



aktiv.

Helge Ingstads vei 1, 1820 SPYDEBERG

**Spydeberg -Koselig og romslig
bolig med bl.a 5 soverom, 2 bad.
Garasje. Kort vei til sentrum.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Omkostn.: Kr 156 350,-
Total ink omk.: Kr 6 356 350,-
Selger: Synnøve Holm
Arnfinn Holm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 182/182 kvm
Tomtstr.: 1240.7 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 425, bnr. 102
Oppdragsnr.: 1113250200

Spydeberg -Koselig og romslig bolig med bl.a 5 soverom, 2 bad. Garasje. Kort vei til sentrum.

Vi har gleden av å presenter denne attraktive eiendommen i Spydeberg.

Innhold:

1. etg.: Gang, 4 soverom, bad, stue/kjøkken.

U. etg.: Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, bad, 2 boder, gang, vaskerom.

Garasje 42 kvm. Utebod 5 kvm.

Beliggenhet:

Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet med kort vei til sentrum med servicefunksjoner, forretninger, apotek, bank, post, cafeer, togstasjon, busstasjon m.m. Friområder og gode turterreng i umiddelbar nærhet. Ca. 45 km utenfor Oslo, med togforbindelse noen få minutter unna leiligheten. Spydeberg kommune har to barneskoler: Hovin skole og Spydeberg skole. Leiligheten ligger rett ved siden av Spydeberg ungdomsskole, i tillegg til at man har flere barnehager i nærheten. Etablert og populært område.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	73
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 m²

BRA totalt: 182 m²

TBA: 120 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m² U. etg.

1. etasje

BRA-i: 104 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

120 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1240.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1240, 7 m², ifølge Norges eiendommer. Tomten er meget pent opparbeidet med plenarealer, busker og hekk. Det er belegningssten på gårdsplass og adkomst, trapp opp til inngangspartiet i granitt og brostein.

Beliggenhet

Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet med kort vei til sentrum med servicefunksjoner, forretninger, apotek, bank, post, cafeer, togstasjon, busstasjon m.m. Friområder og gode turterreng i umiddelbar nærhet. Ca. 45 km utenfor Oslo, med togforbindelse noen få minutter unna leiligheten. Spydeberg kommune har to barneskoler: Hovin skole og Spydeberg skole. Leiligheten ligger rett ved siden av Spydeberg ungdomsskole, i tillegg til at man har flere barnehager i nærheten. Etablert og populært område.

Adkomst

Offentlig adkomst

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig med underetasje og 1. etasje oppført i 1966. Boligen er på 182 m2 bruksareal. Isolert dobbelgarasje på ca. 42 m2. Utebod på ca. 5 m2.

Bygningssakkyndig

Kjeserud Boligtakst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i overflatebehandlet metall. Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med stående panel. Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Undertak av panel. Saltak takform. Adkomst til loftet via loftluke med nedfelbar stige. Karmer og rammer i treverk. Doble vinduer i kjellerdel fra byggeåret. Vinduer i underetasjen fra 2005. Vinduer i 1. etasje fra 2007 og 2016 Veranddøren ut fra stuen fra 2010. Vewrandadøren ut fra kjøkkenet fra 2010. Verandadøren ut fra soverommet fra 2015. Ytterdør fra 2010. Veranda på ca. 120 m2 på to nivåer. ca. 17 m2 er overbygget. Utelamper og utestikk. 4 vindusmarkiser hvor en er motorisert. En motorisert terrassemarkise. Tretrapp fra verandaen og ned til hagen.

Verditakst

Kr 6 200 000

Innhold

1. etg.: Gang, 4 soverom, bad, stue/kjøkken.

U. etg.: Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, bad, 2 boder, gang, vaskerom.

Garasje 42 kvm. Utebod 5 kvm.

Standard

INNVENDIG

Overflater

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Gulv med fliser, parkett, vinylbelegg og betong. Vegger med mur, malt panel og smarpanelplater. Himlinger med malt panel, smartpanel, malt mur og smartpanel.

Vurdering av avvik TG 2:

Noe ujevnheter på fliser i hallen, og mangler fugemasse. Noe knirk i gulv i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak:

Legge om gulvet når oppussing står for tur.

KJØKKEN

Overflater og innredning:

Romslig kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. Vask/skyllekum. Benkeplater i granitt. Mosaikkfliser mellom benkeplater og overskap.

Integrerte hvitevarer. Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell:

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil.

Vegghengt wc. Nytt dusjkabinett. El- vifte i vegg. Varmekabler.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling:

Vegger med fliser og himling med smartpanel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Overflater Gulv:

Gulv med fliser. Varmekabler. Det er ikke fall fra gulv foran terskel til og frem til dusjkabinettet.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plastsluk. Smøremembran.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik TG 2:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader. Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Sanitærutstyr og innredning:

Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil. Vegghengt wc. Nytt dusjkabinett. Det er ingen drenering fra wc.

Vurdering av avvik TG 2:

Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterner ikke oppdages.

Ventilasjon:

El-vifte i vegg.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell:

Gulv med fliser og vegger med malt panel. Rustfri kum. Opplegg for vaskemaskin.

Vannmåler. Ventil i vegg. Varmekabler. Hovedstoppekran.

Vurdering av avvik TG 3:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpent røranlegg.

1. ETASJE > BAD

Generell:

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil med lys. Underskap og høyskap med hvite glatte fronter. Gulvstående wc. Dusjkabinett

Ventil i himling. Varmekabler.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling:

Vegger med fliser og himling med takessplater.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Smøremembran har utgått dato.

Konsekvens/tiltak:

Badet har moderniseringsbehov.

Overflater Gulv

Gulv med fliser. Varmekabler. Det er ingen fall til sluk. Baderommet må kun brukes med dusjkabinett.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduisert 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.

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik TG 2:

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Sanitærutstyr og innredning:

Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil med lys. Underskap og høyskap med hvite glatte fronter. Gulvstående wc. Dusjkabinett fra 2020.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Ventilasjon:

Ventil i himlingen.

Vurdering av avvik TG 2:

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2025

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betongplate med isolasjon og fuktsperre mot grunnen. Etasjeskille i trebjelkelag og betong.

Pipe og ildsted:

Elementpipe beslått med blekk over tak.

Rom Under Terreng:

Det er foretatt fuktsøk i den ene boden. Intet negativt funnet. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige trapper:

Malt furutrapp med med sving med tepper i trinnene.

Vurdering av avvik TG 2:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Formpressede dører med tre speil. Dør med glass fra gangen og til stuen.

Andre innvendige forhold:

Bra med garderobeplass. Ny skyvedørsgarderobe med speil i kjellerstuen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannrør i kobber.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon via ventiler.

Andre VVS-installasjoner:

Frostfri utekran.

Varmesentral:

Luft til luft varmepumpe. Varmekabler i alle rom i underetasjen forutenom i to boder.

Peisovn i begge etasjer.

Varmtvannstank:

200 liter varmtvannsbereder er plassert i boden i underetasjen.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer. Det er to sikringsskap i boligen. Downlights på badene.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold:

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering:

Eier har drenert tre sider av boligen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter:

Støpt betongplate med isolasjon og fuktsikring mot grunnen. Grunnmur av siporexblokker og betong. Fronten av boligen har pusset teglsteinsforblending.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

Forstøtningsmurer:

Støttemur av sementblokker i gårdsplassen.

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik TG 3:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Veggkonstruksjon:

Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med stående panel.

Takkonstruksjon/Loft:

Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Undertak av panel. Saltak takform. Adkomst til loftet via loftluke med nedfelbar stige. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinduer:

Karmer og rammer i treverk. Doble vinduer i kjellerdel fra byggeåret. Vinduer i underetasjen fra 2005. Vinduer i 1. etasje fra 2007 og 2016

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Et glass som er sprukket i underetasjen. Eldre vinduer må påregnes å skiftes.

Konsekvens/tiltak

Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dører:

Veranddøren ut fra stuen fra 2010. Vewrandadøren ut fra kjøkkenet fra 2010.

Verandadøren ut fra soverommet fra 2015. Ytterdør fra 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda på ca. 120 m² på to nivåer. ca. 17 m² er overbygget. Utelamper og utestikk. 4 vindusmarkiser hvor en er motorisert. En motorisert terrassemarkise.

Utvendige trapper:

Tretrapp fra verandaen og ned til hagen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

På egen eiendom, samt i garasje.

Radonmåling

Var Radonmåling i 2010. Intet negativt funnet.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe. Varmekabler i alle rom i underetasjen forutenom i to boder. Peisovn i begge etasjer.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 200 000

Kommunale avgifter

Kr 22 455

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikkesamlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer 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 2024

Avløp 9 886,04 kr

Feiing 920,00 kr

Vann 7 351,06 kr

Renovasjon 4 298,00 kr

Sum 22 455,10 kr

Vannavgift etter måler.

