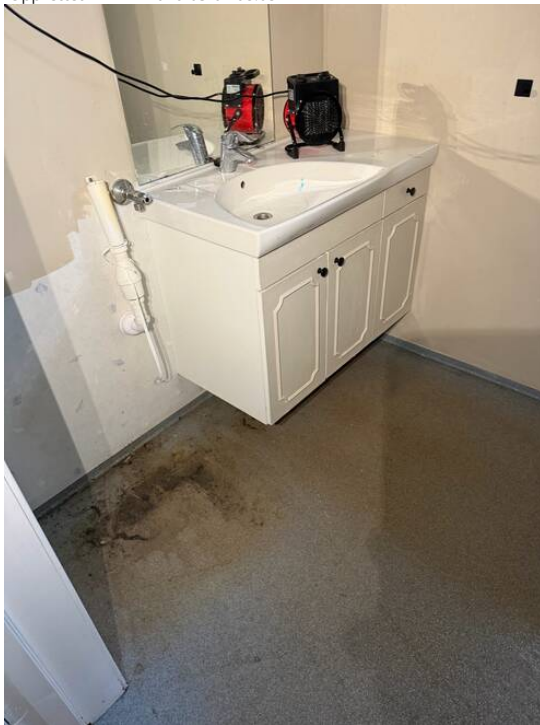
Tittel Avvik frostskafer 83.jpg
Beskrivelse Rør i rør fordelerskap i skyvedørgarderobe som går til hele boligen
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 82.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 81.jpg
Beskrivelse Vifteovn tilkoblet kurs vaskmaskin bad 2 etg . 2000 watt
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 80.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 79.jpg
Beskrivelse Røropplegg teknisk rom inkl sirkulasjonspumpe
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 78.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 77.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 76.jpg
Beskrivelse Utvendig bakkekran er stengt
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 75.jpg
Beskrivelse Vifteovn tilkoblet kurs oppvaskmaskin. 2000 watt
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 74.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 73.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



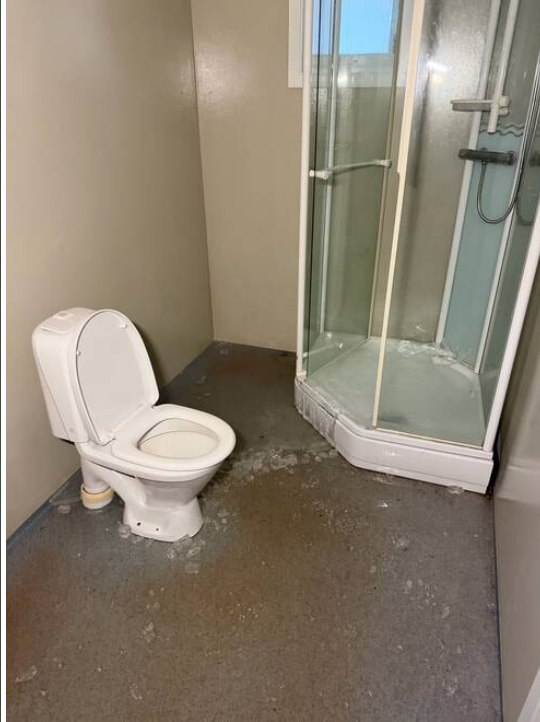
Tittel Avvik frostskafer 72.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 71.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 70.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 69.jpg
Beskrivelse Vannsuger
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 68.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Mårveien 8
1816 SKIPTVET

OrgNr: 989812076
post@frolandvvs.no

Tittel Avvik frostskafer 67.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 66.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 65.jpg
Beskrivelse Innetemperatur etter værromslag
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 64.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 63.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 62.jpg
Beskrivelse Ferdig tint og vasket
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 61.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 60.jpg
Beskrivelse Frosset vann på gulv og sluk
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 59.jpg
Beskrivelse Frosset toalett begynner å tine opp
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 58.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 57.jpg
Beskrivelse Demontert vannmåler
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 55.jpg
Beskrivelse Rørkoblinger dobbelmantlet bereder
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 54.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 53.jpg
Beskrivelse Tilførselsrør fra kjøkkenbenk til fordelerskap - varmt og kaldtvann.
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 52.jpg
Beskrivelse Is som er båret ut fra bad 1 etg
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 51.jpg
Beskrivelse Forbruk pr 25.02.2026
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 50.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 49.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 48.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 46.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



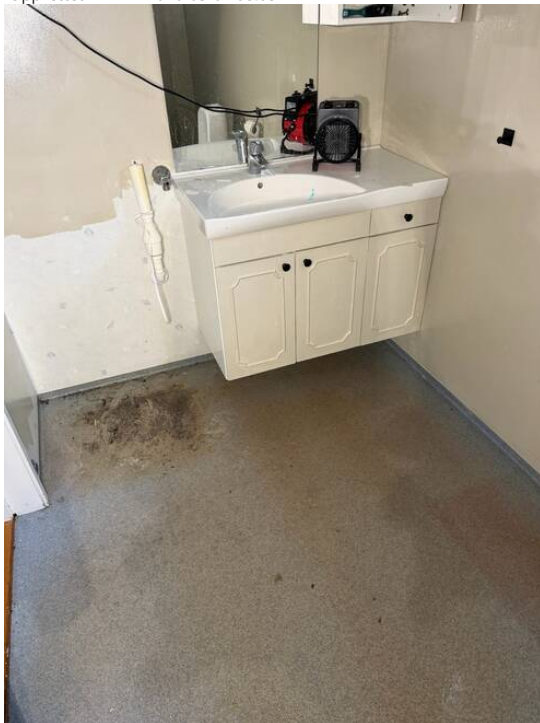
Tittel Avvik frostskafer 45.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 44.jpg
Beskrivelse Oppvarming / tining av utvendig stoppekran
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 42.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 41.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 40.jpg
Beskrivelse Fordeler til vannvarme 2 etg
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 39.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 38.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 37.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 36.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 34.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 33.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 32.jpg
Beskrivelse Temperatur teknisk rom
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 31.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 30.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 28.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 27.jpg
Beskrivelse Strøm stengt av
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 26.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 25.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 24.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 23.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 22.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 21.jpg
Beskrivelse Frosset utekran
Opprettet 2026-03-02 08:05



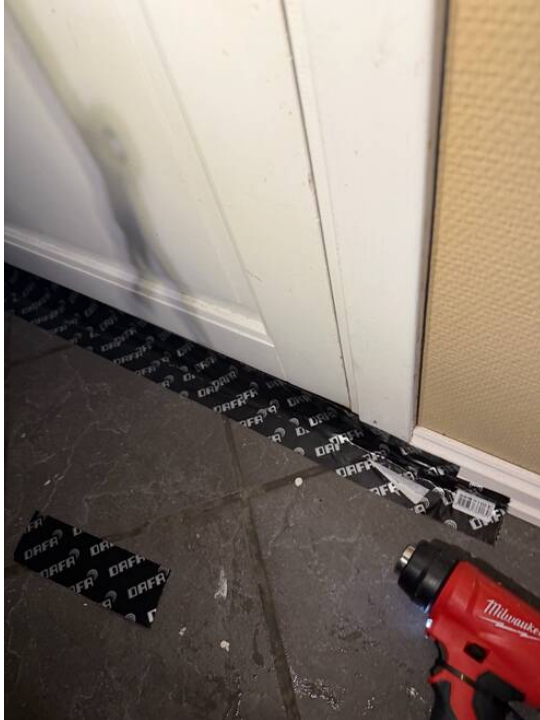
Tittel Avvik frostskafer 20.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 19.jpg
Beskrivelse Rørkobling teknisk rom 2 etg
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 18.jpg
Beskrivelse Tørring a gulvfliser før teip
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 17.jpg
Beskrivelse Kodeboks 1820
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 16.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 15.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 14.jpg

Beskrivelse

Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 13.jpg

Beskrivelse

Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 12.jpg

Beskrivelse Vann i kjøkkenbenk

Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 11.jpg

Beskrivelse

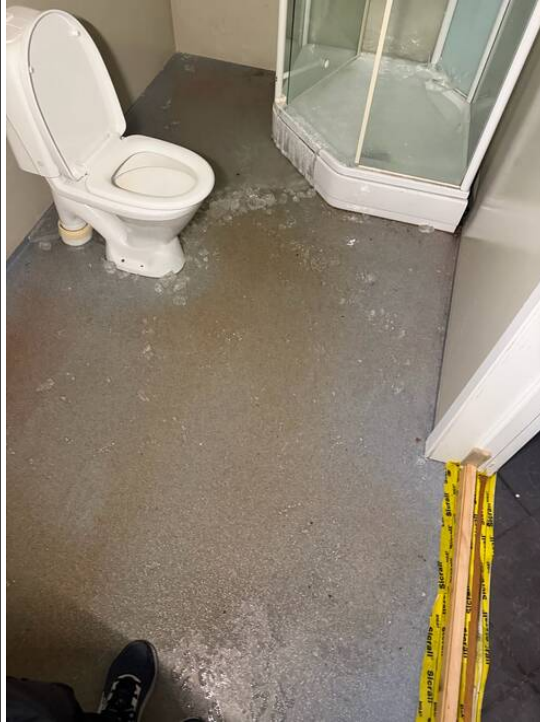
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 10.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 9.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 8.jpg
Beskrivelse All is fjernet
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 7.jpg
Beskrivelse Fordeler til vannvarme 1 etg stengt av boligeiere (kun dør ikke skap)
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 5.jpg
Beskrivelse Tetting av dør før tining av is
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 4.jpg
Beskrivelse
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 3.jpg
Beskrivelse Stoppekraner stengt over og under vannmåler. Er vanntrykk på i bunn og topp
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer 2.jpg
Beskrivelse Frostsprengt kjøkkenarmatur
Opprettet 2026-03-02 08:05



Tittel Avvik frostskafer .jpg
Beskrivelse Is i toalett - mest sannsynlig i sisterne også
Opprettet 2026-03-02 08:05



Brænds Økonomi A/S
Møllegata 26
1811 Askim

Vår referanse:
1102260049

Vår saksbehandler:
Elin Westerby

Telefon:
994 24 669

Vår dato:
04.03.2026

Megleropplysninger på Grååsveien 43 - gnr. 431, bnr. 72, snr. 15 (Ideell andel 1/1) i Indre Østfold kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Org.nummer
Follo og Nordre Østfold Tingrett	,	926 725 920

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Per Vangsal	915 839 83	per@vangsal.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	431	72	15		
Sameiets org.nr:	921 489 668		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:	-		Festekontrakten utløper: -		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ref styreleder		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. -				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasje plass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Ved kjøp				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr Vedtekter §19

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 83462	Kr 3982		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 700,-	Er det restanse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr 8200,-	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: Vedteller § 7				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	77,-	Seksjonens renteutgifter kr:		0,-	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 6232	Kontonummer for betaling: Faldsvares f.m.		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 5500	Kontonummer for betaling: Brændes Økonomi AS		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Brænds Økonomi A/S

Askim 30/3-26
Sted, dato

Anne Haga
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier


Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post elin.westerby@aktiv.no.

På forhånd takk!


Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Askim

Elin Westerby
Eiendomsmegler
elin.westerby@aktiv.no

 BankID Signing
Per Vangsal
2025-06-13

 BankID Signing
Heidi Solberg Johansen
2025-06-14

 BankID Signing
Henrik Saglien Frostrud
2025-06-15

 BankID Signing
Stig Ingvar Høyen
2025-06-16

Årsoppgjør for

GRÅSVEIEN 11-51

921489668

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontospesifisert årsregnskap	7

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		113 401	100 800
Sum driftsinntekter		113 401	100 800
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	-282 154	-65 138
Sum driftskostnader		-282 154	-65 138
Driftsresultat		-168 753	35 663
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 453	3 276
Sum finansinntekter		3 453	3 276
Netto finans		3 453	3 276
Årsresultat		-165 300	38 939
Overføringer			
Annen egenkapital		-165 300	38 939
Sum overføringer		-165 300	38 939

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	5 999	8 000
Sum fordringer		5 999	8 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	11 774	178 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 774	178 551
Sum omløpsmidler		17 773	186 551
SUM EIENDELER		17 773	186 551

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	5 515	170 816
Sum opptjent egenkapital		5 515	170 816
Sum egenkapital		5 515	170 816
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		496	6 115
Annen kortsiktig gjeld		11 762	9 620
Sum kortsiktig gjeld		12 258	15 735
Sum gjeld		12 258	15 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 773	186 551

SPYDEBERG, 13.06.2025

Per Vangsal
styrets leder

Henrik Saglien Frostrud
nestleder

Stig Ingvar Hysten
styremedlem

Heidi Solberg Johansen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Kundefordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer til pålydende 31.12	5 999	8 000
Kundefordringer 31.12	5 999	8 000

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lønn, annen godtgjørelse mv. til ledende personer.

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 5 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

GRÅÅSVEIEN 11-51
921 489 668

Note 6 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	170 816	170 816
Årsresultat	-165 300	-165 300
Egenkapital 31.12.2024	5 515	5 515

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Resultatregnskap		
Salgsinntekt		
3100 Felleskostnader	113 401,00	100 800,00
	113 401,00	100 800,00
Sum driftsinntekter	113 401,00	100 800,00
Annen driftskostnad		
6540 Inventar	-2 598,75	0,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-160 625,90	-1 727,50
6610 Snørydding	-32 062,50	-22 500,00
6690 Reparasjon og vedlikehold uteareal	-39 865,00	0,00
6701 Honorar revisjon	-12 218,75	-12 188,00
6705 Honorar regnskap	-24 665,00	-19 104,00
6810 Data/EDB kostnad	-6 410,00	-6 169,00
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	-698,00	0,00
7770 Bank og kortgebyr	-1 910,50	-1 911,00
7790 Annen adm.kostnad	-1 100,00	-1 538,00
	-282 154,40	-65 137,50
Sum driftskostnader	-282 154,40	-65 137,50
Driftsresultat	-168 753,40	35 662,50
Annen renteinntekt		
8050 Annen renteinntekt	3 453,07	3 276,31
	3 453,07	3 276,31
Sum finansinntekter	3 453,07	3 276,31
Netto finans	3 453,07	3 276,31
Årsresultat	-165 300,33	38 938,81
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	-165 300,33	38 938,81
	-165 300,33	38 938,81
Sum overføringer	-165 300,33	38 938,81

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	5 999,00	8 000,00
	5 999,00	8 000,00
Sum fordringer		
	5 999,00	8 000,00
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bank 1135.10.81300	11 774,25	178 550,58
	11 774,25	178 550,58
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		
	11 774,25	178 550,58
Sum omløpsmidler		
	17 773,25	186 550,58
Sum eiendeler		
	17 773,25	186 550,58

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-5 515,25	-170 815,58
	-5 515,25	-170 815,58
Sum opptjent egenkapital	-5 515,25	-170 815,58
Sum egenkapital	-5 515,25	-170 815,58
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-496,00	-6 115,00
	-496,00	-6 115,00
Annen kortsiktig gjeld		
2960 Annen påløpt kostnad	-11 762,00	-9 620,00
	-11 762,00	-9 620,00
Sum kortsiktig gjeld	-12 258,00	-15 735,00
Sum gjeld	-12 258,00	-15 735,00
Sum egenkapital og gjeld	-17 773,25	-186 550,58

Referat fra Årsmøtet 1/6-24 Sammeiet Grååsvn 11-51.

Tilstede: Stig og Kristin Hysten nr 11, Agnieszka og Grzegorz Szatacovicz nr 17, Beate Oroug nr 21, Robert Ystenes nr 31, Hege Skofteby nr 39, Heidi S Johansen nr 41, Henrik Saglien Frostrud og Henriette Berger Tunby nr 47.

Referent: Beate Oroug.

1 Godkjenning av innkalling.

Årsmøtet godkjenner møteinnkallingen.

2 Godkjenning av referat fra årsmøtet 2023.

Referat fra Årsmøtet 2023 godkjennes av årsmøtet.

3 Årsberetning.

Dugnad i juni 2023, det ble feid, klippet hekker, Klippet gresskanter, trapp fra øvre til nedre del av feltet ble reparert og matavfallsdunker ble vasket.

Fire av lyktestolpene har fått ny armatur med led lys.

Et styremøte for planlegging av årets dugnad og årsmøte. Ellers ingen aktivitet.

4 Årsregnskap for 2023.

Stig gikk kort igjennom årsregnskapet. Når dette er godkjent av revisor legges det ut.

5 Informasjon om gatelyktene.

Det mangler å bytte armatur på de tre siste lyktene, flere av lyktene må fundamenteres på nytt. Vi har fått et tilbud på denne jobben på 114000,-.

Enstemmig vedtak fra Årsmøtet om at denne jobben gjøres så snart som mulig.

6 Informasjon om felling av trær ved nedre parkeringsplass.

Grantrærne begynner å bli veldig store og det er fare for at de blåser overende. Det har kommet et anbud på ca 38 000,- for denne jobben.

Enstemmig vedtak på at denne jobben gjøres så snart som mulig.

Styret innhenter et anbud til før arbeidet iverksettes.

7 Fastsetting av mnd fellesutgifter.

Enstemmig vedtak fra Årsmøtet om å øke felleskostnadene til 500,- pr mnd. Med virkning fra Juli 2024. Det kommer flere store utgifter dette året og vi vet vi må asfaltere og dreneredeler av fellesarealene ila 2-3 år.

8 Valg av nytt styre.

Heidi S Johansen, Stig Hysten og Henrik Saglien Frostrud stiller til gjenvalg.

Terje Oftedal går ut av styret. Per Vangsal stiller til valg som styreleder. Benkeforslag om at en velges til nestleder slik at det ikke er så sårbart.

Valgresultat:

Per Vangsal Styreleder

Henrik Saglien Frostrud nestleder

Heidi S Johansen styremedlem

Stig Hysten styremedlem.

9 Signering av referat.

Heidi S Johansen og Kristin Hysten signerer referatet.

10 Eventuelt

- Flere sliter med at det renner vann inn foran inngangsdører og boder. Det er feil helling på flere punkter og vann når ikke drenskummene. Det må ila 2-3 år asfalteres på nytt. I forbindelse med dette arbeidet bør det også gjøres utbedringer i forhold til drenering av vann. Dette er kostbart og vi øker derfor den mnd fellesutgiften for å ha penger til dette.
- Sjøppelhåndtering:
Husk å brett papp før den kastes, konteinerne fylles raskt opp. Det er husholdningsavfall som skal i restavfallet ikke store gjenstander. Dette må kjøres på fyllinga av den enkelte. Om konteinerne er fulle så må den enkelte kjøpe ekstra sekker selv. Dette fås på kommunens innbygger torg. (Matavfallsposer får man også på Kiwi)
Det mangler en papp dunk på den store parkeringsplassen. Den hadde gått i stykker og ble fjernet av IØR tidligere i vår. Styret etterlyser en ny.

Signatur:

Heidi S Johansen

Kristin Hysten

Sameiet Grååsen
Årsmøte 2025 30/6-2025
Sted: fellesområde øvre plan

Godkjent møte innkalling.

Godkjent regnskap.

Tilstedet: Stig, Henrik, Heidi og Per

Og 3 fra sameiet møter.

Følgene saker er tatt opp og er stemt over.

1. Drenering ved hus nr.37-39 Skal utbedres snarest, da overvann fra park-plassen renner inn i bodene.
2. Felles utgitene økes med Kr.200.- Pr. Mnd fra 1/8-2025.
3. Det er bestemt at trær/hekker ikke skal være høyere enn til nedre del av vindskiene.
4. Styret oppfordrer hver boenhet til å gjøre dette til eller på dugnaden.
5. Dugnaden i år blir 16/8-2025. Her har styret tilbudt seg å være behjelpelig med verktøy og hjelp. Ta kontakt med styret i forkant.
6. Det vil i år også bestilt container til hageavfall, den vil bli tilgjengelig en uke før dugnaden å plasert på nedre plan. Kun hageavfall kan kastes her.
7. Hver boenhet må selv sørge for rydding på eget område eller tilhørende.
8. Det er bestemt at styreleder skal ha en styrehonorar på Kr. 7.500.- pr år.
9. De øvrige styremedlemmene har fraskrevet seg honorar, å jobber frivillig.
10. Det er ikke kommet innkommende saker til møte.
11. Styret sitter et år til, før valg 2026.
12. Ingen saker under punket eventuelt.

Styret ønsker alle en god sommer



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET GRÅÅSVEIEN 11-51

§1 Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Grååsveien 11-51, i disse vedtekter benevnt som Sameiet.

§2 Formål

Sameiet har til formål å ivareta driften av Sameiet, herunder vedlikehold av fellesanlegg, fellesareal, fremtidige carporter og ivareta andre saker av felles interesse for sameierne.

§3 Sameiet, sameiebrøk og seksjon

Sameiet består av 14 bygg med totalt 21 seksjoner av gnr. 31 - bnr.72 i Spydeberg kommune. Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes hoveddeler således:

Seksjon 1	Grååsveien 15	166/3479
Seksjon 2	Grååsveien 17	166/3479
Seksjon 3	Grååsveien 19	166/3479
Seksjon 4	Grååsveien 21	166/3479
Seksjon 5	Grååsveien 23	166/3479
Seksjon 6	Grååsveien 25	166/3479
Seksjon 7	Grååsveien 27	166/3479
Seksjon 8	Grååsveien 29	166/3479
Seksjon 9	Grååsveien 31	165/3479
Seksjon 10	Grååsveien 33	166/3479
Seksjon 11	Grååsveien 35	166/3479
Seksjon 12	Grååsveien 37	166/3479
Seksjon 13	Grååsveien 39	166/3479
Seksjon 14	Grååsveien 41	165/3479
Seksjon 15	Grååsveien 43	165/3479
Seksjon 16	Grååsveien 13	166/3479
Seksjon 17	Grååsveien 11	166/3479
Seksjon 18	Grååsveien 51	165/3479
Seksjon 19	Grååsveien 49	165/3479
Seksjon 20	Grååsveien 47	165/3479
Seksjon 21	Grååsveien 45	165/3479

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen. Hver seksjon består av en andel av bygningene slik som er inntegnet og angitt i de til begjæring oppdeling av eierseksjoner av dags dato vedlagte planlegninger, bilag 1-21 med ideell eierandel, lik sameiebrøken, og utvendige grunnarealer.