Formuesverdi primær

Kr 1 060 380

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 241 520

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 425, bruksnummer 102 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:

3118/425/102:

17.02.1966 - Dokumentnr: 476 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3014 Gnr:425 Bnr:86

01.01.2020 - Dokumentnr: 228319 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0123 Gnr:25 Bnr:102

01.01.2024 - Dokumentnr: 99168 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:425 Bnr:102

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdiattest eller Midlertidig brukstillatelse i våre arkiver for denne boligen. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.

Vann: Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning.

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan- Navn: Id 0123196501 -N. Damvei-Solveien/Krokveien /Mellomveien.

Formål: Boliger. Vedtaksdato:02.09.1965.

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

Boligbebyggelse,Nåværende. Periode: 2024 - 2035.

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.
Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

155 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

156 350 (Omkostninger totalt)

172 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

175 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 356 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 372 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 375 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr . 9.900,- , oppgjørshonorar kr . 5.900 , - markedspakke 21.000,-og visninger kr. 2.500 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg jfr oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tone Johnsrud

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

tone.johnsrud@aktiv.no

Tlf: 907 75 346

Ansvarlig megler bistås av

Tone Johnsrud

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

tone.johnsrud@aktiv.no

Tlf: 907 75 346

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485

Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

17.09.2025













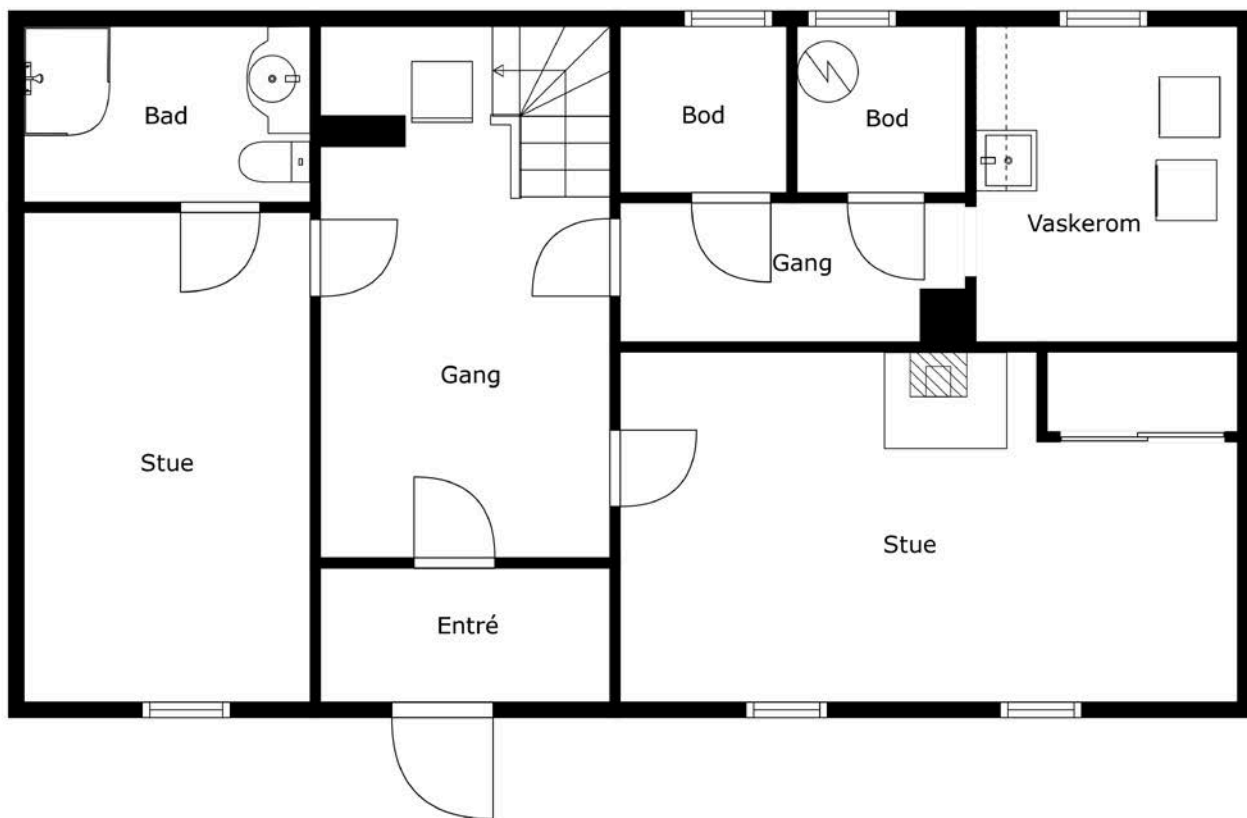


FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