Alle henvisninger i disse vedtekter gjelder de ovennevnte planlegninger.

Alle seksjoner skal benyttes til boligformål.

§4 Seksjon

Hver seksjon består av en ideell sameieandel i hele eiendommen lik sameiebrøken.

Til sameieandelene er knyttet varig enerett til bruk av bruksenheten bestående av hoveddel og tilleggsdel, samt varig rett, men ikke enerett, til fellesarealer.

Hva hver seksjon omfatter med hensyn til sameiedelen, bruksenhet med hoveddel og tilleggsdel, samt fellesareal, fremgår av de planlegninger som er vedlagt i begjæring om oppdeling av eierseksjoner av dags dato. Alle henvisninger i disse vedtekter gjelder nevnte planlegninger.

A. Bruksenhetens hoveddeler

Disse er for de enkelte seksjoner inntegnet på planlegningen og omfatter de enkelte leiligheter: Seksjonene 1-21: Bilag nr 22-42

B. Bruksenhetens tilleggsdeler.

Disse omfatter en parkeringsplass pr. enhet som kan bebygges med carport, samt utvendige hagearealer, og er for de enkelte seksjoner inntegnet på situasjonsplan.

Skravert felt angir plassering av carport.

Seksjonene 10,11,12,13,14,15,18,19,20 og 21 har egen utvendig bod.

Bod er merket med B-N, hvor N angir seksjonsnummer.

C. Parkeringsplasser

Sameiet disponerer 42 parkeringsplasser, hvorav 21 stk er inntegnet på situasjonsplan og angitt med betegnelse P- N, hvor N angir seksjonsnummer, og er tillagt den enkelte seksjon til eksklusiv bruk De øvrige 21 parkeringsplasser er inntegnet på situasjonsplanen og angitt med betegnelse G og er avsatt til gjesteparkering

D. Bruksenhetens tilleggsdeler

Tilleggsdelene eks. parkeringsplasser, carport samt utvendige hagearealer nevnt ovenfor, er en del av den enkelte seksjon og kan ikke fradeles denne.

Den enkelte seksjon kan for egen kostnad skilte parkeringsplasser med angivelse av hvilken seksjon de tilhører. På samme måte kan en seksjon fysisk avgrense sitt utvendige

hageareal som nevnt i punkt §4 B. Av estetiske grunner kan styret i sameiet vedta materialvalg og utforming.

§5 Fellesarealer

Fellesarealer omfatter alle arealer unntatt areal nevnt i §4 A og D.

Således omfattes utvendige fellesarealer alle adkomstveier, gangstier, gjesteparkeringsplasser, beplantningsarealer og arealer for lek og opphold.

Disse er inntegnet på situasjonsplanen - bilag nr 43.

§6 Vedlikeholdsplikt

1. Sameierens vedlikeholdsplikt
Den enkelte sameier har fullt ansvar for det ytre og indre vedlikehold av sin seksjons hoveddel og tilleggsdelene; bod, carport og utvendige hagearealer.
2. Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet har vedlikeholdsplikt for utvendige fellesarealer, alle adkomstveier, gatelys, gangstier, gjesteparkeringsplasser, beplantningsarealer og arealer for lek og opphold. Disse er inntegnet på situasjonsplanen - bilag nr. 43.
3. Fellestiltak
Sameiet kan, selv om vedlikeholdsplikten ligger hos den enkelte sameier, vedta at arbeid med vedlikehold av carporter og eksklusive parkeringsplasser, skal skje i fellesskap. Hver sameier vil allikevel ha det fulle ansvar for gjennomføring av arbeidet på sin seksjon. Dersom en eller flere sameier(e) unnlater å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeidet, kan styret beslutte at arbeidet blir utført av andre, for den aktuelle sameiers regning.

Fasadeendringer så som utbygging, forandring, bygging av carport eller maling med ny farge må alltid godkjennes av styret.

Alle sameiere i Sameiet har adgang til hvilken som helst del av Sameiets eiendom for å få utføre nødvendig reparasjon og/eller vedlikehold av sin seksjon

§7 Fellesutgifter fordeling

Styret sørger for innkreving av fellesutgifter fra hver sameier.

Til dekning av Sameiets drift; vedlikehold av fellesarealer, fellesinnretninger, carporter, snørydding, administrasjon og felles bygningsforsikring av Sameiets eiendommer m.m.

Alle felleskostnader fordeles mellom sameierne i overensstemmelse med sameiebrøken, så sant dette ikke blir åpenbart urimelig og uriktig. Dersom Sameiet fatter vedtak om helhetlig fellestiltak kan vedtaket også bestemme fordeling av totalkostnadene i overensstemmelse med sameiebrøken.

Styret og/eller sameiemøtet plikter å sørge for opprettelse av et disposisjonsfond til dekning av fremtidige felles forpliktelser, eller andre tiltak om nødvendig eller ønskelig. Fondet skal disponeres av styret til Sameiets beste.

§9 Det ordinære sameiermøtet - Årsmøtet

Medlemmer

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer.

I Sameiermøtet har hver seksjon like mange stemmer, som teller i seksjonens sameiebrøk.

Ordinert sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret og eventuell forvalter, har plikt til å delta på møtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. I tillegg til sameierne har en eventuell engasjert revisor og **ett husstandsmedlem fra hver seksjon** rett til å delta og uttale seg.

Innkallelse

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på 8 - 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og saker som skal behandles på møtet.

Sameiets årsrapport med revidert regnskap skal være vedlagt innkallelsen .

Saker

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal meddeles styret skriftlig senest 5 dager før møtet. Skal et forslag, som etter lov og vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Det ordinære Sameiemøtet skal behandle:

- Årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsette styrets og eventuelt revisors godtgjørelse
- Fastsette fellesutgifter
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
- Foreta valg

Fullmakt

En sameier har rett til å møte med fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Protokoll

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen skal leses opp før møtet avsluttes og godkjennes av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av Sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/21 av sameierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med varsel på 3 - 20 dager. Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen. For øvrig gjelder §9 tilsvarende, så langt den passer.

§11 Kvalifisert flertall - vesentlige beslutninger

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser i **Sameiet**
- Forbedringer og utbedringer i **Sameiet**
- Anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i Sameiet, eller utgiftenes størrelse, må anses for vesentlig.
- Endring av vedtekter
- Vedtak om salg eller bortfesting av mindre deler av sameiets eiendom, dersom en slik disposisjon ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

§12 Habilitet

En sameier kan ikke delta i noen behandling eller avstemming på sameiermøtet om **rettshandler ovenfor seg selv** eller om eget ansvar. En sameier kan heller ikke delta i avstemming om **rettshandler** ovenfor tredjemenn eller om tredjemenns ansvar, dersom vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§13 Sameiestyret

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet.

Styret skal bestå av:

- Styreleder
- To ordinære styremedlemmer
- Ett varamedlem

Tjenestetiden for alle er ett år, og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder skal innkalle til styremøter etter behov.

Styreleder skal likeledes innkalle til styremøte når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal være skriftlig og skal angi tid og sted for møtet og hvilke saker som er til behandling.

§14 Sameiestyrets ansvar og arbeidsoppgaver

Styret står for forvaltning av sameiernes og Sameiets felles interesser i overensstemmelse med lov, vedtekter og andre vedtak fattet av sameiermøtet.

Det hører under styrets oppgaver å ansette, si opp eller avskjedige eventuell forvalter og/eller andre funksjonærer. Gi instruks til disse, fastsette lønn/godtgjørelse og føre tilsyn med at engasjerte eller ansatte oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktige når minst $\frac{1}{2}$ -parten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme.

§15 Råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsrettigheter.

Den sameier som leier ut sin seksjon, er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser ovenfor Sameiet, på samme måte som sameieren er forpliktet til det.

Ethvert mislighold fra leietakerens side i forhold til Sameiet er sameier ansvarlig for.

§16 Panterett for sameierens forpliktelser

Sameiet har pant for kr. 10.000,- i hver seksjon, som sikkerhet for de forpliktelser sameieren har ovenfor Sameiet. Prioritet er etter 90% av godkjent verditakst til enhver tid.

§17 Forsikring

Det påligger styret å sørge for at Sameiets eiendommer og carporter til enhver tid er fullverdig forsikret med best mulige betingelser.

§18 Tvister, voldgift, verneting, eierseksjonsloven

Tvister i anledning Sameiet og nærværende vedtekter, skal primært søkes løst ved forhandlinger.

Fører ikke dette frem, skal saken avgjøres av voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i Tvml kap.32.

Dersom en av partene krever det, skal imidlertid tvisten avgjøres av de ordinære domstoler.

Lagt inn etter årsmøtet 27.06.18:

§19 Lading av elbil og hybridbil

Lading av elbil og hybridbil skal gjøres ved godkjent ladepunkt. Alle utgifter til godkjent installasjon og utstyr til lading skal dekkes av seksjonseier.

Så sant disse vedtektene ikke bestemmer annet, kommer Eierseksjonsloven, slik den lyder til enhver tid, til anvendelse. Lovens bestemmelser kommer imidlertid til anvendelse for så vidt angår bestemmelser som er ufravikelige.

**Indre Østfold kommune**

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER**1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 0123199702 Grååsen	Felles grøntareal. Boliger. Offentlig friområde. Felles parkeringsplass. Kjørevei. Felles avkjørsel.	03.06.1998

		Gangvei. Annet fellesareal.	
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende.	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:	
Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.	
Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:	

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 09.03.2026

Indre Østfold kommune
Dag Vestad

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato		Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	165/3479	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	431/72, 431/72/0/1, 431/72/0/2, 431/72/0/3, 431/72/0/4, 431/72/0/5, 431/72/0/6, 431/72/0/7, 431/72/0/8, 431/72/0/9, 431/72/0/10, 431/72/0/11, 431/72/0/12, 431/72/0/13, 431/72/0/14, 431/72/0/15, 431/72/0/16, 431/72/0/17, 431/72/0/18, 431/72/0/19, 431/72/0/20, 431/72/0/21
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	431/72, 431/72/0/1, 431/72/0/2, 431/72/0/3, 431/72/0/4, 431/72/0/5, 431/72/0/6, 431/72/0/7, 431/72/0/8, 431/72/0/9, 431/72/0/10, 431/72/0/11, 431/72/0/12, 431/72/0/13, 431/72/0/14, 431/72/0/15, 431/72/0/16, 431/72/0/17, 431/72/0/18, 431/72/0/19, 431/72/0/20, 431/72/0/21
Seksjonering Seksjonering				431/72, 431/72/0/15

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN MIKAEL F220290*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brønneløkkeveien 21 1604 FREDRIKSTAD	Bosatt (B)
JOTEN LINE F281094*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rolls vei 4 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grååsveien 43	H0101	431/72/0/15	150	7	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Grååsveien 43

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1820 SPYDEBERG	Kirkesogn	02030704 Spydeberg
Grunnkrets	1112 Løken	Tettsted	101 Spydeberg
Valgkrets	3 SPYDEBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20563923		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.2001

1: Bygning 20563923: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	150
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	150
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.03.2000	07.04.2000	
Tatt i bruk	15.06.2001	05.07.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gråasveien 43	H0101	431/72/0/15	150	7	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	74	0	74	0	0	0
H01	1	76	0	76	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 431/72

Bruksnavn		Beregnet areal	10290.8
Etablert dato	10.11.1999	Historisk oppgitt areal	10296
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6609280.96	617149.35	0	Ja	10290.8	



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.

Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disseledningene. Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på. Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet. I noen områder er deler av det private ledningsnett felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse				Kommunennummer:		3118					
Gnr:	431	Bnr:	72	Fnr:		Snr:	15	Anr:		Lnr:	H0101

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Grååsveien 43	1820	Spydeberg

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

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

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 09.03.2026



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 04.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	431	Bruksnr.	72	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse	Grååsveien 43, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	15 376,24 kr
Feiing	495,00 kr
Vann	12 042,58 kr
Sum	27 913,82 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	47.5 m3	29.88	1/1	0 %	1 419,06 kr	0,00 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-97.5 m3	29.88	1/1	0 %	-2 912,81 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	15%	47.5 m3	27.48	1/1	0 %	1 305,54 kr	0,00 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-97.5 m3	27.48	1/1	0 %	-2 679,79 kr	0,00 kr
Stip vann bruksareal x 1,4	15%	210 m3	30.54	1/1	0 %	6 414,24 kr	0,00 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	47.5 m3	37.63	1/1	0 %	1 787,19 kr	0,00 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-97.5 m3	37.63	1/1	0 %	-3 668,44 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp i fjor	15%	47.5 m3	34.62	1/1	0 %	1 644,21 kr	0,00 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-97.5 m3	34.62	1/1	0 %	-3 374,96 kr	0,00 kr
Stip avløp bruksareal x 1,4	15%	210 m3	39.30	1/1	0 %	8 252,05 kr	0,00 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	0,00 kr
					Sum	13 734,69 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 04.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	431	Bruksnr.	72	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse	Grååsveien 43, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	5 123,40 kr
Sum	5 123,40 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	25%	1 stk	3623.00	1/1	0 %	3 623,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsbeholder 660L restavfall	25%	3 stk	6160.00	1/10	0 %	1 848,00 kr	0,00 kr
Sum						5 471,00 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2026.

I Indre Østfold kommune beregnes á konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (á konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets á konto blir etablert.

Årets á konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets á konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen á konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert á konto for de 4 første månedene. Deretter vil á konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

Priser kommunale gebyrer i 2026:

A konto vann pr. m3	kr. 30,55	inkl. 15% mva.
A konto avløp pr. m3	kr. 39,30	inkl. 15% mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 233,30	inkl. 15% mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.745,10	inkl. 15% mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 570,00	Fri mva.

For eiendommer med minirensanlegg, slamtank eller tett tank, gjelder egne gebyrer for slambehandling og tømning. Slamtømming belastes med 15% mva.

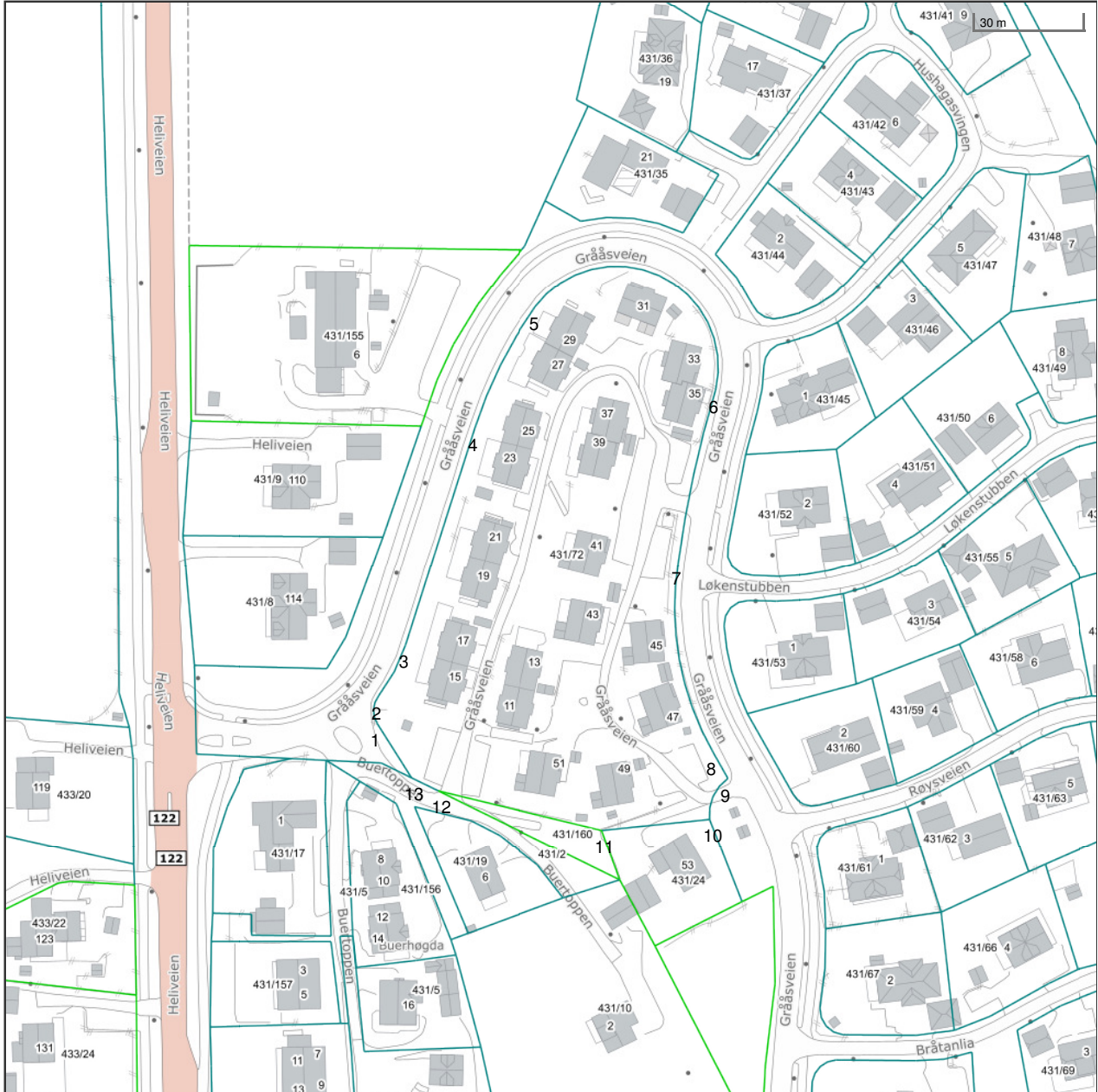
Prisoversikt for kommunale gebyrer inkl. mva. kan man finne i gebyrheftet på kommunens hjemmeside.

https://pub.framsikt.net/2026/io/bm-2026-vedtatt_handlings- og_ekonomiplan_2026-2029#/generic/summary/feesmanagement/?search=gebyr&scrollTo=t-73

Renovasjon

Indre Østfold Renovasjon fakturerer fra 1. januar 2023, avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon **04215**

Eiendomskart for eiendom 3118 - 431/72//15



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	10 290,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6609280,96	Øst	617149,35

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6609237,39	617097,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,62	
2	6609245,01	617097,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,14	6,52
3	6609259,24	617104,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,95	44,37
4	6609319,82	617122,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	63,00	
5	6609353,87	617137,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,69	120,23
6	6609332,52	617188,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	76,35	27,98
7	6609284,66	617179,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,71	299,80
8	6609232,38	617190,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,52	80,00
9	6609225,38	617195,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,20	
10	6609213,94	617190,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,99	12,06
11	6609209,98	617160,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,92	
12	6609219,48	617115,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,58	
13	6609222,82	617107,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,19	



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 04.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	431	Bruksnr.	72	Festenr.		Seksjonsnr.	15
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId	65800215	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	20563923	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grååsveien 43, 1820 SPYDEBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Contura	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.06.2022	Tilsyn	02.09.2014	Feiing

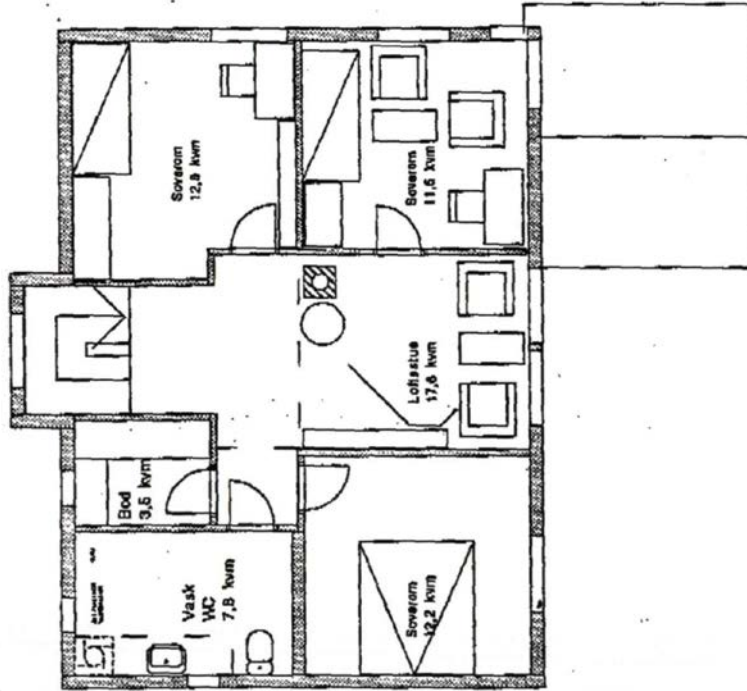
Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bygning
Type avvik	Eier har ikke sørget for tilfredsstillende adkomst

Informasjon for bruksenhetId 65800215

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

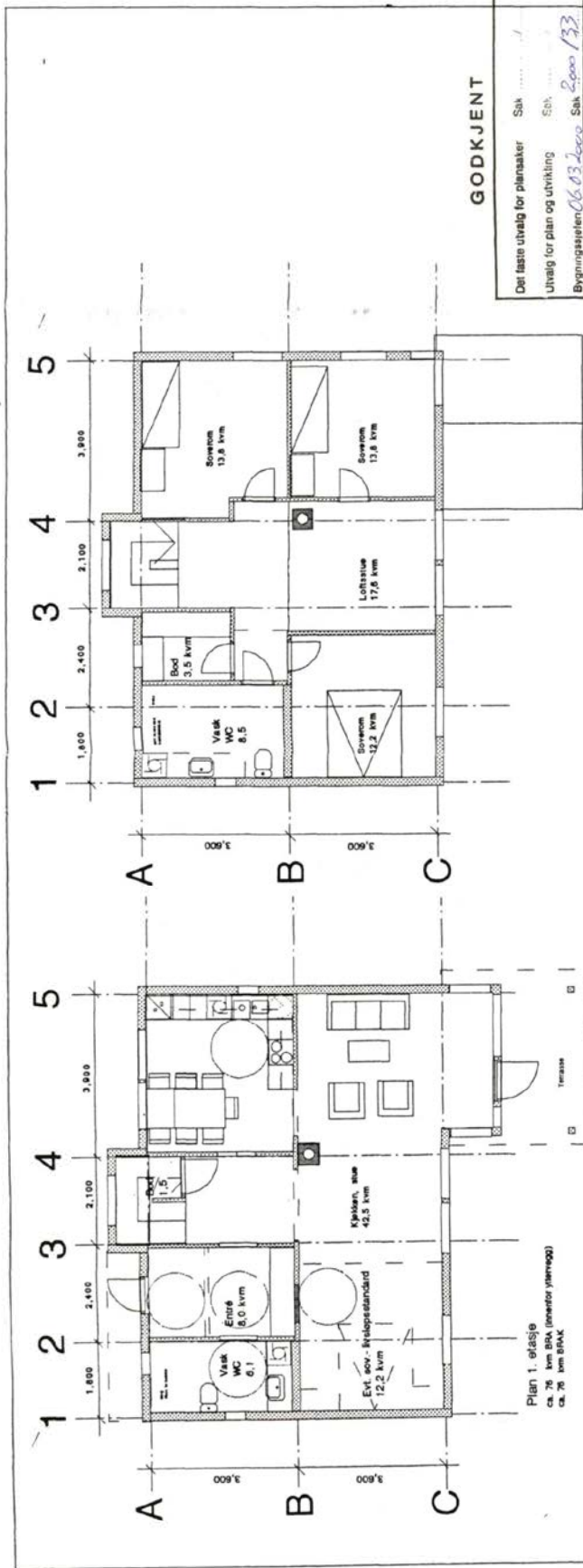
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Illustrasjonsplan 2. etasje type 1
ca. 74 kvm BBA (inveier yttervegg)

Prospekt-illustrasjon

Oppdragsnavn	Gylåsen B3	Entreprenør	Arkitekt	Byggherrens navn	Geir Moen AS
Plan	Plan 2. etasje Type 1	Prosjekt nr.	17.03.01	Prosjekt nr.	17.03.01
Dato	11.10.04	Rev.	1:100	Rev.	20.01.00
Byggherrens navn	Geir Moen AS	Byggherrens adresse	99116	Byggherrens telefon	99116
Byggherrens postboks		Byggherrens e-post		Byggherrens faks	
Byggherrens e-post		Byggherrens faks		Byggherrens mobil	
Byggherrens mobil		Byggherrens nettside		Byggherrens nettside	
Byggherrens nettside		Byggherrens nettside		Byggherrens nettside	



Plan 1. etasje
ca. 76 kvm BOK (innenfor yttervegg)
ca. 76 kvm BFAK

Plan 2. etasje
ca. 74 kvm BOK (innenfor yttervegg)
ca. 44 kvm BFAK

GODKJENT

Det faste utvalg for plansaker Sak
 Utvalg for plan og utvikling Spk.
 Bygningssjefen: *06.03.2000* Sak *2000/133*

Bebyggelsesplan

nr.	dato	korreksjon
oppdragets navn		
Grååsen B3- boliger		
Planer		
Type 1		
oppdragsgiver		
Moen Eiendom AS		
 Enerhaugen Arkitektkontor AS Sevdigt 8 0677 OSLO 5 Tlf 23 24 46 00 Fax 22 68 01 22		
sign.	skt.	dato
	1:100	14.02.00
oppdragsnr.	legn.nr.	
99146	50	



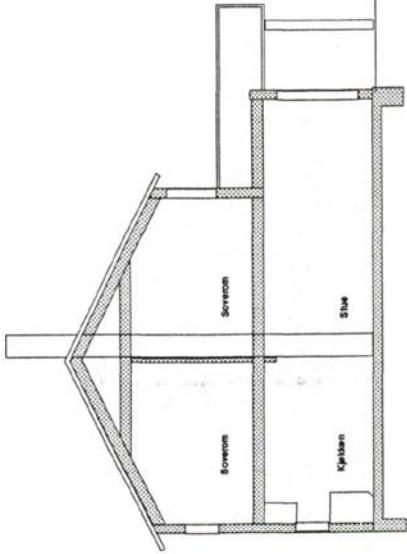
Fasade Gavl 1
GØDKJENT

Det faste utvalg for plansaker Sak nr. 1
 Utvalg for plan og utvikling Sak nr. 1
 Bygningssaksplan 1803-2000 Sak 2490/133
 Bybyggesaksplan

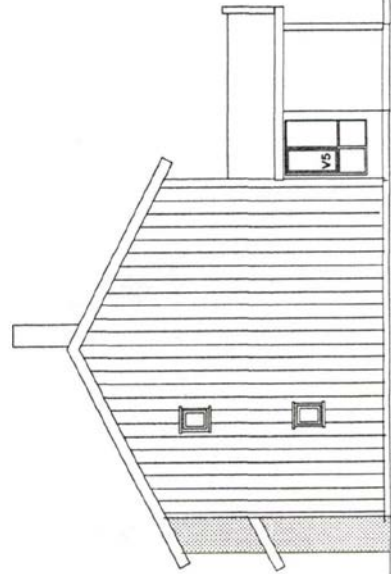
nr.	dato	korreksjon
oppdragets navn		
Gråsen B3-boliger		
Smitt, gavlfasader		
Type I (enebolig)		
oppdragsleder		
Moen Eiendom AS		

Enerhaugen Arkitektkontor AS
 Serholt 8 0577 OSLO 5
 223 Tlf 23 24 45 00 Fax 22 68 01 22

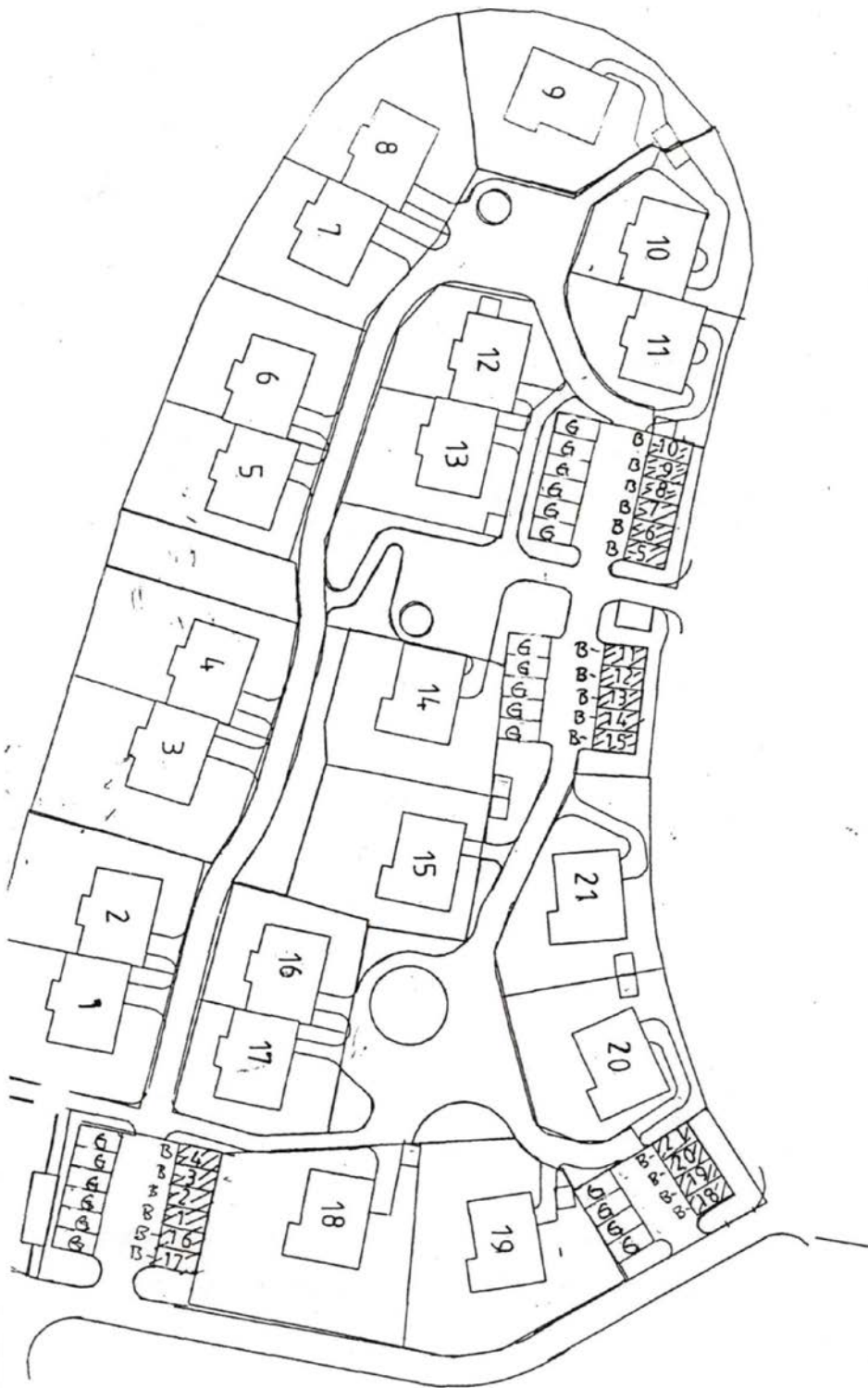
sign.	skala	dato
	1:100	14.02.00
oppdragsnr.	tegn.nr.	
99146	A-52	