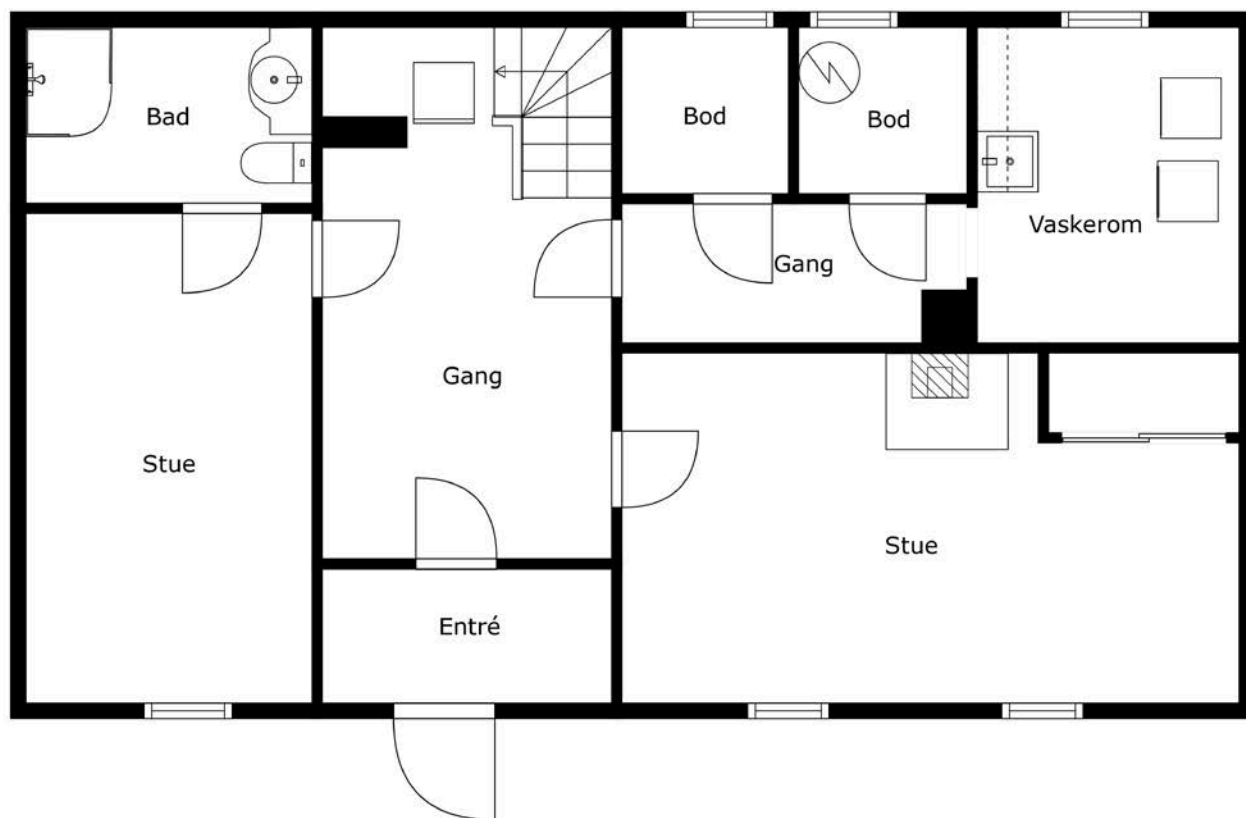


FOTO
etatera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

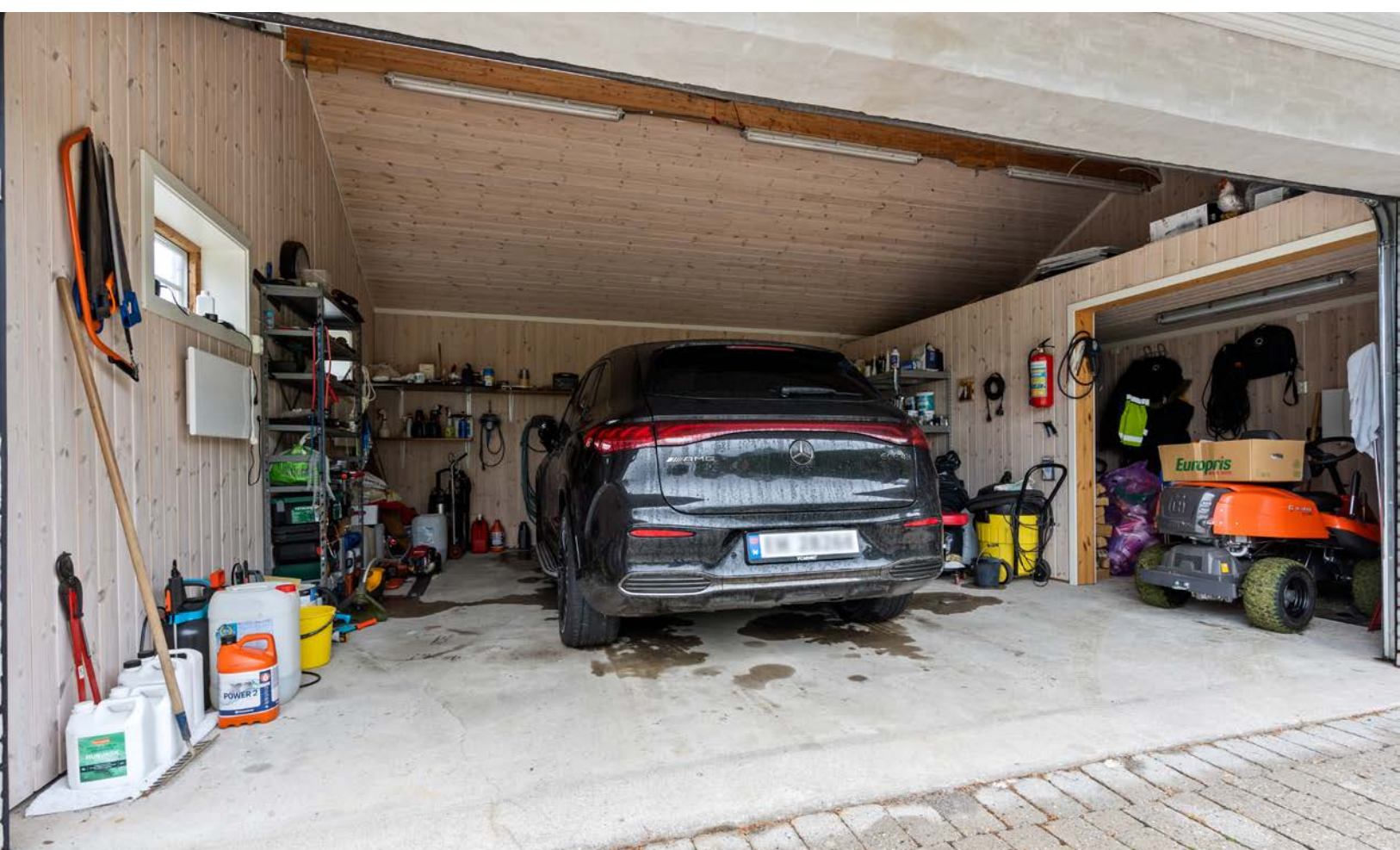


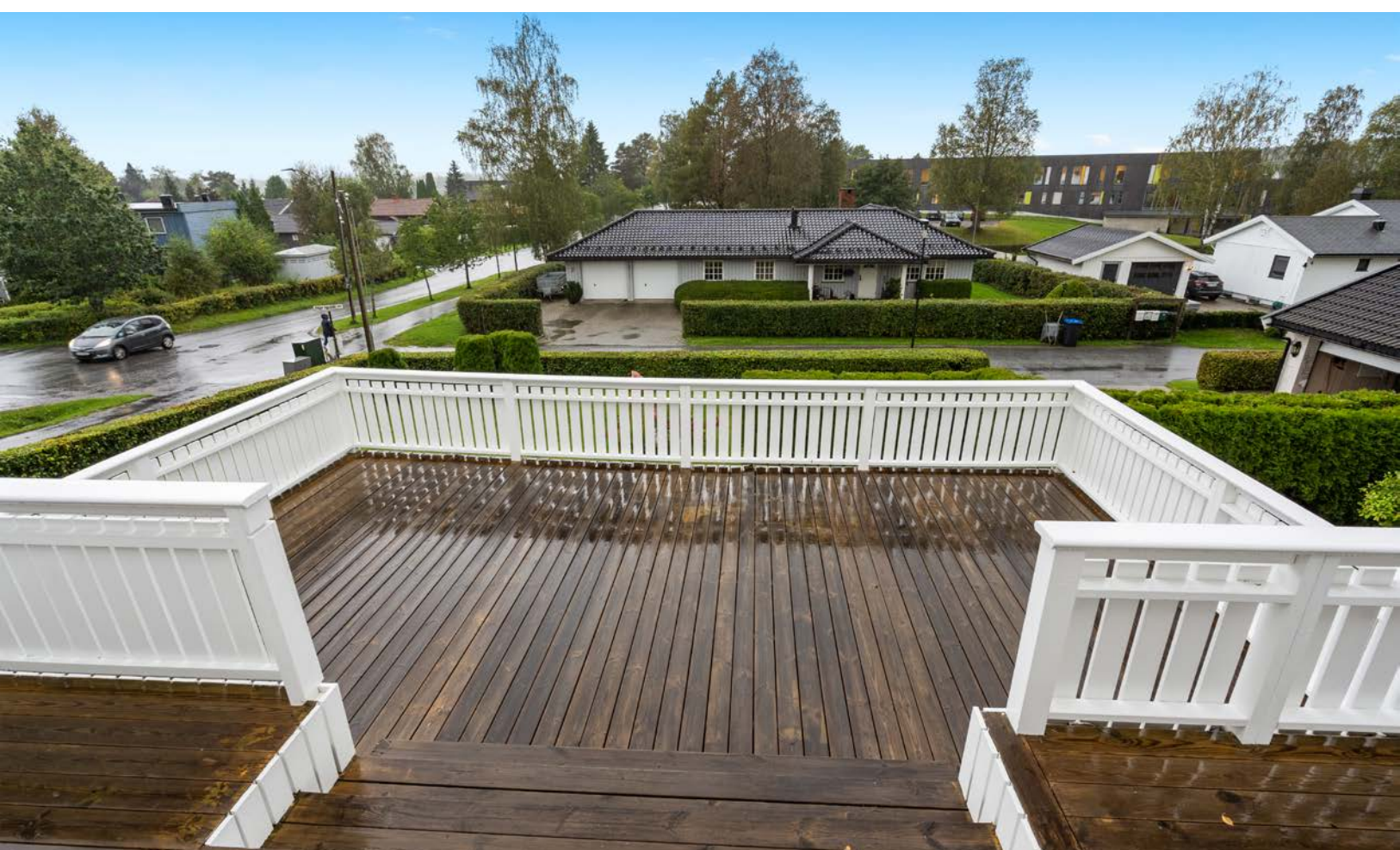
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Helge Ingstads vei 1, 1820 SPYDEBERG
 INDRE ØSTFOLD kommune
 gnr. 425, bnr. 102

Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 13421-1411

Referansenummer: VS9772

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST

Sertifisert Takstingeniør: Per-Christian Kjeserud



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud

pk@kjeserudtakst.no

913 54 951



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i overflatebehandlet metall.
Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med stående panel.
Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Undertak av panel. Saltak takform. Adkomst til loftet via loftluke med nedfelbar stige.
Karmer og rammer i treverk. Doble vinduer i kjellerdel fra byggeåret.
Vinduer i underetasjen fra 2005. Vinduer i 1. etasje fra 2007 og 2016
Veranddøren ut fra stuen fra 2010. Vewrandadøren ut fra kjøkkenet fra 2010. Verandadøren ut fra soverommet fra 2015. Ytterdør fra 2010.
Veranda på ca. 120 m2 på to nivåer. ca. 17 m2 er overbygget.
Utelamper og utestikk. 4 vindusmarkiser hvor en er motorisert. En motorisert terrassemarkise.
Tretrapp fra verandaen og ned til hagen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, parkett, vinylbelegg og betong.
Vegger med mur, malt panel og smartpanelplater.
Himlinger med malt panel, smartpanel, malt mur og smartpanel.
Støpt betongplate med isolasjon og fuktsperre mot grunnen.
Etasjeskille i trebjelkelag og betong.
Var Radonmåling i 2010. Intet negativt funnet.
Elementpipe beslått med blekk over tak.
Det er foretatt fuktsøk i den ene boden. Intet negativt funnet.
Malt furutrapp med med sving med teppe i trinnene.
Formpressede dører med tre speil. Dør med glass fra gangen og til stuen.
Bra med garderobeplass. Ny skyvedørgarderobe med speil i kjellerstuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Gulv med fliser og vegger med malt panel. Rustfri kum. Opplegg for vaskemaskin. Vannmåler. Ventil i vegg. Varmekabler.
Hovedstoppekran.
Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpent røranlegg.

Bad i underetasje:

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil. Vegghengt wc. Nytt dusjkabinett. El- vifte i vegg. Varmekabler.
Vegger med fliser og himling med smartpanel.
Gulv med fliser. Varmekabler. Det er ikke fall fra gulv foran terskel til og frem til dusjkabinettet.
Plastsluk. Smøremembran.
Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil. Vegghengt wc. Nytt dusjkabinett. Det er ingen drenering fra wc.
El-vifte i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Bad i 1. etasje:

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil med lys. Underskap og høyskap med hvite glatte fronter. Gulvstående wc. Dusjkabinett Ventil i himling. Varmekabler. Vegger med fliser og himling med takesplater.
Gulv med fliser. Varmekabler. Det er ingen fall til sluk. Badet rommet må kun brukes med dusjkabinett.
Plastsluk. Smøremembran.
Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil med lys. Underskap og høyskap med hvite glatte fronter. Gulvstående wc. Dusjkabinett fra 2020.
Ventil i himlingen.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Romslig kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. Vask/skyllekum. Benkeplater i granitt. Mosaikkfliser mellom benkeplater og overskap. Integrerte hvitevarer. Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Frostfri utekran.
Luft til luft varmepumpe. Varmekabler i alle rom i underetasjen forutenom i to boden. Peisovn i begge etasjer.
200 liter varmtvannsbereder er plassert i boden i underetasjen.
Automatsikringer. Det er to sikringsskap i boligen.
Downlights på badene.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell.
Eier har drenert tre sider av boligen.
Støpt betongplate med isolasjon og fuktsikring mot grunnen.
Grunnmur av siporexblokker og betong. Fronten av boligen har pusset teglsteinsforblending.
Støttemur av sementblokker i gårdsplassen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m ²
Totalpris	6 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

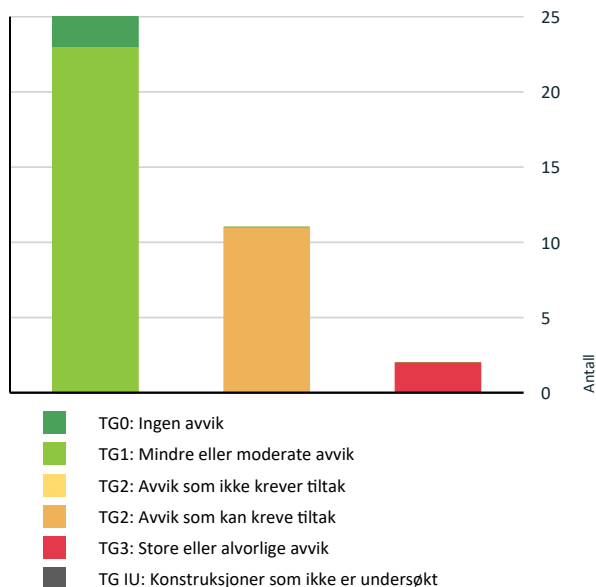
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

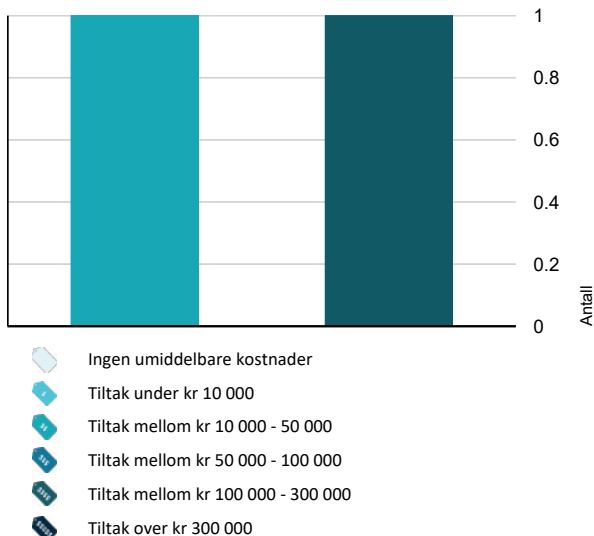
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1966

Kommentar

Ifølge Norges eiendommer

Standard

Bolig med god standard på innredninger og utstyr. Boligen er påkostet store summer de senere årene.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Garasje i underetasjen er gjort om til soverom/stue og bad. Boligen er tilbygget 2 soverom i 1. etasje. Tegninger er datert 25.03.1998.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med stående panel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Undertak av panel. Saltak takform. Adkomst til loftet via loftluke med nedfelbar stige.

Vinduer

Karmer og rammer i treverk. Doble vinduer i kjellerdel fra byggeåret. Vinduer i underetasjen fra 2005. Vinduer i 1. etasje fra 2007 og 2016

Årstill: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Et glass som er sprukket i underetasjen. Eldre vinduer må påregnes å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dører

Veranddøren ut fra stuen fra 2010. Vewrandadøren ut fra kjøkkenet fra 2010. Verandadøren ut fra soverommet fra 2015. Ytterdør fra 2010.

Årstill: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca. 120 m² på to nivåer. ca. 17 m² er overbygget. Utelamper og utestikk. 4 vindusmarkiser hvor en er motorisert. En motorisert terrassemarkise.

Utvendige trapper

Tretrapp fra verandaen og ned til hagen.

INNENDIG

Overflater

Gulv med fliser, parkett, vinylbelegg og betong.
Vegger med mur, malt panel og smarpanelplater.
Himlinger med malt panel, smartpanel, malt mur og smartpanel.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe ujevnheter på fliser i hallen, og mangler fugemasse. Noe knirk i gulv i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Legge om gulvet når oppussing står for tur.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate med isolasjon og fuktsperre mot grunnen. Etasjeskille i trebjelkelag og betong.

Radon

Var Radonmåling i 2010. Intet negativt funnet.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe beslått med blekk over tak.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt fuktsøk i den ene boden. Intet negativt funnet.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt furutrapp med med sving med tepper i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

! TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører med tre speil. Dør med glass fra gangen og til stuen.

! TG 0 Andre innvendige forhold

Bra med garderobeplass. Ny skyvedørgarderobe med speil i kjellerstuen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil. Vegghengt wc. Nytt dusjkabinett. El- vifte i vegg. Varmekabler.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og himling med smartpanel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Varmekabler. Det er ikke fall fra gulv foran terskel til og frem til dusjkabinettet.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil. Vegghengt wc. Nytt dusjkabinett. Det er ingen drenering fra wc.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sistene ikke oppdages.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

El-vifte i vegg.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Gulv med fliser og vegger med malt panel. Rustfri kum. Opplegg for vaskemaskin. Vannmåler. Ventil i vegg. Varmekabler. Hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpent røranlegg.

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil med lys. Underskap og høyskap med hvite glatte fronter. Gulvstående wc. Dusjkabinett Ventil i himling. Varmekabler.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og himling med takessplater.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Smøremembran har utgått dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet har moderniseringsbehov.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Varmekabler. Det er ingen fall til sluk. Baderommet må kun brukes med dusjkabinett.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil med lys. Underskap og høyskap med hvite glatte fronter. Gulvstående wc. Dusjkabinett fra 2020.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himlingen.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2025

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Romslig kjøkken med spise plass. Kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. Vask/skyllekum. Benkeplater i granitt. Mosaikkfliser mellom benkeplater og overskap. Integrerte hvitevarer. Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber.

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Frostfri utekran.

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe. Varmekabler i alle rom i underetasjen forutenom i to boder. Peisovn i begge etasjer.

! TG 1 Varmtvannstank

200 liter varmtvannsberder er plassert i boden i underetasjen.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Det er to sikringsskap i boligen.
Downlights på badene.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier har drenert tre sider av boligen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongplate med isolasjon og fuktsikring mot grunnen. Grunnmur av siporexblokker og betong. Fronten av boligen har pusset teglsteinsforblending.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur av sementblokker i gårdsplassen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Ifølge Norges eiendommer

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpt betongplate på mark. Vegger i pusset teglstein. Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Saltak takform tekket med betongtakstein. Motorisert leddport i aluminium. Gangdør i aluminium. Garasjen er isolert og panelert i 2024. Ny leddport og dør. Ny 3-fas strøm til garasjen. El-billader. Fire panelovner. Bra med belysning. Noe riss i teglsteinsvegger. Noe tørkesprekker i garasjegulvet.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m²/182 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, 5 Soverom, 2 Bad, 2 Bod, 2 Gang, Vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 7 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 200 000

Konklusjon markedsverdi

6 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kompaniveien 2 ,1820 SPYDEBERG 147 m ² 1970 4 sov	11-08-2024	4 200 000	4 400 000		4 400 000	27 673
2 Pionerveien 4 ,1820 SPYDEBERG 167 m ² 1984 4 sov	14-08-2025	4 950 000	4 800 000		4 800 000	25 532
3 Pionerveien 19 ,1820 SPYDEBERG 168 m ² 1985 3 sov	29-06-2025	4 400 000	4 800 000		4 800 000	25 397
4 Stasjonsgata 10 ,1820 SPYDEBERG 171 m ² 1925 4 sov	19-06-2024	4 500 000	4 350 000		4 350 000	23 514
5 Nedre Damvei 25 ,1820 SPYDEBERG 290 m ² 1966 4 sov	06-04-2025	5 990 000	5 650 000		5 650 000	19 153

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 580 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