Snitt
Type 1



Fasade Gavl 2
Type 1



SEKSJONER PARKERING

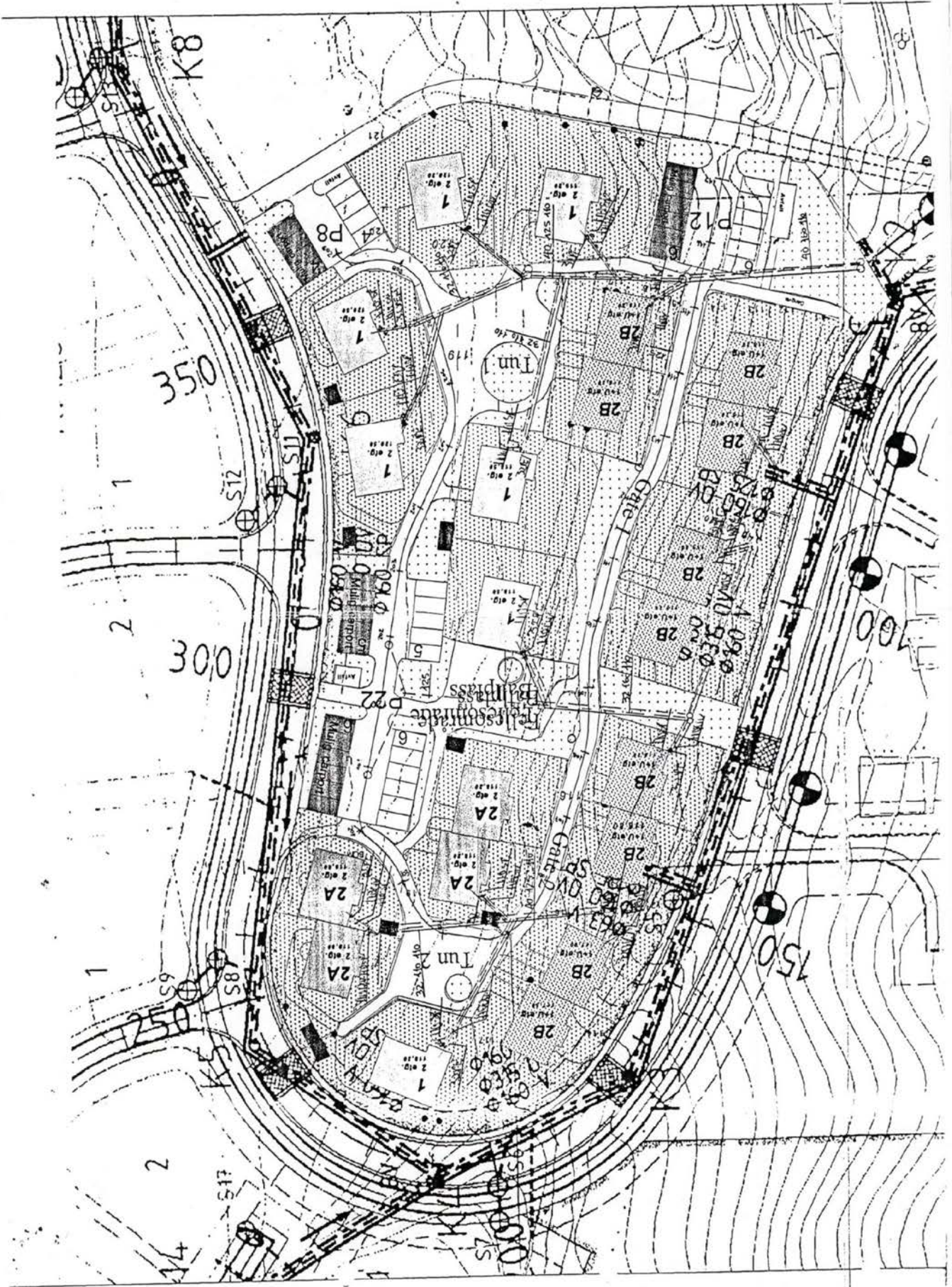
Bebyggelsesplan

1	21.08.00	NUMMERING
		GARIPORT
nr.	dato	korleksjon
oppdragets navn		



Bebyggelsesplan 43

	TELLESAREN, LEK	
	VETER, GJESTEPARK, STIER	
	PARKERING, BOLIG.	
nr.	dato	korreksjon
oppdragets navn		
Grååsen B3- boliger		
Bebyggelsesplan-parseller		
oppdragsgiver		
Moen Eiendom AS		
 Enerhaugen Arkitektkontor AS		
 Sorflgt. 8 0577 OSLO 5 Tlf 23 24 45 00 Fax. 22 68 01 22		
sign.	ktr.	mål
		1:1000
		dato
		17.08.00
oppdragsnr.		tegn.nr.
99146		





Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 04.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	431	Bruksnr.	72	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse	Grååsveien 43, 1820 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 10 290 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0123199702
Navn	Grååsen

Plantype	Eldre reguleringsplan																																																																
Status	Endelig vedtatt arealplan																																																																
Ikrafttredelse	03.06.1998																																																																
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/295/199702_Bestemmelser_regplan.pdf - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5747/199702_Bestemmelser_bebyggelsesplan_B2.pdf - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5748/199702_Bestemmelser_bebyggelsesplan_B3.pdf - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5749/199702_Bestemmelser_bebyggelsesplan_Del1.pdf - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5750/199702_Bestemmelser_bebyggelsesplan_Del2.pdf - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5751/199702_Bestemmelser_bebyggelsesplan_Del3.pdf 																																																																
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>997 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles grøntareal</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>6 739 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>102 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Offentlig friområde</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>163 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles parkeringsplass</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>P8</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 088 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>256 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles parkeringsplass</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>P12</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>37 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles avkjørsel</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>490 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles parkeringsplass</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>P22</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>61 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles grøntareal</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>Tun 1</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>141 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gangvei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>176 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles lekeareal</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>24 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>B4</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>15 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annet fellesareal</td> </tr> <tr> <td>Utdyp.</td> <td>UKJENT</td> </tr> </table>	Delareal	997 m ²	Formål	Felles grøntareal	Delareal	6 739 m ²	Formål	Boliger	Delareal	102 m ²	Formål	Offentlig friområde	Delareal	163 m ²	Formål	Felles parkeringsplass	Felt navn	P8	Delareal	1 088 m ²	Formål	Kjørevei	Delareal	256 m ²	Formål	Felles parkeringsplass	Felt navn	P12	Delareal	37 m ²	Formål	Felles avkjørsel	Delareal	490 m ²	Formål	Felles parkeringsplass	Felt navn	P22	Delareal	61 m ²	Formål	Felles grøntareal	Felt navn	Tun 1	Delareal	141 m ²	Formål	Gangvei	Delareal	176 m ²	Formål	Felles lekeareal	Delareal	24 m ²	Formål	Boliger	Felt navn	B4	Delareal	15 m ²	Formål	Annet fellesareal	Utdyp.	UKJENT
Delareal	997 m ²																																																																
Formål	Felles grøntareal																																																																
Delareal	6 739 m ²																																																																
Formål	Boliger																																																																
Delareal	102 m ²																																																																
Formål	Offentlig friområde																																																																
Delareal	163 m ²																																																																
Formål	Felles parkeringsplass																																																																
Felt navn	P8																																																																
Delareal	1 088 m ²																																																																
Formål	Kjørevei																																																																
Delareal	256 m ²																																																																
Formål	Felles parkeringsplass																																																																
Felt navn	P12																																																																
Delareal	37 m ²																																																																
Formål	Felles avkjørsel																																																																
Delareal	490 m ²																																																																
Formål	Felles parkeringsplass																																																																
Felt navn	P22																																																																
Delareal	61 m ²																																																																
Formål	Felles grøntareal																																																																
Felt navn	Tun 1																																																																
Delareal	141 m ²																																																																
Formål	Gangvei																																																																
Delareal	176 m ²																																																																
Formål	Felles lekeareal																																																																
Delareal	24 m ²																																																																
Formål	Boliger																																																																
Felt navn	B4																																																																
Delareal	15 m ²																																																																
Formål	Annet fellesareal																																																																
Utdyp.	UKJENT																																																																



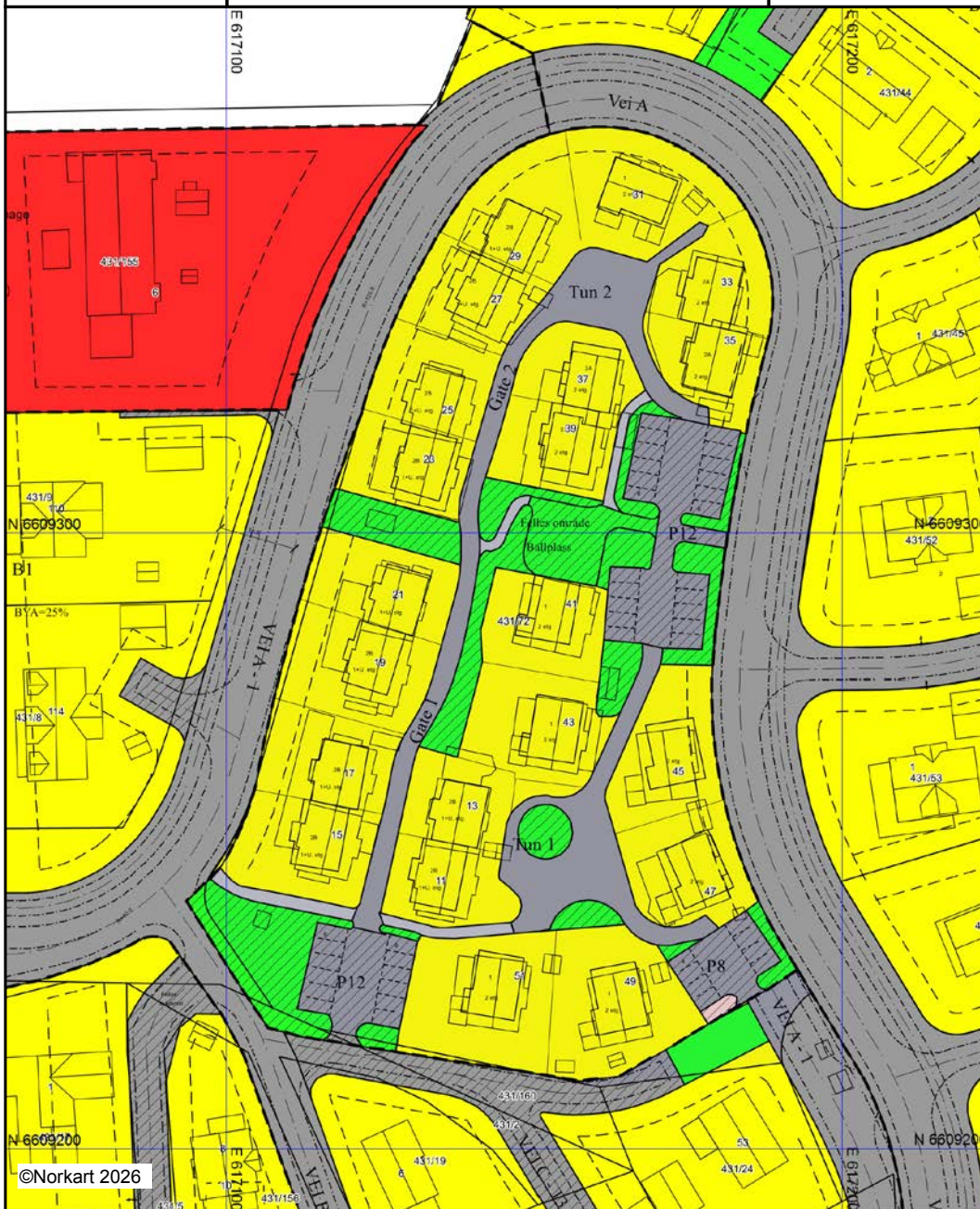
Reguleringsplankart

Eiendom: 431/72/0/15
Adresse: Grååsveien 43
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune


















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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig barnehage
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