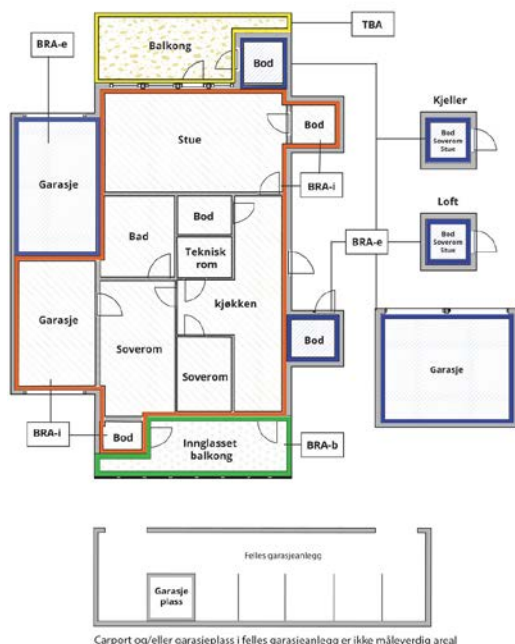
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	78			78	
1. etasje	104			104	120
SUM	182				120
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, bad, bod, bod 2, gang, vaskerom		
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Isolert og panelert.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	6
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Per-Christian Kjeserud	Takstingeniør
	Arnfinn Holm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	425	102		0	1240.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Helge Ingstads vei 1

Hjemmelshaver

Holm Arnfinn, Holm Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Helge Ingstads vei 1 er en innholdsrik enebolig med barnevennlig og fin beliggenhet i Spydeberg. Det er gangavstand til skoler og barnehager, samt et godt servicetilbud i sentrum. Spydeberg stasjon har pendlermuligheter til Oslo og Mysen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig nett via privat fordelingsnett. Nye stikkledninger inn til boligen.

Tilknytning avløp

Offentlig nett via privat fordelingsnett. Nye stikkledninger inn til boligen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1240, 7 m2, ifølge Norges eiendommer. Tomten er meget pent opparbeidet med plenarealer, busker og hekk. Det er belegningssten på gårdsplass og adkomst, trapp opp til inngangspartiet i granitt og brostein.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig med underetasje og 1. etasje oppført i 1966. Boligen er på 182 m2 bruksareal. Isolert dobbelgarasje på ca. 42 m2. Utebod på ca. 5 m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	
2	15.09.2025	
3	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VS9772>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV	Oppdragsnr.	1113250200
Adresse			
Postnr.		Sted	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	20 år 15 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?			
ifp		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Jymda	Etternavn	Jolm
Selger 2 Fornavn	Annfinn	Etternavn	Jolm

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Helt nytt skap og vask opppe / nede dusjkabinett.
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse nye skap og vask opppe / 2 nye dusjkabinett i opppe og nede
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Slukken har vært i orden.
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Arkiv og Mjøsund vdt
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse skap sett opp av arkiv - anleggsvær legger
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
arbeidet hos Morkensen & sønn. Arkiv.
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Vann inn - lekkasje er løst nytt

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Faglært

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Faglært

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt anlegg i garasjerom / 2 soverom og kjøkken

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Ingen elektriker

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Arbeid på el og rør.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringssekskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 8/9-2025

Sted Trysil

Signatur selger 1:

Syverud Holm

Signatur selger 2:

Harald Holm

Nabolagsprofil

Helge Ingstads vei 1 - Nabolaget Grini østre/Sølvberg - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Spydeberg torv Linje 406, 407, 408, 409, 410	8 min 0.7 km
Spydeberg stasjon Linje R22	9 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Hovin skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 10 klasser	4 min 0.3 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	12 min 7.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	21 min 19.9 km

Ladepunkt for el-bil

Spydeberg Torg Indre Østfold	8 min
Rådhuset Spydeberg Indre Østfold	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

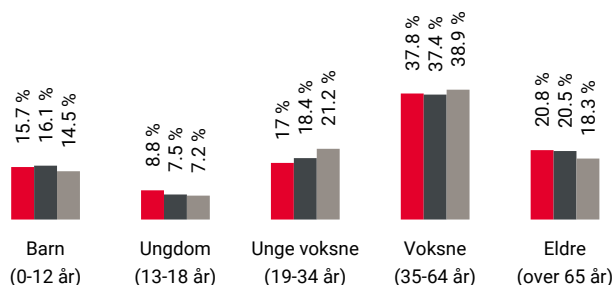
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grini østre/Sølvberg	1 312	523
Spydeberg	5 006	2 240
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 0.5 km
Espira Løvestad barnehage (1-5 år) 84 barn	19 min 1.6 km
Blomsterenga barnehage (1-5 år) 104 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Spydeberg PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Spydeberg Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Gateparkering

Lett 85/100



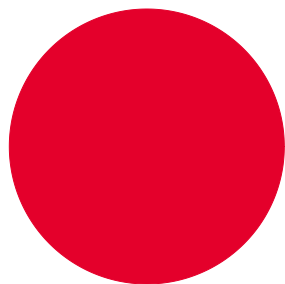
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

	Spydeberg stadion	4 min
	Ballspill, fotball, friidrett	0.3 km
	Ungdomsskolen spydeberg	5 min
	Ballspill	0.4 km
	Spydeberg Treningssenter	10 min
	Askim treningssenter	8 min

Boligmasse

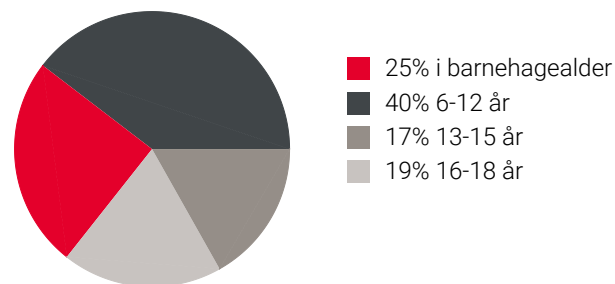


100% enebolig

Varer/Tjenester

	Tebosenteret Spydeberg	9 min
	Vitusapotek Spydeberg	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