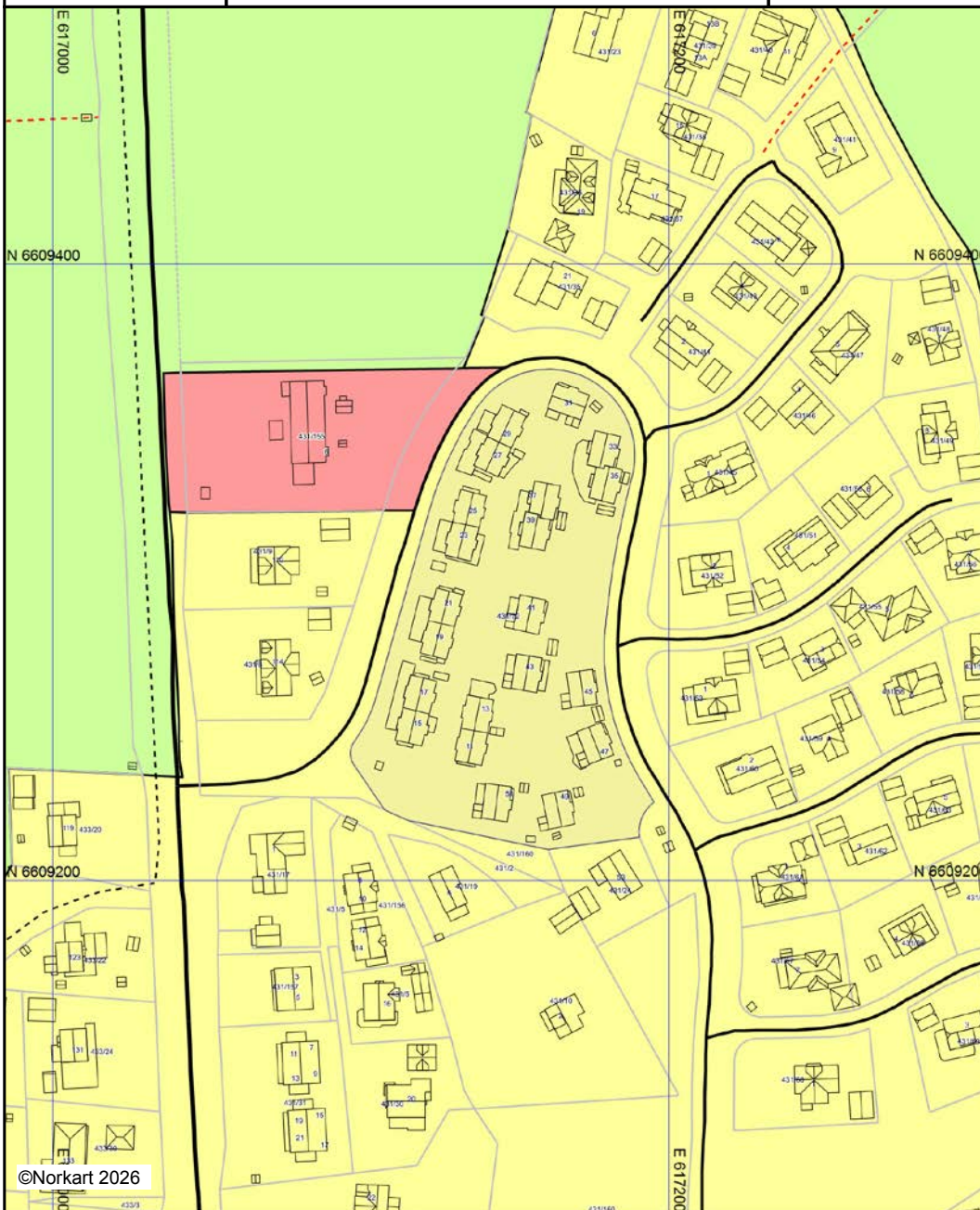
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 431/72/0/15
Adresse: Grååsveien 43
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000









UTM-32









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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

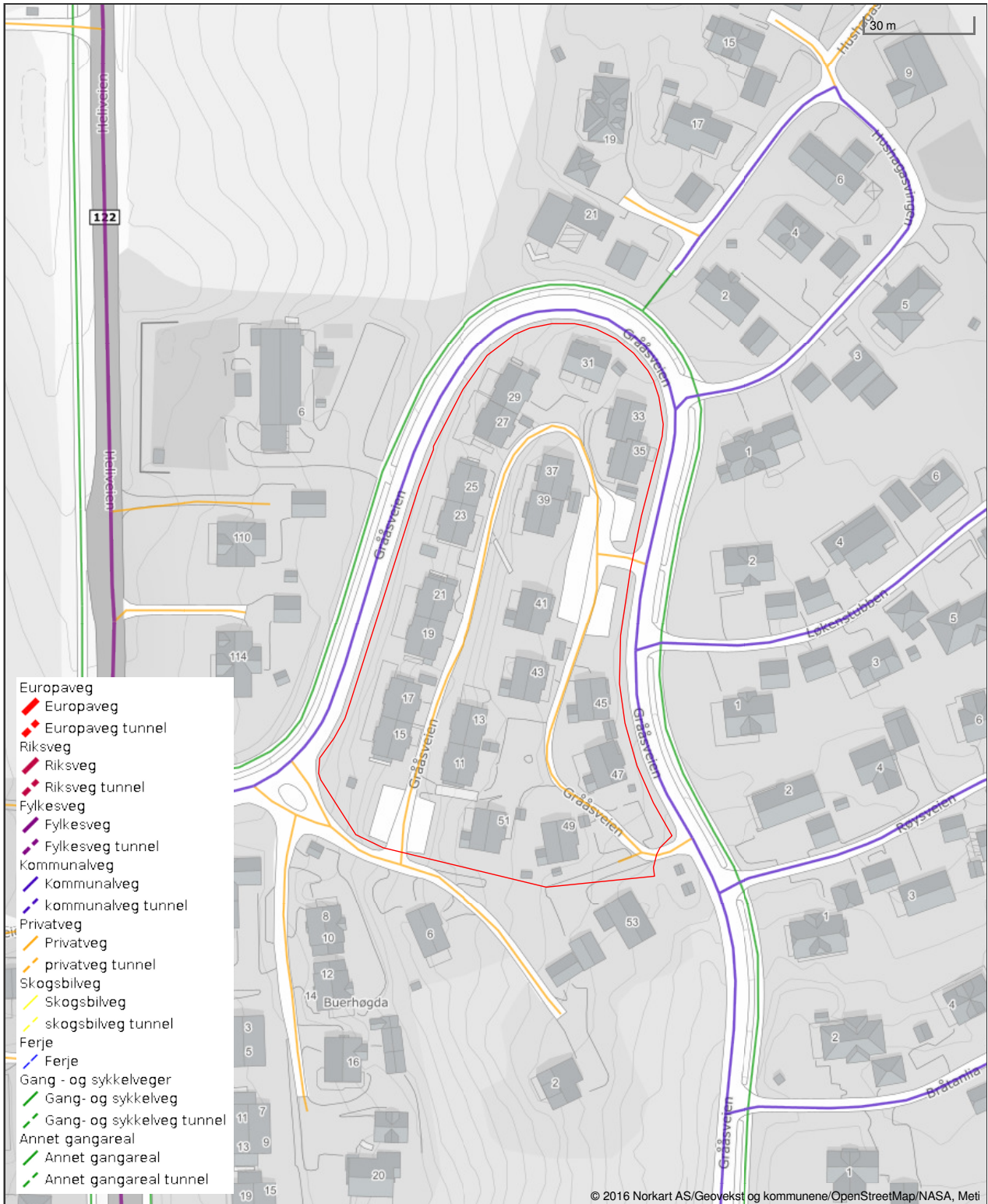
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Turveg/turdrag - framtidig



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



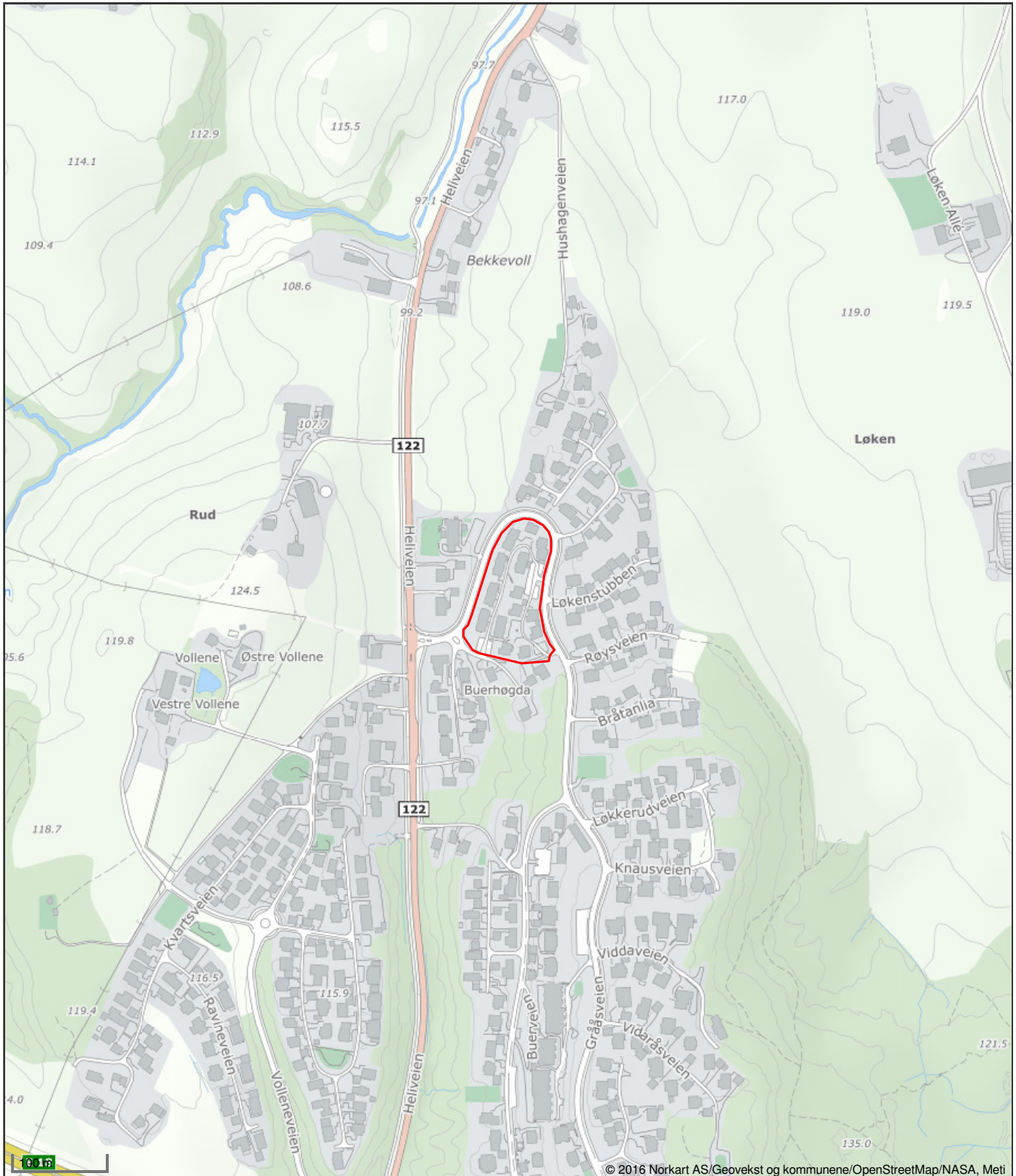
Vegstatuskart for eiendom 3118 - 431/72//



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.



Oversiktskart for eiendom 3118 - 431/72//



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.



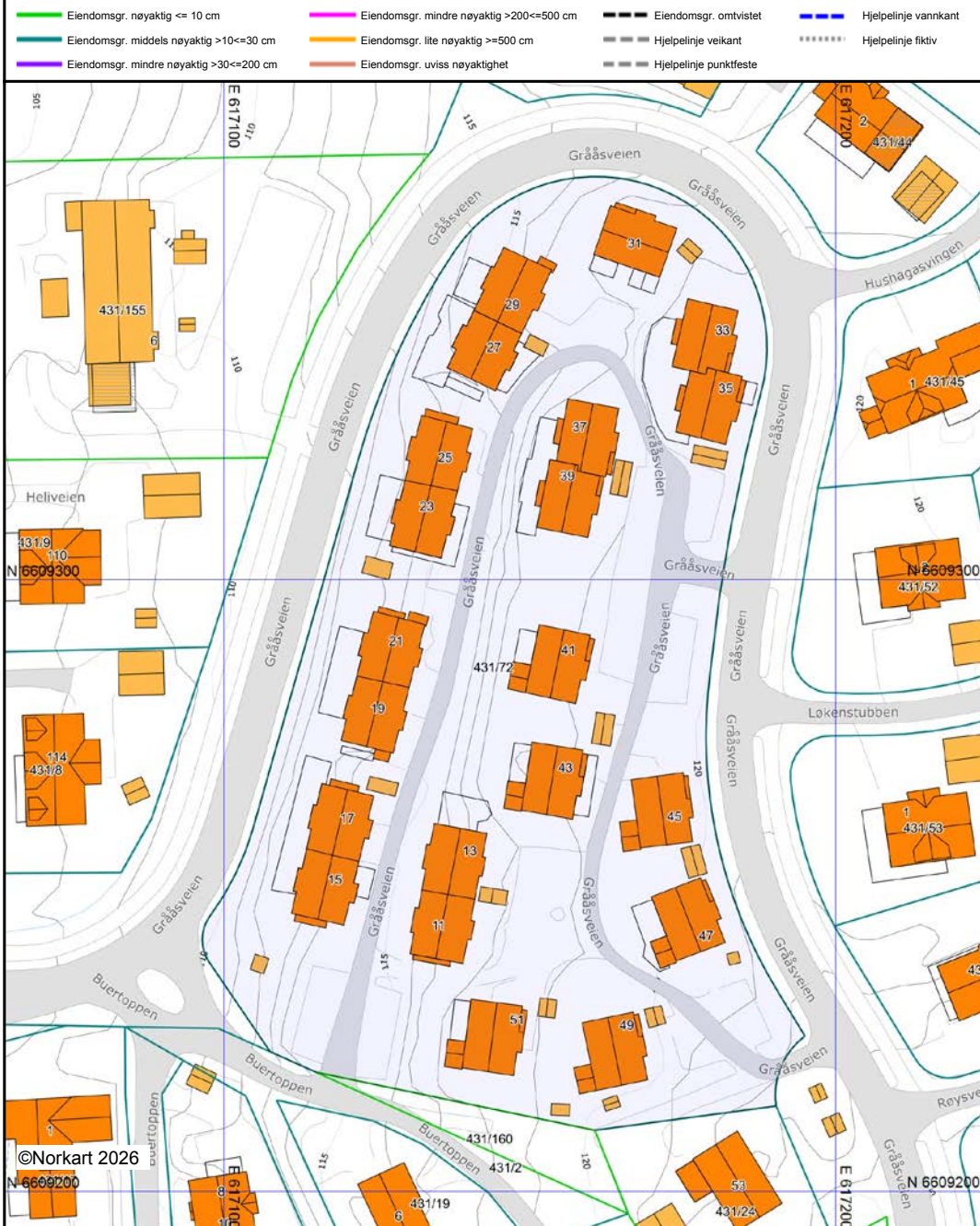
Grunnkart

Eiendom: 431/72/0/15
Adresse: Grååsveien 43
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



©Norkart 2026

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

TINGLYST

 09 OKT. 2000
 SØRENKRIVEREN I
 HEGGEN OG FRØLAND
 DAGBOKNR: 6011

Skjøte¹⁾

Returadres til:

SPAREBANKENES EIENDOMSMEGLER AS
BOKS 342, 1802 ASKIM TELEFON: 69 888 44
2000700

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	31	72		15	
0123	SPYDEBERG					
Eiendommens Adress						
Gråasveien 43						
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1.ledd nr.5 eller avtale		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhets						
<input checked="" type="checkbox"/> 1: Bebyggd <input type="checkbox"/> 2: Ubegygd						
Bruk av grunn:						
<input checked="" type="checkbox"/> B Boligeiendom <input type="checkbox"/> F Fritidseiendom <input type="checkbox"/> V Forretningskontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig:						
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg, enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum kr.		Utløst til salg på det frie marked
Kr 1.260.000,-		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:		
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt/delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspresprisjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte


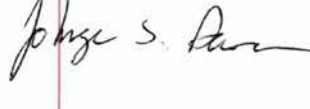

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag kr. 3)
80.000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
979 962 150	Moen Eiendom AS	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
25.04.74	Jo Inge Sommervik Auren	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
01.11.76	Nina Merethe Grav	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Sameiet har pant i seksjonen for kr. 20.000,- som sikkerhet for de forpliktelsene sameierne har overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritert etter 90 % av godkjent verditakst til enhver tid.

Underskrift og stempel:


 Doknr: 6011 Tinglyst: 09.10.2000 Emb. 001
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt eierav av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift <i>Nina Marthe Grav</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Jo Inge S. Auren/Nina M. Grav
8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)	
1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Askim, 26.04.2000	
Utsteders underskrift 6)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver MOEN EIENDOM AS, v/ Geir Moen
<i>Geir Moen</i>	
7) Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.	
1. vitneunderskrift <i>Pette Gustavsen</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Mette Gustavsen
Adresse <i>1850 Mysen</i>	
2. vitneunderskrift <i>Ellen S. Teig</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver ELLEN S. TEIG
Adresse <i>1859 Sletta</i>	
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rettt Kopilekutt
 SPAREBANKENES
 EIENDOMSMEGLER AS
Mette Gustavsen

MOTTAT
28 SEPT. 2000
HEGGEN OG FRØLAND
SORENSKRIVEREMBETE

Retureres etter tinglysing til

TINGLYST

28 SEPT. 2000
HEGGEN OG FRØLAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 5788

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunens nr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0123	SPYDEBERG	31	72

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	MOEN EIENDOM AS	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	166		13	B	166		25				37			49
2	B	166		14	B	165		26				38			50
3	B	166		15	B	165		27				39			51
4	B	166		16	B	166		28				40			52
5	B	166		17	B	166		29				41			53
6	B	166		18	B	165		30				42			54
7	B	166		19	B	165		31				43			55
8	B	166		20	B	165		32				44			56
9	B	165		21	B	165		33				45			57
10	B	166		22				34				46			58
11	B	166		23				35				47			59
12	B	166		24				36				48			60
Sum tellere:								3479	= nevner:	3479					

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
 Doknr: 5788 Tinglyst: 28.09.2000 Emb. 001 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

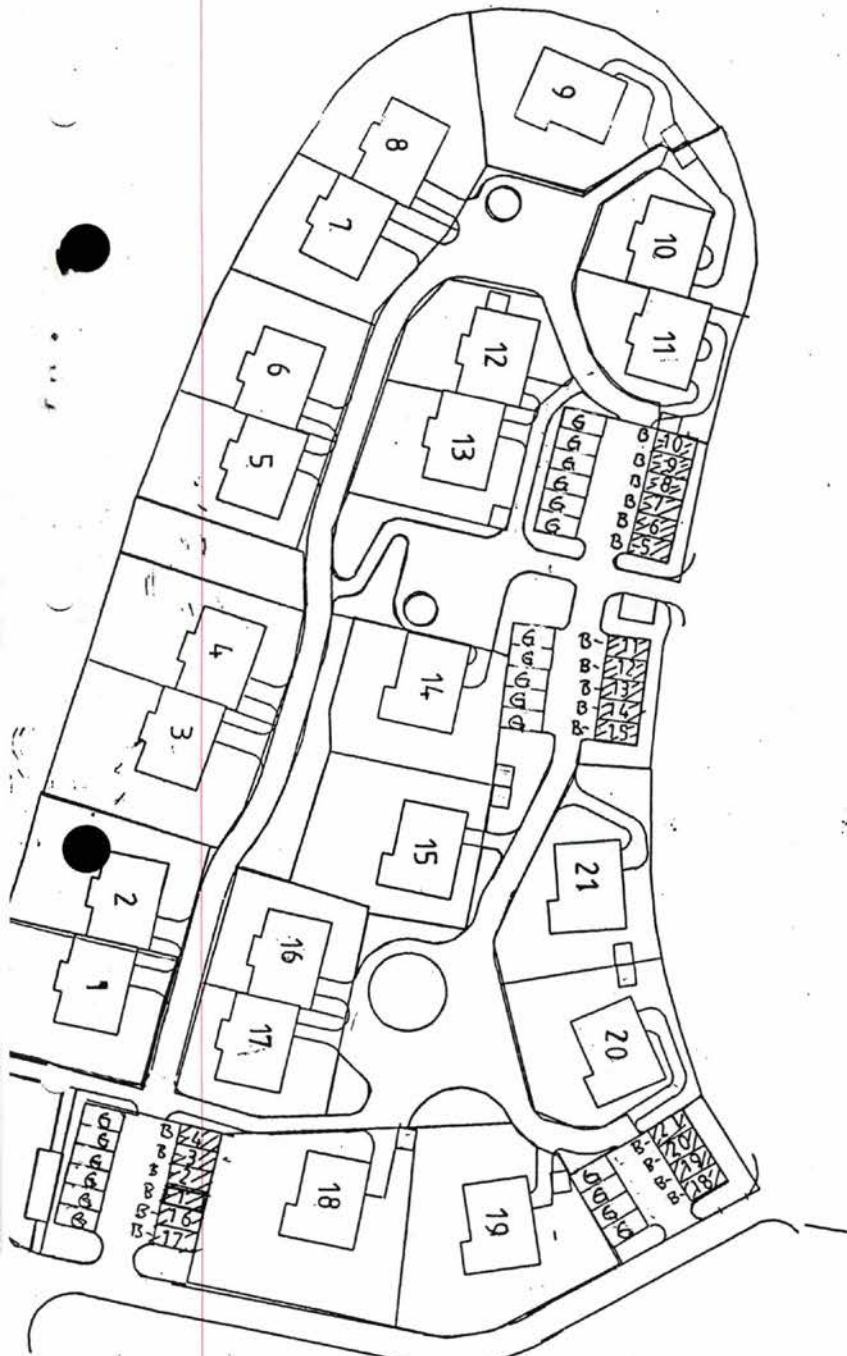
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Spjodeberg 22.05.00 Geir Moen	MOEN EIENDOM AS	




SEKSJONER PARKERING

Bebyggelsesplan

22

1	21.08.00	NUMMERERING
		CARPORT
nr.	dato	korreksjon
oppdragets navn		



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:

Grååsveien 43, 1820 Spydeberg
gnr. 431, bnr. 72, snr. 15 (Ideell andel 1/1) i Indre Østfold kommune

Grååsveien 43
1820 SPYDEBERG
Oppdragsnummer:
1102260049

Meglerforetak: Aktiv Askim AS

Saksbehandler: Anette Mandfloen Strøm

Telefon: Aktiv Eiendomsmegling
Anette Mandfloen Strøm
930 20 858

E-post: anette.strom@aktiv.no

930 20 858
anette.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

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)

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

aktiv.
Tar deg videre