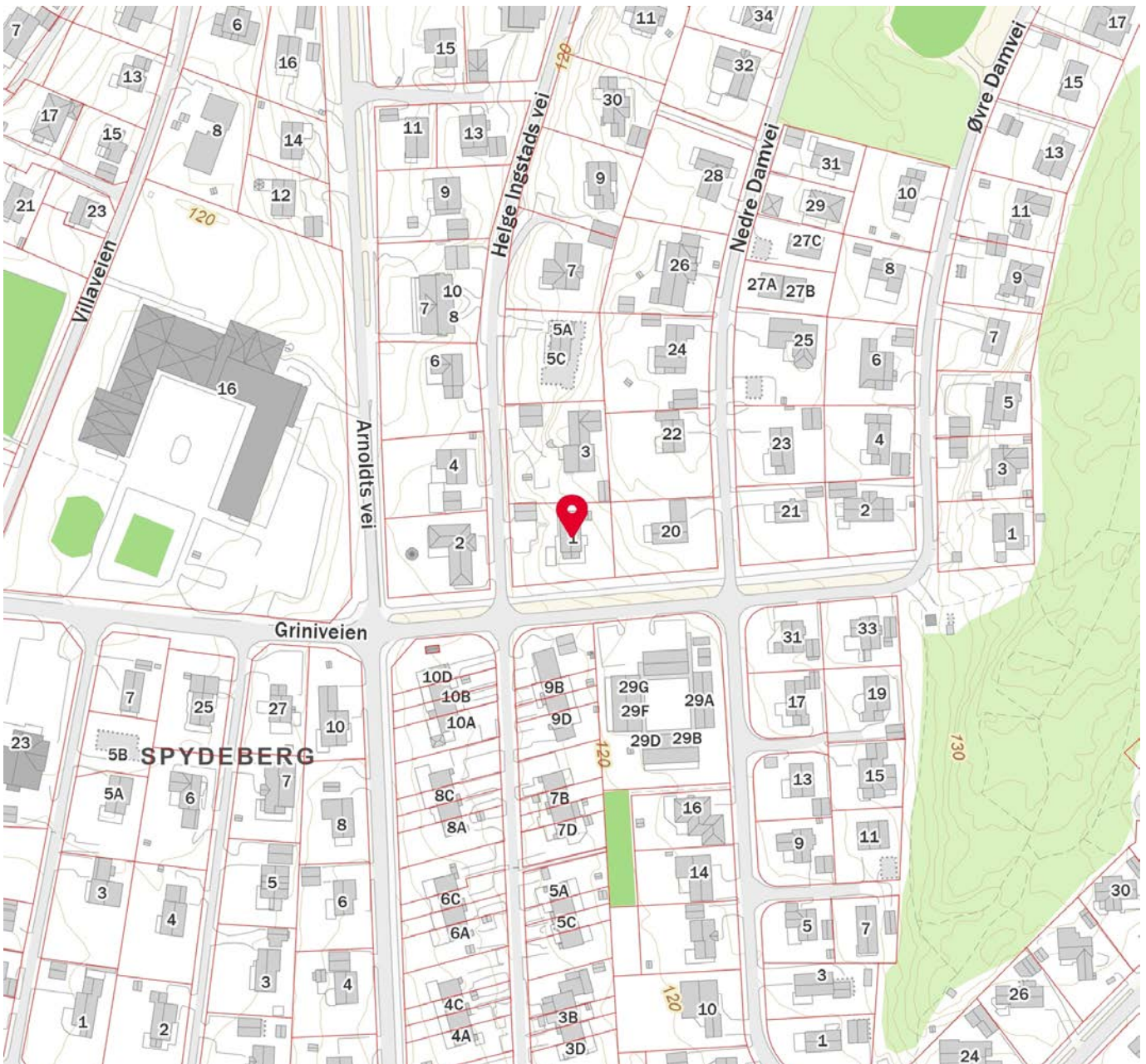


0% 43%

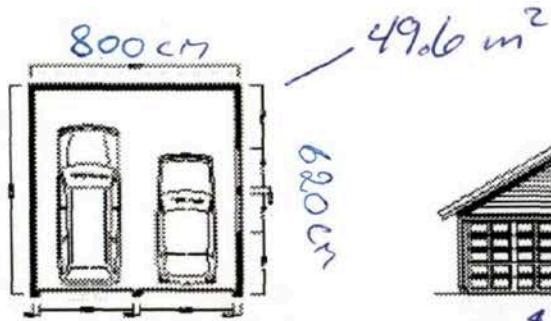
Grini østre/Sølvberg
Spydeberg
Norge

Sivilstand

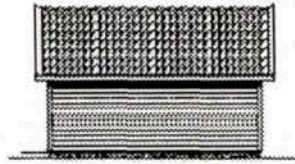
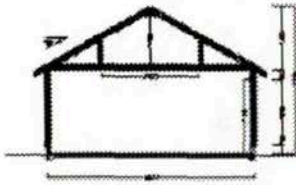
		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



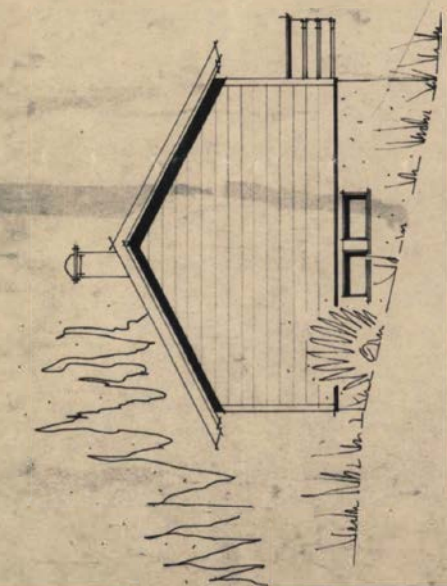
VIEDUGG ③



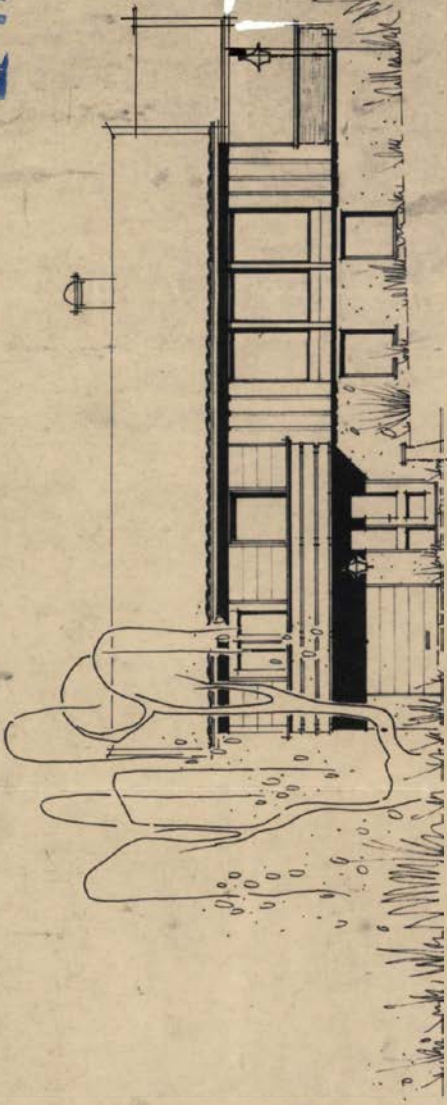
↑
Muxig 1 HEC DOR



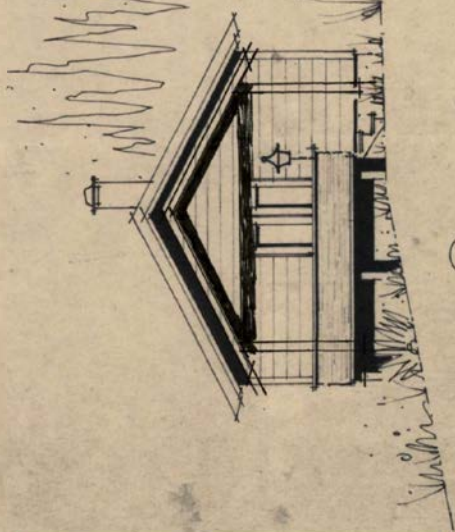
L 42-897



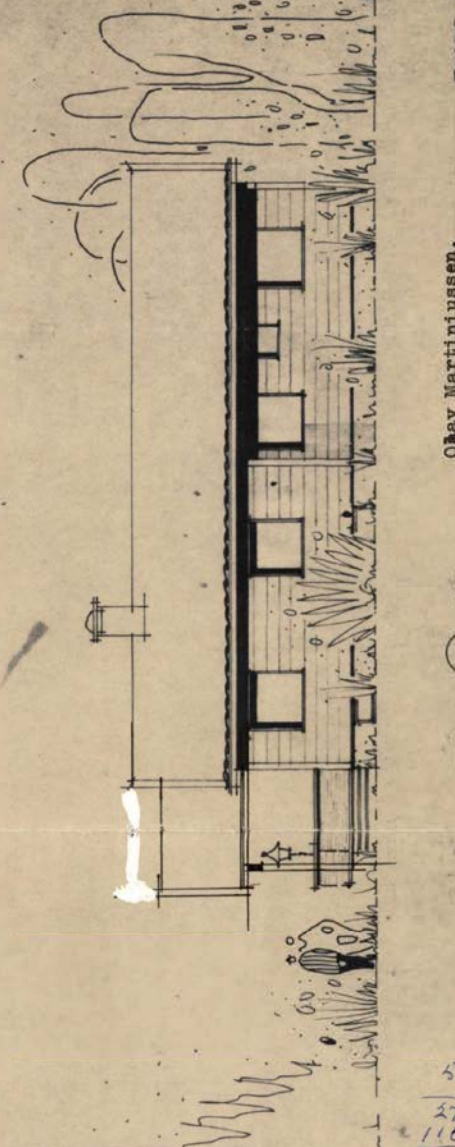
FASADE B NOT:



FASADE A NOT:



FASADE D NOT:



FASADE C NOT:

5,5 x 25
275
110
1375

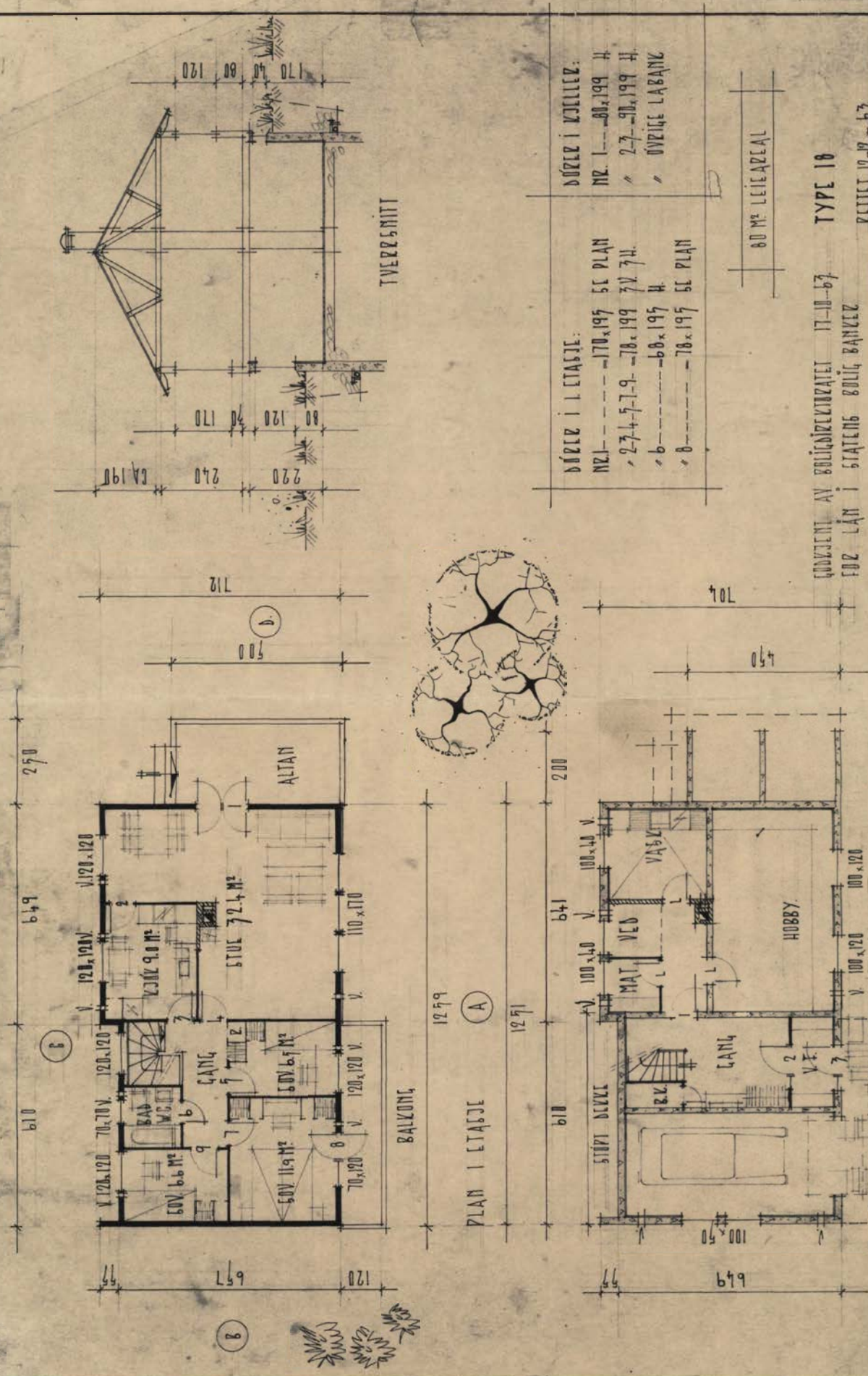
Olav Martinussen,
Spydeberg.

TYPE 18.

BYGGERE:	M:	1:100
TEGN. NR.	BYGGERE:	107-67
B-10-1498	TEGN. NR.	107-67

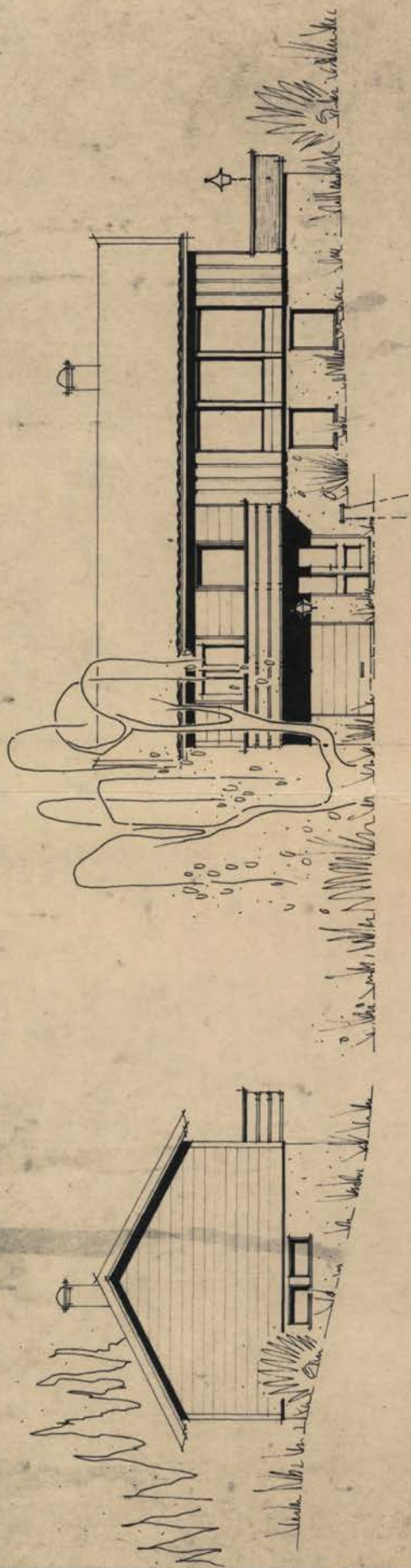
BRØDRENE FJOGSTAD &
SANDNES

Denne tegning må ikke benyttes uden vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 17 av 6.6.1930



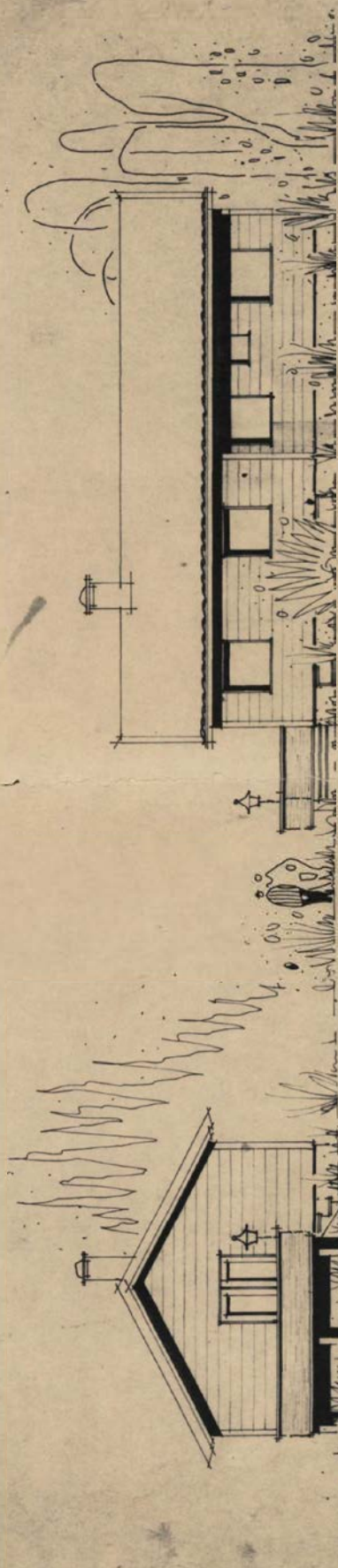
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 17 av 6.6.1930

1-134 Turkenen of Sonnet. Stavanger. (A. 3. 10)



FASADE (B) MOT:

FASADE (A) MOT:



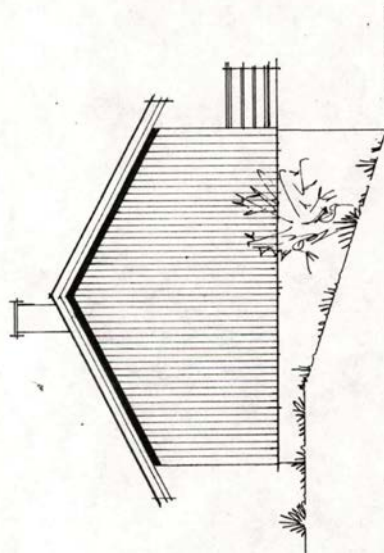
FASADE (D) MOT:

FASADE (C) MOT:

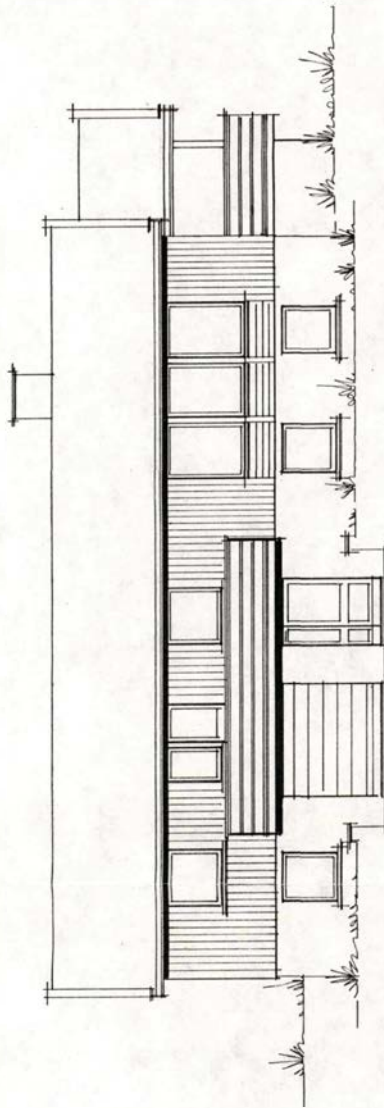
TYPE 18

BYGGHERRE	M:	1:100
	TEGN. NR.	107-67
BRØDRENE FJOGSTAD A/S		0-10-7492
SANDNES		

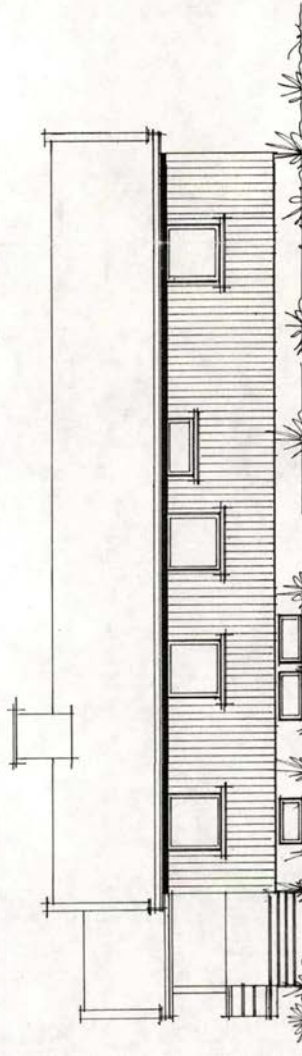
Denne tegning må ikke benyttes uden tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 17 av 6.6.1930



NORD



VEST



ØST

TORI AUSLAND.
1020 SPYDIEBERG.

TILBYGG PÅ 21,36 MR TIL BOLIG
PÅ 9 MR. 3 MR.
HELGE INGSTADSVET 1
FASADIER.
M = 1.100

ASHIM 25.3.98
D. Engman.

GODKJENT
9/8/98

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ÅSLI	Beregnet areal	1240.7
Etablert dato	17.02.1966	Historisk oppgitt areal	1389
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	425/102
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	425/102
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	09.10.2008 01.12.2008	92/2008		0123-Mnrmangler, 0123-25/28, 0123-25/189, 0123-26/224, 411/2, 411/37, 411/38, 411/52, 411/75, 411/76, 411/82, 422/1, 422/3, 424/2, 424/3, 424/5, 424/6, 424/7, 425/1, 425/2, 425/4, 425/5, 425/8, 425/9, 425/10, 425/12, 425/14, 425/18, 425/24, 425/25, 425/26, 425/27, 425/29, 425/30, 425/32, 425/33, 425/35, 425/36, 425/39, 425/40, 425/41, 425/42, 425/43, 425/44, 425/45, 425/46, 425/47, 425/48, 425/49, 425/50, 425/52, 425/53, 425/54, 425/58, 425/59, 425/60, 425/61, 425/62, 425/63, 425/64, 425/65, 425/66, 425/67, 425/68, 425/69, 425/70, 425/71, 425/72, 425/73, 425/74, 425/75, 425/76, 425/77, 425/78, 425/79, 425/80, 425/81, 425/83, 425/84, 425/85, 425/91, 425/92, 425/93, 425/94, 425/95, 425/96, 425/97, 425/98, 425/99, 425/100, 425/101, 425/102, 425/103, 425/104, 425/105, 425/106, 425/107, 425/108, 425/109, 425/110, 425/111, 425/112, 425/113, 425/114, 425/115, 425/116, 425/117, 425/118, 425/119, 425/120, 425/121, 425/122, 425/123, 425/124, 425/125, 425/126, 425/127, 425/128, 425/129, 425/130, 425/131, 425/132, 425/133, 425/134, 425/135, 425/136, 425/137, 425/138, 425/139, 425/142, 425/143, 425/144, 425/145, 425/146, 425/148, 425/149, 425/150, 425/151, 425/152, 425/153, 425/154, 425/155, 425/156, 425/157, 425/158, 425/159, 425/160, 425/161, 425/162, 425/163, 425/164, 425/165, 425/166, 425/168, 425/169, 425/170, 425/171, 425/172, 425/173, 425/174, 425/175, 425/176, 425/177, 425/178, 425/179, 425/180, 425/181, 425/182, 425/183, 425/184, 425/185, 425/186, 425/187, 425/188, 425/190, 425/191, 425/192, 425/193, 425/194, 425/195, 425/196, 425/197, 425/198, 425/199, 425/200, 425/201, 425/202, 425/203, 425/204, 425/205, 425/206, 425/208, 425/209, 425/210, 425/211, 425/212, 425/213, 425/214, 425/215, 425/216, 425/217, 425/218, 425/219, 425/220, 425/221, 425/222, 425/223, 425/224, 425/225, 425/226, 425/227, 425/228, 425/229, 425/230, 425/231, 425/232, 425/233, 425/234, 425/236, 425/237, 425/240, 425/241, 425/242, 425/243, 425/244, 425/247, 425/248, 425/250, 425/251, 425/252, 425/253, 425/255, 425/258, 425/259, 425/262, 425/263, 425/265, 425/266, 425/267, 425/268, 425/269, 425/270, 425/271, 425/272, 425/273, 425/277, 425/278, 425/279, 425/280, 425/281, 425/282, 425/283, 425/284, 425/285, 425/287, 425/288, 425/289, 425/290, 425/296, 425/297,

425/299, 425/300, 425/306, 425/307, 425/308, 425/310, 425/311, 425/312, 425/313, 425/315, 425/317, 425/340, 425/342, 425/345, 425/346, 425/347, 425/348, 425/349, 425/350, 425/351, 425/356, 425/358, 425/359, 425/360, 425/361, 425/362, 425/363, 425/364, 425/365, 425/366, 425/367, 425/368, 425/369, 425/370, 425/371, 425/372, 425/373, 425/374, 425/375, 425/376, 425/377, 425/378, 425/379, 425/380, 425/381, 425/382, 425/387, 425/392, 425/394, 425/395, 425/396, 425/397, 425/398, 425/399, 425/400, 425/401, 425/402, 425/403, 425/404, 425/405, 425/406, 425/407, 425/408, 425/409, 425/410, 425/411, 425/414, 425/415, 425/416, 425/417, 425/418, 425/419, 425/420, 425/421, 425/424, 425/425, 425/426, 425/427, 425/428, 425/429, 425/430, 425/431, 425/432, 425/433, 425/434, 425/435, 425/436, 425/437, 425/438, 425/439, 425/440, 425/441, 425/442, 425/443, 425/444, 425/445, 425/446, 425/447, 425/448, 425/449, 425/450, 425/451, 425/452, 425/453, 425/454, 425/455, 425/456, 425/457, 425/458, 425/459, 425/460, 425/461, 425/462, 425/463, 425/464, 425/465, 425/469, 425/470, 425/472, 425/473, 425/475, 425/476, 425/477, 425/478, 425/479, 425/480, 426/3, 426/23, 426/26, 426/57, 426/63, 426/64, 426/70, 426/71, 426/74, 426/75, 426/76, 426/77, 426/78, 426/79, 426/80, 426/86, 426/88, 426/94, 426/95, 426/96, 426/98, 426/103, 426/104, 426/105, 426/110, 426/111, 426/113, 426/115, 426/116, 426/121, 426/123, 426/124, 426/125, 426/126, 426/127, 426/128, 426/129, 426/131, 426/132, 426/133, 426/134, 426/135, 426/136, 426/137, 426/138, 426/139, 426/140, 426/143, 426/150, 426/151, 426/153, 426/154, 426/155, 426/156, 426/157, 426/158, 426/159, 426/161, 426/162, 426/163, 426/167, 426/171, 426/172, 426/173, 426/174, 426/175, 426/176, 426/177, 426/178, 426/179, 426/180, 426/182, 426/183, 426/184, 426/186, 426/187, 426/188, 426/189, 426/191, 426/193, 426/194, 426/201, 426/202, 426/203, 426/204, 426/205, 426/206, 426/207, 426/208, 426/209, 426/210, 426/211, 426/212, 426/213, 426/214, 426/215, 426/216, 426/217, 426/218, 426/221, 426/225, 426/226, 426/227, 426/228, 426/242, 426/243, 426/247, 426/248, 426/249, 426/250, 426/251, 426/252, 426/253, 426/254, 426/255, 426/256, 426/260, 426/261, 426/262, 426/263, 426/264, 426/265, 426/266		
Skylddeling	17.02.1966	3014-425/86 (-1389), 425/102 (1389)
Skylddeling		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6610715.56	617782.56	0	Ja	1240.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLM SYNNØVE F100254*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HELGE INGSTADS VEI 1 1820 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)
HOLM ARNFINN F190253*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HELGE INGSTADS VEI 1 1820 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Helge Ingstads vei 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1820 SPYDEBERG	Kirkesogn	02030704 Spydeberg
Grunnkrets	1109 Husa	Tettsted	101 Spydeberg
Valgkrets	3 SPYDEBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147236921		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	147236921	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	08.10.1999
3	20564881		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	16.06.2004

1: Bygning 147236921: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Helge Ingstads vei 1	H0101	425/102	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygningsendring 147236921-1: Tilbygg, Tatt i bruk 08.10.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	21
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.04.1998	15.06.1998

Igangsettingstillatelse	29.04.1998	02.09.2004
Tatt i bruk	08.10.1999	08.10.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	425/102	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	21	0	21	0	0	0

3: Bygning 20564881: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 16.06.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.05.2001	25.05.2001
Igangsettingstillatelse	10.08.2001	02.09.2004
Tatt i bruk	16.06.2004	02.09.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Helge Ingstads vei 1	-	425/102	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Helge Ingstads vei 1
1820 SPYDEBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Johnsrud

Oppdragsnummer:

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre