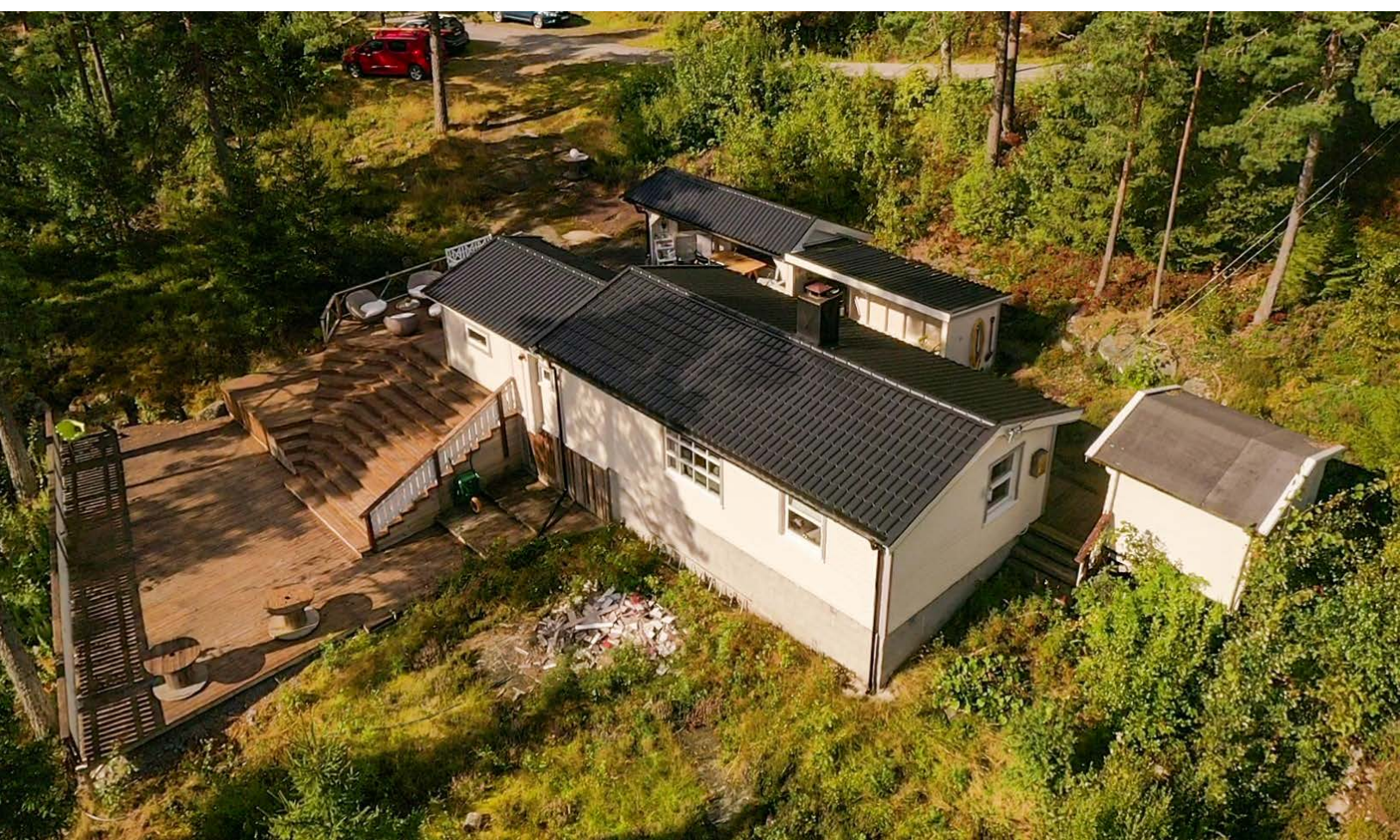


aktiv.





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 1 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 32 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 282 600,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 4 500,-  
**Selger:** Vidar Karlsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** festet tomt  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 45/45 kvm  
**Tomtstr.:** 2054.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 417, bnr. 31  
**Oppdragsnr.:** 1113250171

# Spydeberg - Koselig, oppusset hytte i idylliske omgivelser. Flotte uteplasser.

Vi har gleden av å presentere denne koselig hytta i Spydeberg. Usjenert og solrikt i naturskjønne omgivelser. Her er det lett å finne roen og kose seg. Stor fin tomt. Innlagt strøm.

Innhold:

Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, 2 soverom.

Uthus på 7 m<sup>2</sup>.

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i etablert hyttefelt på Torudåsen, i et rolig skogsområde ca. 6,5 km fra Spydeberg sentrum. Det er fine turmuligheter i nærområdet. Ca. 8 km til innsjøen Lyseren, som har populære badeplasser og gode fiskemuligheter. I sentrum av Spydeberg finnes servicefunksjoner, forretninger, bank, post i butikk, kafeer, allaktivitetshus, servicefunksjoner og togstasjon m.m.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 39 |
| Egenerklæring .....     | 63 |
| Nabolagsprofil .....    | 72 |
| Budskjema .....         | 82 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 45 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 45 m<sup>2</sup>

TBA: 120 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

120 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

2054.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 2 054,5 m<sup>2</sup>. Skrånende tomt. For det meste naturtomt med noe opparbeidelse samt fjell i dagen. Parkering skjer på parkeringsplass på eiendommen.

### Årlig festeavgift

Kr 4 500

### Festetid

99 år regnet fra 1/10-1969.

### Regulering av festeavgift

Neste regulering 2029.

### Festekontrakt datert

11.10.1971.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i etablert hyttefelt på Torudåsen, i et rolig skogsområde ca. 6,5 km fra Spydeberg sentrum. Det er fine turmuligheter i nærområdet. Ca. 8 km til innsjøen Lyseren, som har populære badeplasser og gode fiskemuligheter. I sentrum av Spydeberg finnes servicefunksjoner, forretninger, bank, post i butikk, kafeer, allaktivitetshus, servicefunksjoner og togstasjon m. m

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Hytte med 1 etasje. Ringmur av gråstein og lettklinkerblokker. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av stål-/aluminiumsplater. Taktekingen er fra 2024. Vinduer har rammer og karmen av tre, to vinduer er beslått med aluminium utvendig. Vindusglass har 2 - og 3-lags isoler-/energiglass fra 2010, 2014, 2020 og 2024.

**Verditakst**

Kr 1 250 000

**Innhold**

1. etg.: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, 2 soverom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, plantegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger godkjente tegninger fra 2010, med tilbygg. Dette har aldri vært bygget. Ellers så er det verdt å nevne at takoverbygget terrasseareal ikke er meldt inn til Indre Østfold kommune. Uthuset står litt utenfor tomtegrensen. Det er ikke søkt om utslippstillatelse.

Kun sommervann på hytta, dvs. kun lovlig med vann til hyttevegg.

**Standard**

UTVENDIG

Takteking:

Taktekingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekingen er fra 2024.

Nedløp og beslag:

Pipa er helbeslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra 2024.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Ny trekledning rundt hytta i perioden 2020-2024.

TG 2:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

TG 2:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Takkonstruksjon/Loft:

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

TG 2:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Begrenset med lufting av takkonstruksjon. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring bør utføres. Luftingen av takkonstruksjonen bør bedres ved å etablere flere eller større luftespalter. Uten tiltak kan fukt bli stående i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre, to vinduer er beslått med aluminium utvendig. Vindusglass har 2- og 3-lags isoler-/energiglass fra 2010, 2014, 2020 og 2024.

TG 2:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Påvist sprekk i glass i stue.

Konsekvens/tiltak:

Vinduet med sprekt glass må byttes ut om avviket skal lukkes. Enten hele vinduet eller kun selve glasset.

Dører:

Terrassedør med isolerglass, fra 2014. Ytterdør med glassfelt, alder er ukjent. -  
Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Store terrasseareal på ca. 120 m<sup>2</sup>, rundt hytta. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler er takoverbygget.

TG 3:

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggetekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk. Det mangler også rekkverk på deler av terrassen (TG 3). Det er påvist skjevheter i terrasseplatingen, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard. Rekkverk bør monteres for å sikre mot fall. Uten rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt på områder med høydeforskjell over 0,5 m. For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

## INNVENDIG

Overflater

1. etasje:

Gulv: Fliser i entré og toalettrom. Malt tregulv i stue/kjøkken og soverom.

Vegger: Gjennomgående mdf-panel og panel på vegger.

Himlinger: Gjennomgående mdf-panel og panel i himlinger.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn  
Trebjelkelag mot kryperom.

TG 3:

Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 40 mm i stue/kjøkken og 50 mm i soverom. Lokalt ble det målt 25 mm over

2 meter i stue/kjøkken og 30 mm i soverom. Påvist fukt-/råteskader i trevirke ved inspeksjon i krypkjeller, som følge av eksponering av fukt over tid.

Konsekvens/tiltak:

Bjelker i stubbeloftsgulvet må kontrolleres nærmere. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Råteskadet treverk må skiftes. Det er funnet fukt- og råteskader i krypkjeller. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget. Skadene må utbedres ved å fjerne råteskadet materiale, forbedre drenering/ventilasjon og sikre tørrere forhold. Uten tiltak kan skadene utvikle seg videre, svekke konstruksjonen og gi dårligere innemiljø. Høydeforskjeller i boligen kan rettes opp, men det vil sjelden være økonomisk fornuftig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell fremtidig renovering kan slike utbedringer vurderes.

Pipe og ildsted:

Elementpipe av lettklinkerblokker. Deler av pipa er forblendet med fliser.

Vedovn i stua.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG 3:

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Påvist tilsig av fukt langs fjell til krypkjeller. Også påvist fukt og råteskader i trevirke mot bjelkelag, som følge av eksponering av fukt over tid. Påvist høy luftfuktighet i krypkjeller befaringsdagen, også påvist kjelleredderkopper, som trives best i fuktig miljø. Påvist spor av mus i krypkjeller på befaringsdagen, generelt mye museekskrementer.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Høy luftfuktighet og vann i krypkjeller bør håndteres ved å lede vann bort. Hvis redrenering ikke er mulig grunnet fjell og naturlig tilsig, kan en rotasjonsavfukter vurderes for å redusere fukt. Uten tiltak kan fukt skade trevirke ytterligere, med sopp/råteskader som konsekvens. Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt hytta, for å forhindre at mus trenger inn, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

## VÅTROM

Bad med flislagte overflater på gulvet og panel på vegger. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert biologisk toalett (snurredo). Det er montert elektrisk vifte på veggen.

TG 3:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen form for tettesjikt eller sluk i rommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinettet, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2020, type IKEA, og har slette, lyse fronter i høyglans hvit og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skap. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og induksjon, og er ført ut i det fri.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Kun sommervann til hytta. Rørføringer er av kobber og plast. Alder for opplegg: Dels ukjent, noe nyere til badet og kjøkkenet.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:

Avløpsledninger er av plast.

Alder for opplegg: Ukjent.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

TG 2:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør settes inn vegg- eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette for å sikre god ventilasjon. Uten tiltak kan det oppstå dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og muggvekster.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 120 liter, fra 2017.

TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

Sikringssboks med automatiske sikringer.

Downlights i himling i kjøkkenet.

TG 2:

Grunnet alder.

Konsekvens/tiltak:

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

#### TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Det er ikke synlig drenering rundt boligen. Manglende fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Etablering av drenering vurderes som krevende grunnet fjell i dagen. For å redusere fuktbelastningen bør takvann og overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen. Uten tiltak øker risikoen for fuktskader over tid. Kostnadsestimat er for etablering av drenering. Det kan være andre effektive løsninger som vil bedre forholdene, som nevnt over og under krypkjeller.

Grunnmur og fundamenter:

Boligen er fundamentert med pilarer av lettklinkerblokker. Ringmur av gråstein og lettklinkerblokker.

Terrengforhold

Skrånende tomt.

TG 2:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet har ikke fall fra hytta, dette kan føre til unødig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak:

Justering av terreng rundt hytta vil ikke være enkelt uten å gjøre store inngrep i terrengtet som består av fjell, dette vil ikke være ansett som økonomisk rasjonelt. Dog anbefalt at overflatevann ledes mest mulig bort fra hytta. Uten tiltak kan vann samle seg nær/under bygningen, noe som øker risikoen for fuktskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke innlagt godkjent avløpsanlegg, gråvann til terreng. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er privat, grunnboret brønn (felles med nabo). Sommervann.

TG 2:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Det foreligger ingen dokumenterte prøver som viser at drikkevannskvaliteten er i tråd med kravene i § 21 i drikkevannsforskriften. Dette innebærer manglende bekreftelse på at vannet er trygt til konsum gjennom akkreditert laboratorieanalyse. Ikke godkjent eller byggemeldt avløpsordning i hytta. Ikke godkjent med innlagt vann eller utslipp av gråvann pr. i dag.

Konsekvens/tiltak:

Foreta kontroll av brønnvann. Det må etableres godkjent avløpsordning for å lukke avviket (gråvannsanlegg). Det bør tas vannprøver for å dokumentere at vannet tilfredsstiller kravene i § 21 i drikkevannsforskriften. Uten slike prøver er vannkvaliteten usikker, og det kan foreligge helserisiko ved bruk av vannet.

UTHUS:

Uthus på 7 m<sup>2</sup>, plassert direkte på terrenget. Bygningen er oppført i enkel trekonstruksjon med prefabrikkerte vegger. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Uthuset står utenfor tomtegrensa. Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

### **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.

Hytta selges fullt møblert, utenom personlig ting som selger ønsker ta med seg.

### **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.

### **Radonmåling**

TG 2:

Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **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**

Vedovn i stua.

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 250 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 3 898

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Renovasjon kr. 3.438,-

Feiing kr. 460,-

I tillegg kommer velavgift kr. 3.500,-

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 282 750

#### **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 417, bruksnummer 31 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:

3118/417/31:

08.11.1971 - Dokumentnr: 5068 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 360

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

08.11.1971 - Dokumentnr: 5068 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 360

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

15.07.1971 - Dokumentnr: 3206 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:417 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1081356 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0123 Gnr:17 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 92770 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3014 Gnr:417 Bnr:31

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg i våre arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Privat.

Vann: Ikke tilknyttet. Sommervann.

Avløp: Ikke tilknyttet

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan: Id 0123196801 Torudåsen Hyttegrennd. Formål: Unyansert formål.  
Vedtaksdato:26.09.1968.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel - PlanID 3014202101. Formål:  
Fritidsbebyggelse,Nåværende. Periode:2024-2035.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

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

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 250 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

31 250 (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))

---

32 600 (Omkostninger totalt)

48 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 282 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 298 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 301 300 (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 32 600

**Betalingsbetingelser**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**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](http://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 fastpris stor kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- Markedspakke kr. 19.500 og visninger kr . 2.500,- pr stk , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale . Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag 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](mailto:tone.johnsrud@aktiv.no)  
Tlf: 907 75 346

### **Ansvarlig megler bistås av**

Tone Johnsrud  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
[tone.johnsrud@aktiv.no](mailto:tone.johnsrud@aktiv.no)  
Tlf: 907 75 346

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

25.08.2025



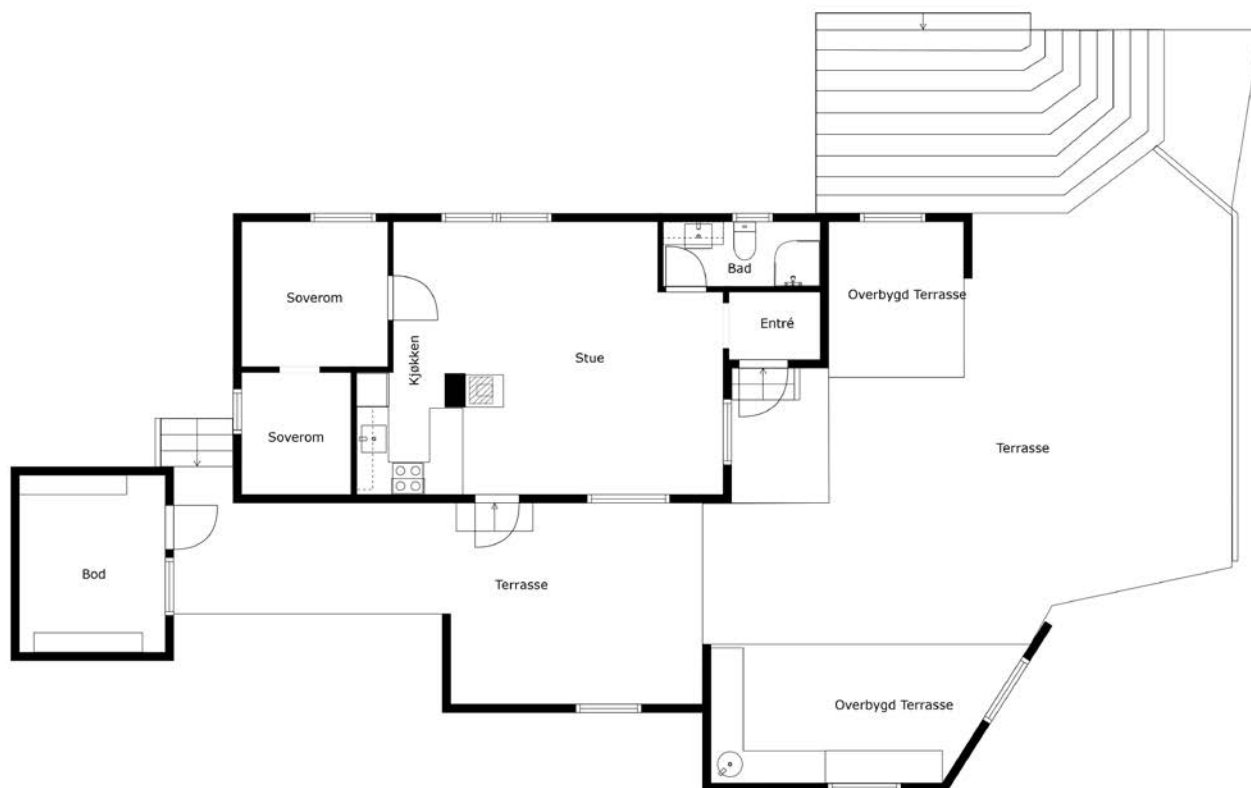












**FOTO**  
etætera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Torudåsen 12, 1821 SPYDEBERG

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 417, bnr. 31

## Markedsverdi

**1 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.08.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 13975-3023

Referansenummer: IQ5359

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



# 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

Hytte med 1 etasje. Ringmur av gråstein og lettklinkerblokker. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av stål-/aluminiumsplater. Taktekingen er fra 2024. Vinduer har rammer og karmen av tre, to vinduer er beslått med aluminium utvendig. Vindusglass har 2 - og 3-lags isoler-/energiglass fra 2010, 2014, 2020 og 2024.

Hytta fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2020, type IKEA, og har slette, lyse fronter i høyglans hvit og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Bad med flislagte overflater på gulvet og panel på vegger. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap, dusjkabinett samt biologisk toalett (snurreddo).

Hytta fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, mye påkostninger de siste 5 år. Det ble dog påvist avvik befaringsdagen, som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Følgende konstruksjoner har fått avvik/anmerkninger som er verdt å nevne:

- Våtrom
- Drenering
- Bjelkelag
- Kryp kjeller
- Terrasser.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Store terrasseareal på ca. 120 m<sup>2</sup>, rundt hytta. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler er takoverbygget.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### 1. etasje:

Gulv: Fliser i entré og toalettrom. Malt tregulv i stue/kjøkken og soverom.

Vegger: Gjennomgående mdf-panel og panel på vegger.

Himlinger: Gjennomgående mdf-panel og panel i himlinger.

Profilerte, lyse dører. Glassfelt til soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagte overflater på gulvet og panel på vegger. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert biologisk toalett (snurreddo). Det er montert elektrisk vifte på veggen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2020, type IKEA, og har slette, lyse fronter i høyglans hvit og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skap. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og induksjon, og er ført ut i det fri.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

#### Oppvarming:

Vedovn i stua.

#### Annet:

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 120 liter, fra 2017.

Sikringsboks med automatiske sikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Festet tomt på 2 054,5 m<sup>2</sup>. Skrånende tomt. For det meste naturtomt med noe opparbeidelse samt fjell i dagen. Parkering skjer på parkeringsplass på eiendommen.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 52 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 45 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 350 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, plantegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger godkjente tegninger fra 2010, med tilbygg. Dette har aldri vært bygget. Ellers så er det verdt å nevne at takoverbygget terrasseareal ikke er meldt inn til Indre Østfold kommune.

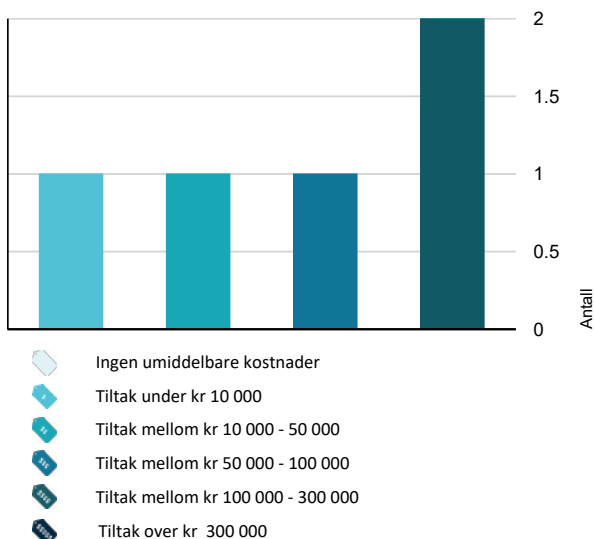
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1971

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                     |
|------|---------------|---------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Modernisering | Ny taktekking og underlagspapp i 2024. Arbeider utført i egen regi. |
| 2023 | Modernisering |                                                                     |
| 2020 | Modernisering | Byttet trekledning samt noen vinduer og dører i perioden 2020-2024. |
| 2020 | Modernisering | Pusset opp innvendige overflater i perioden 2020-2024.              |
| 2020 | Modernisering | Nytt kjøkken i 2020.                                                |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Taktekkingen er fra 2024.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

### TG 2 Nedløp og beslag

Pipa er helbeslått med blikk over taket.  
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra 2024.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning.  
- Ny trekledning rundt hytta i perioden 2020-2024.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggene samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Begrenset med lufting av takkonstruksjon. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Luftingen av takkonstruksjonen bør bedres ved å etablere flere eller større luftespalter. Uten tiltak kan fukt bli stående i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader.

## TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre, to vinduer er beslått med aluminium utvendig. Vindusglass har 2- og 3-lags isoler-/energiglass fra 2010, 2014, 2020 og 2024.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Påvist sprekk i glass i stue.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduet med sprekt glass må byttes ut om avviket skal lukkes. Enten hele vinduet eller kun selve glasset.



## TG 1 Dører

Terrassedør med isolerglass, fra 2014.

Ytterdør med glassfelt, alder er ukjent.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Store terrasseareal på ca. 120 m<sup>2</sup>, rundt hytta. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler er takoverbygget.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggt tekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk. Det mangler også rekkverk på deler av terrassen (TG 3)
- Det er påvist skjevheter i terrasseplattingen, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.
- Rekkverk bør monteres for å sikre mot fall. Uten rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt på områder med høydeforskjell over 0,5 m
- For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### 1. etasje:

Gulv: Fliser i entré og toalettrom. Malt tregulv i stue/kjøkken og soverom.

Vegger: Gjennomgående mdf-panel og panel på vegger.

Himlinger: Gjennomgående mdf-panel og panel i himlinger.

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

### 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot kryperom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 40 mm i stue/kjøkken og 50 mm i soverom. Lokalt ble det målt 25 mm over 2 meter i stue/kjøkken og 30 mm i soverom.
- Påvist fukt-/råteskader i trevirke ved inspeksjon i krypkjeller, som følge av eksponering av fukt over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Bjelker i stubbeloftsgulvet må kontrolleres nærmere.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Det er funnet fukt- og råteskader i krypkjeller. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget. Skadene må utbedres ved å fjerne råteskadet materiale, forbedre drenering/ventilasjon og sikre tørrere forhold. Uten tiltak kan skadene utvikle seg videre, svekke konstruksjonen og gi dårligere innemiljø.
- Høydeforskjeller i boligen kan rettes opp, men det vil sjelden være økonomisk fornuftig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell fremtidig renovering kan slike utbedringer vurderes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker.  
Deler av pipa er forblendet med fliser.  
Vedovn i stua.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

## TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Påvist tilsig av fukt langs fjell til krypkjeller. Også påvist fukt og råteskader i trevirke mot bjelkelag, som følge av eksponering av fukt over tid.
- Påvist høy luftfuktighet i krypkjeller befaringsdagen, også påvist kjelleredderkopper, som trives best i fuktig miljø.
- Påvist spor av mus i krypkjeller på befaringsdagen, generelt mye museekskremerter.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Høy luftfuktighet og vann i krypkjeller bør håndteres ved å lede vann bort. Hvis redreining ikke er mulig grunnet fjell og naturlig tilsig, kan en rotasjonsavfukter vurderes for å redusere fukt. Uten tiltak kan fukt skade trevirke ytterligere, med sopp/råteskader som konsekvens.
- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt hytta, for å forhindre at mus trenger inn, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

Profilerte, lyse dører. Glassfelt til soverom.

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med flislagte overflater på gulvet og panel på vegger. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert biologisk toalett (snurredo). Det er montert elektrisk vifte på veggen.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

- Ingen form for tettesjikt eller sluk i rommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i tett dusjkabinett, og det ligger åpne rør på veggen. Fuktsøk er foretatt, og det ble ikke påvist unormale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2020, type IKEA, og har slette, lyse fronter i høyglans hvit og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skap. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og induksjon, og er ført ut i det fri.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Kun sommervann til hytta.

Rørføringer er av kobber og plast.

- Alder for opplegg: Dels ukjent, noe nyere til badet og kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Deler av kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### 1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

- Alder for opplegg: Ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### 1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør settes inn vegg- eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette for å sikre god ventilasjon. Uten tiltak kan det oppstå dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og mugvekster. .

### 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 120 liter, fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringssboks med automatiske sikringer.  
Downlights i himling i kjøkkenet.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

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

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

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

## ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler: Ja.  
Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

Ingen synlig drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

- Det er ikke synlig drenering rundt boligen. Manglende fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Etablering av drenering vurderes som krevende grunnet fjell i dagen. For å redusere fuktbelastningen bør takvann og overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen. Uten tiltak øker risikoen for fuktskader over tid. Kostnadsestimat er for etablering av drenering. Det kan være andre effektive løsninger som vil bedre forholdene, som nevnt over og under krypkjeller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med pilarer av lettklinkerblokker.  
Ringmur av gråstein og lettklinkerblokker.

### TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget har ikke fall fra hytta, dette kan føre til unødige fuktbelastning.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Justering av terreng rundt hytta vil ikke være enkelt uten å gjøre store inngrep i terrenget som består av fjell, dette vil ikke være ansett som økonomisk rasjonelt. Dog anbefalt at overflatevann ledes mest mulig bort fra hytta. Uten tiltak kan vann samle seg nær/under bygningen, noe som øker risikoen for fuktskader.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke innlagt godkjent avløpsanlegg, gråvann til terreng. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023.  
Det er privat, grunnboret brønn (felles med nabo). Sommervann.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er avvik:

- Det foreligger ingen dokumenterte prøver som viser at drikkevannskvaliteten er i tråd med kravene i § 21 i drikkevannsforskriften. Dette innebærer manglende bekreftelse på at vannet er trygt til konsum gjennom akkreditert laboratorieanalyse.

- Ikke godkjent eller byggemeldt avløpsordning i hytta. Ikke godkjent med innlagt vann eller utslipp av gråvann pr. i dag.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Foreta kontroll av brønnvann.

- Det må etableres godkjent avløpsordning for å lukke avviket (gråvannsanlegg).

- Det bør tas vannprøver for å dokumentere at vannet tilfredsstiller kravene i § 21 i drikkevannsforskriften. Uten slike prøver er vannkvaliteten usikker, og det kan foreligge helserisiko ved bruk av vannet.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Uthus på 7 m<sup>2</sup>, plassert direkte på terrenget. Bygningen er oppført i enkel trekonstruksjon med prefabrikkerte vegger. Saltakkonstruksjon tekket med papp.

- Uthuset står utenfor tomtegrensa.

- Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

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**

**45 m<sup>2</sup>/45 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad*

*Andre bygg: Uthus*

*Bruksareal andre bygg: 7 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 1 250 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b><br><br><b>Kr 1 850 000</b><br><br>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.<br><br><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i> |  | <b>Markedsverdi uten fradrag</b> <b>1 350 000</b><br><br>Fradrag for festet tomt - 120 000<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>1 250 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                              | SALGSdato  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Torudveien 271 ,1821 SPYDEBERG<br>33 m² 1956 1 sov |            | 1 000 000 | <b>1 000 000</b> |           | 1 000 000 | <b>30 303</b> |
| 2 Torudåsen 6 ,1821 SPYDEBERG<br>52 m² 1971 2 sov    | 21-04-2024 | 890 000   | <b>1 300 000</b> |           | 1 300 000 | <b>25 000</b> |
| 3 Torudåsen 35 ,1821 SPYDEBERG<br>69 m² 1969 3 sov   | 12-02-2023 | 1 100 000 | <b>1 300 000</b> |           | 1 300 000 | <b>18 841</b> |
| 4 Torudåsen 12 ,1821 SPYDEBERG<br>45 m² 1977 2 sov   | 17-08-2020 | 850 000   | <b>780 000</b>   |           | 780 000   | <b>17 333</b> |
| 5 Torudåsen 20 ,1821 SPYDEBERG<br>60 m² 1970 3 sov   | 26-09-2024 | 1 300 000 | <b>1 000 000</b> |           | 1 000 000 | <b>16 667</b> |
| 6 Torudåsen 18 ,1821 SPYDEBERG<br>50 m² 1972 2 sov   | 06-04-2022 | 800 000   | <b>800 000</b>   |           | 800 000   | <b>16 000</b> |
| 7 Torudåsen 17 ,1821 SPYDEBERG<br>63 m² 1976 2 sov   | 08-03-2021 | 550 000   | <b>649 000</b>   |           | 649 000   | <b>10 302</b> |
| 8 Torudåsen 35 ,1821 SPYDEBERG<br>69 m² 1969 3 sov   | 23-10-2017 | 790 000   | <b>700 000</b>   |           | 700 000   | <b>10 145</b> |

### 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

### Årlige kostnader

|                                        |            |              |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| Festeavgift.                           | Kr.        | 4 500        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 400 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 900 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>1 500 000</b> |

#### Uthus

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 40 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 10 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>30 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 530 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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.        | 300 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>300 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 850 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                             |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 45                         |                             |                            | 45  | 120                             |
| <b>SUM</b>     | <b>45</b>                  |                             |                            |     | <b>120</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                  |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Soverom 2 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, plantegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger godkjente tegninger fra 2010, med tilbygg. Dette har aldri vært bygget. Ellers så er det verdt å nevne at takoverbygget terrasseareal ikke er meldt inn til Indre Østfold kommune.

### 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:*

- Lagt om tak, samt byttet takrenner og nedløpsrør, utført i egen regi av eier.
- Byttet kledning og noen vinduer, utført i egen regi av eier.
- Byttet kjøkken.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                            | 7                           |                            | 7   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                            | <b>7</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>7</b>                   |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## 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) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 45         | 0          |
| Uthus        | 0          | 7          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 15.8.2025 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 417  | 31   |      | 0    | 2054.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Festet     |

#### Adresse

Torudåsen 12

#### Hjemmelshaver

Østberg Per Jørgen, Karlsen Vidar

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hyttefelt på Torudåsen, i et rolig skogsområde ca. 6,5 km fra Spydeberg sentrum. Det er fine turmuligheter i nærområdet. Ca. 8 km til innsjøen Lyseren, som har populære badeplasser og gode fiskemuligheter. I sentrum av Spydeberg finnes servicefunksjoner, forretninger, bank, post i butikk, kafeer, allaktivitetshus, servicefunksjoner og togstasjon m. m

#### Adkomstvei

Privat vei.

#### Tilknytning vann

Sommervann.

#### Tilknytning avløp

Ikke tilknyttet.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

#### Om tomten

Festet tomt på 2 054,5 m<sup>2</sup>. Skrånende tomt. For det meste naturtomt med noe opparbeidelse samt fjell i dagen. Parkering skjer på parkeringsplass på eiendommen.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 780 000  | 2020 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | 07.08.2025 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Egenerklæring    |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IQ5359>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Meglerfirma                 |  |
| Aktiv EM Mysen og Rakkestad |  |
| Oppdragsnr.                 |  |
| 1113250171                  |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Vidar Karlsen |

|              |  |
|--------------|--|
| Gateadresse  |  |
| Torudåsen 12 |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| SPYDEBERG | 1821   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250171

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Etter kjøp 2020 så har jeg montert dusjkabinett som rørlegger har koblet. Skiftet servantskap og speilhyll selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvet er ikke 100% i vater, se tilstandsrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Se tilstandsrapport. Har skiftet takkledning, fasadeledning og flere vinduer.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport er utarbeidet juli 2025

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boret for vann til hytta sammen med nabohytte nr 10.

Document reference: 1113250171

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250171

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Karlsen Vidar  | 6a8b22cf21255a8a1b657a<br>a6200421227a3f0297 | 25.08.2025<br>09:13:19 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1113250171

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

*Skrevet her 8/10-71  
Med 4. 90. —*

Ført inn i dagboken ved  
Heggen og Frøland soren-  
skriverembete,  
som nr. 5068 den 8/10 71.

## FESTEKONTRAKT.

### § 1.

Partene og Tomta.

Undertegnede .. Gårdbruker. Aleksander. Østberg ..  
..... Spydeberg ..

som eier av eiendommen gnr. 17, bnr. 1 i Spydeberg fester herved bort  
til ... Torstein. Sundet, Guldbrandslia 3, ..  
..... 1350 Lommedalen ..

født 8/2. 1924 ..... en parsell nr. .... 18 ..  
av min eiendom Torudaasen Fritidsgrend.

Tomtens areal utgjør 2.056,35 ..... kvm. etter Oppmålingsvesenets areal-  
oppgave.  
Parsellen har gnr. 17 ..... nr 31 ..... skyld 0,02 .....

(Dette påføres når skylddeling er holdt.)

### § 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år - nittini år - regnet fra  
den 1/10-1969 .....

### § 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betales årlig kr. 360.- kronertrehundreogseksti .....

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert års 1/10-1971 ..  
til grunneieren eller den han måtte befullmektige.

Første gang ved denne kontrakts underskrift for tiden 1/10 1971 ..  
til 1/10-1972 .....

Festeavgiften skal deretter ved utløpet av hver 10-års periode regnet fra det i § 2 angitte  
tidspunkt være gjenstand for regulering under hensyn til endringer i rentenivået eller end-  
ring i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren.

Denne regulering kan kun settes iverk dersom den godkjennes av vedkommende offent-  
lige myndighet på den tid reguleringen skjer. Dersom ingen offentlig myndighet på den  
tid skal treffe slik avgjørelse, skal avgjørelsen treffes ved voldgiftsrett bestående av 3 med-  
lemmer, hvorav en oppnevnes av festeren, en av eieren og en - formann - av Heggen og  
..... Frøland ..... Herredsrett.

Skjønnnet er endelig bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Ret-  
ten fastsetter godtgjørelsen til sine medlemmer.

## § 4.

## Sikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg 1. pr. panterett i de bygninger som oppføres på parsellen, dog således at han bare skal ha prioritet for forfalle av gift for 1 - ett - år.

## § 5.

## Skatter og andre forpliktelser.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som vedrører tomten og dennes bebyggelse.

## § 6.

## Bebyggelse.

Parsellen skal av festeren benyttes til oppførelse av et våningshus og et uthus samt garasje om dette ønskes.

Forretningsvirksomhet, fabrikk, verksted eller annen utnyttelse er ikke tillatt. Likeså er bevertnings-, forenings- eller lignende virksomheter forbudt.

Festeren er bundet av de bestemmelser som bygningsloven og det stedlige bygningsråd og helseråd til enhver tid måtte fastsette for husenes beliggenhet, utseende og oppførelse og sanitære forhold.

Intet byggearbeide må igangsettes før dette er godkjent av det stedlige kommunale bygningsråd.

## § 7.

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

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

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

## § 8.

## Gjerder.

Festeren plikter, når det forlanges, å sette opp gjerder mot veier og hovedbølet uten utgift for eieren. Delegjerder skal være ensartet og omkostningene ved oppsettelsen og vedlikehold av gjerdet deles med naboen.

## § 9.

## Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger brannforsikret. I tilfelle brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente.

## § 10.

## Ledninger og adkomst over parsellen.

Ledningsmaster for elektrisitet og telefon skal fritt kunne settes opp på den festede parsell. Det samme gjelder for legging av vann og kloakkledninger.

Festeren må ikke oppføre anlegg som hindrer eller unødiggjør tilsyn og reparasjon av nevnte arbeider.

## § 11.

## Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt.

I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å tre inn i festeretten. Det samme gjelder for pantøver som tar pantet til brukelighet.

Ved festerens død går festeretten over til arvingene med mindre festeren selv har bestemt noe annet.

Enhver overdragelse eller annen overgang av festeretten skal meldes til grunneieren innen 1 - en - måned.

## § 12.

## Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften i rett tid - når parsellen er bebygget - er grunneieren berettiget til for sitt krav - uten søksmål - å sette festeretten med de bygninger som festeren har oppført under auksjon.

Betales ikke festeavgiften i rett tid når parsellen ikke er bebygget, er grunneieren berettiget til å si opp festekontrakten med 1 - en - måneds varsel.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten og sette eiendommen til tvangsauksjon. Spørsmålet om hvorvidt misligholdelsen skal ansees vesentlig, avgjøres ved voldgiftsdom avsagt etter rgl. tvistemålslovens kap. 32 av den voldgiftsrett som er nevnt i § 3.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (1ste og 3dje ledd) eller heving (2net) skal grunneieren i rekommandert brev varsle festeren og pantehaveren etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 - en - måned etter at varsel er mottatt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt innen en frist som nærmere blir fastsatt av grunneieren.

## § 13.

## Fremlagte karter m.v.

Grunneieren er ikke bundet av fremlagt utparselleringsplan over parsellfeltet og står helt fritt også m.h.t. den videre utparselleringsplan over sine omliggende områder.

Skulle veganlegg eller andre fellesanlegg medføre at festetomten blir angrepet må festeren finne seg i dette. Blir parsellen derved redusert i areal med mer enn 10 m<sup>2</sup> skal det skje en forholdsmessig reduksjon i festeavgiften.

## § 14.

## Fornyelse, innløsning m.v.

Ved utløpet av festetiden har grunneieren valget mellom å overta de på parsellen stående bygninger etter verdien eller å fornye festet på 50 år.

Grunneieren plikter på henvendelse fra festeren å gi melding om sitt valg ett år før festetiden utløper. Festeren plikter innen samme tid på henvendelse fra grunneieren å meddele om han er villig til å fornye festet.

Ønsker ikke festeren å fornye festet, eller er festetiden utløpet, skal festeren - innen utløpet av festetiden - stille grunnen til rådighet i ryddiggjort stand, men grunneieren skal, om han ønsker det, kunne velge å overta bygningen(e) etter den verdi disse har på denne tid. Ved verdsettelse av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke parsellen og dens beliggenhet.

Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir denne å fastsette ved voldgiftskjønn etter § 3.

## § 15.

## Forkjøpsrett.

Festeren har forkjøpsrett til parsellen hvis grunneieren ønsker å avhende denne. Denne rett gjelder dog ikke hvis grunneieren avhender parsellen i forbindelse med sin eiendom eller et areal på over 10 dekar hvor denne parsell er innbefattet.

Heller ikke gjelder forkjøpsretten ved salg eller annen overdragelse til hustru eller livsarvinger.

§ 16.

Renovasjon.

Avfall og kloakk må graves ned og spillvann tømmes i grop. Dette må skje på sted hvor det ikke forurenser noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenerer omgivelsene. Avfall brennes før nedgraving.

Eieren kan kreve at anvist tømme plass for avfall m.v. blir brukt. Eieren kan også kreve at festeren deltar i renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og kloakk med forholdsmessig fordeling av utgiftene på dem som deltar i ordningen.

Det skal kun benyttes tørrklosett.

§ 17.

Vann

Festerne gis rett til vann fra hovedbølet etter grunneierens anvisning. Finner festerne det hensiktsmessig å ordne vannspørsmålet ved grunnboring, plikter grunneieren å gi samtykke til at dette skjer på hans eiendom og til at der anlegges pumpehus og kraft- og vannledninger.

§ 18.

Forpliktelser.

All bygning og vedlikehold av veiene i parsellfeltet pålegges festeren i fellesskap med de andre festere hvor veiene tjener til felles bruk. Stikkveier til en enkelt tomt bygges alene av den interesserte.

Oppnåes ikke enighet mellom festerne om grensene for pliktene til anlegget og vedlikeholdet av veiene, skal dette avgjøres ved skjønn overensstemmende med lov om veivesenet av 21. juni 1963 nr. 23. Kap 2 VII.

Inntil vei er lagt må en fester finne seg i at andre festere har adkomstvei over tomten hvis dette er nødvendig.

Grunneieren forbeholder seg rett til å kreve at festerne overtar veg anlagt av ham for en pris som i mangel av annen overenskomst fastsettes ved skjønn som foran fastsatt.

§ 19.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til skylddeling og måling, pristakst, stempelavgift, tinglysingsgebyrer, konsesjon, samt provisjon til advokat Leif Danielsen, Oslo.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 eksemplarer, som grunneieren, festeren og har et hver av.

Som grunneier :

Oslo, den 11/10-71.  
H. H. H. H.

Som fester :

Oslo, den 11/10-71.  
T. H. H. H.

# Nabolagsprofil

Torudåsen 12

## Offentlig transport

|                                  |           |             |
|----------------------------------|-----------|-------------|
| ✈ Oslo Gardermoen                | 1 t 9 min | 🚗           |
| 🚆 Tomter stasjon<br>Linje R22    | 5 min     | 🚗<br>4.6 km |
| 🚆 Spydeberg stasjon<br>Linje R22 | 5 min     | 🚗<br>5.4 km |
| 🚆 Hovsplassen<br>Linje 408       | 2 min     | 🚗<br>2.5 km |
| 🚆 Vegger<br>Linje 410            | 3 min     | 🚗<br>3.2 km |

## Avstand til byer

|       |        |   |
|-------|--------|---|
| Askim | 18 min | 🚗 |
| Ski   | 18 min | 🚗 |
| Moss  | 37 min | 🚗 |
| Oslo  | 45 min | 🚗 |

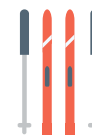
## Ladepunkt for el-bil

|                                    |       |   |
|------------------------------------|-------|---|
| 🚗 Rådhuset Spydeberg Indre Østfold | 5 min | 🚗 |
| 🚗 Spydeberg Torg Indre Østfold     | 5 min | 🚗 |

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.1 km
- 96 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Turbofjøla snowboardbakke
- Kjøretid: 31 min
- Skitrekk i anlegget: 1



## Aktiviteter

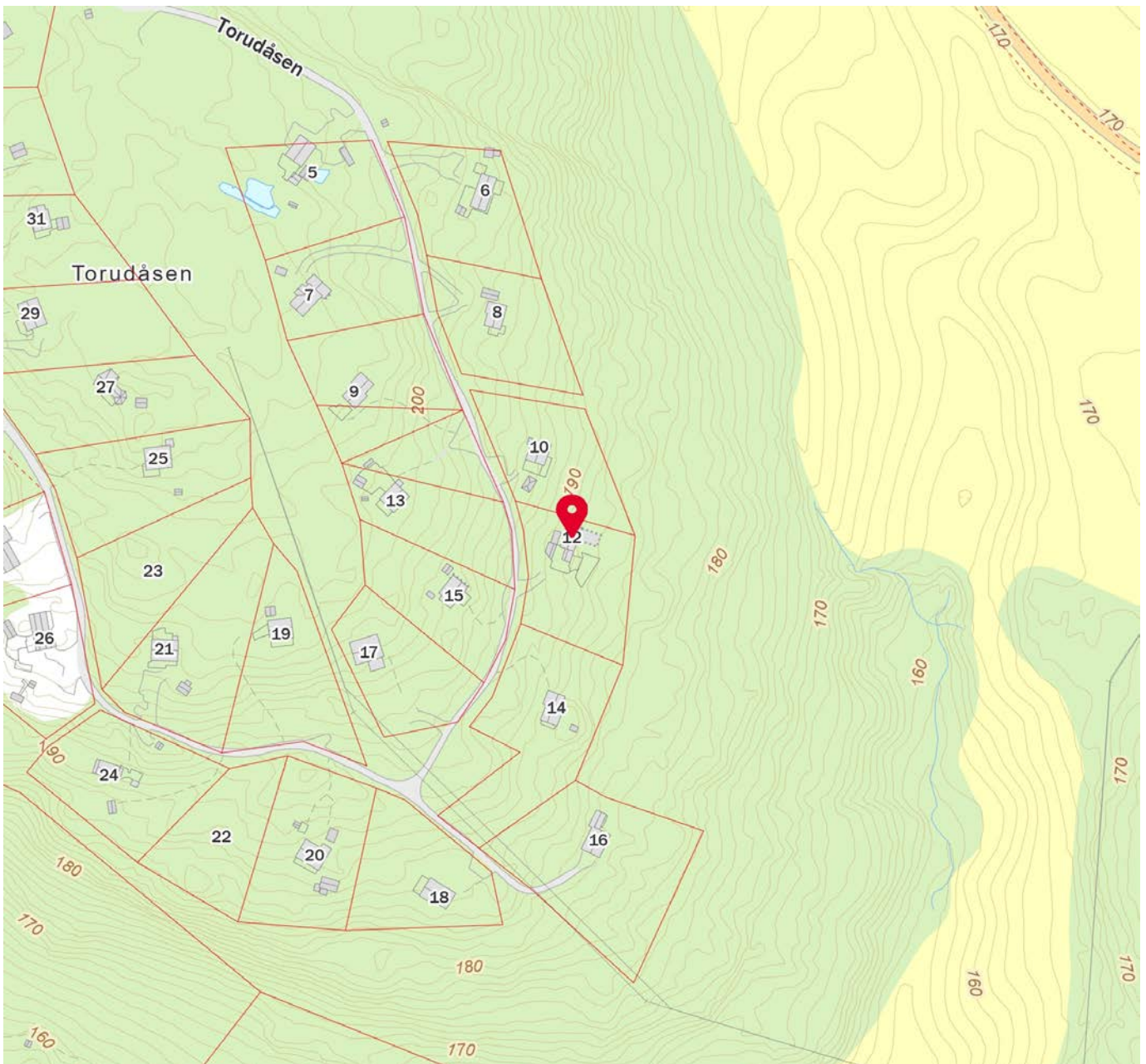
|                      |        |   |
|----------------------|--------|---|
| Amundrud Gårdsmuseum | 5 min  | 🚗 |
| Spydeberg Rideklubb  | 7 min  | 🚗 |
| Østmarka Golfklubb   | 11 min | 🚗 |
| Askim ridesenter     | 17 min | 🚗 |

## Sport

|                                                     |       |             |
|-----------------------------------------------------|-------|-------------|
| ⚽ Hovin skole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 4 min | 🚗<br>5.1 km |
| ⚽ Tomter skole<br>Aktivitetshall, ballspill         | 5 min | 🚗<br>4.8 km |
| 🏊 Spydeberg Treningssenter                          | 6 min | 🚗           |
| 🏊 Ytre Enebakk Treningssenter                       | 9 min | 🚗           |

## Dagligvare

|                            |       |             |
|----------------------------|-------|-------------|
| Kiwi Tomter<br>PostNord    | 4 min | 🚗<br>4.5 km |
| Kiwi Spydeberg<br>PostNord | 6 min | 🚗<br>6 km   |





# Eiendomskart for eiendom 3118 - 417/31//



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

----- Eiendomsgr omtvistet  
 - - - - - Hjelpelinje vegkant  
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv  
 ..... Hjelpelinje punktfastet  
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig  $\geq 500$   
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig  $>200 \leq 500$   
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig  $>30 \leq 200$   
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig  $>10 \leq 30$   
 ----- Eiendomsgr nøyaktig  $\leq 10$   
 ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet

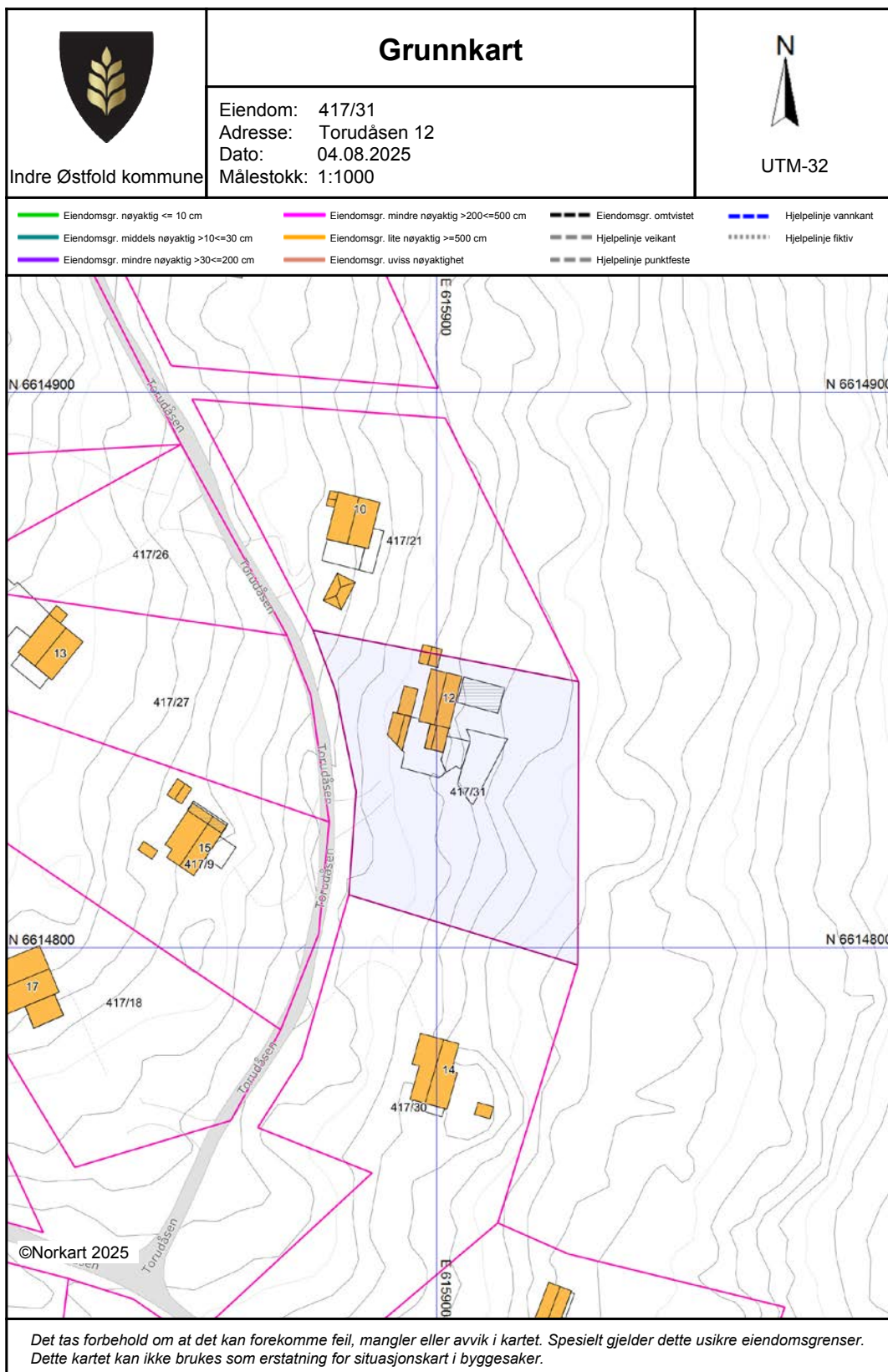
● Grensepunkt lite nøyaktig  
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig  
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig  
 ● Grensepunkt middels nøyaktig  
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent  
 ○ Grensepunkt - bolt  
 X Grensepunkt - kors  
 □ Grensepunkt - rør  
 ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet  
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |             |           |            |          |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|-----------|------------|----------|
| <b>Areal</b>                | 2 054,50 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |             |           |            |          |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6614828,2 | <b>Øst</b> | 615903,6 |

| <b>Grensepunkter</b> |            |           |            |                       |                 | <b>Grenselinjer (m)</b> |        |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|--------|
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde                  | Radius |
| 1                    | 6614857,14 | 615877,75 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 48,73                   |        |
| 2                    | 6614846,14 | 615881,84 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 11,74                   |        |
| 3                    | 6614828,13 | 615885,5  | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 18,38                   |        |
| 4                    | 6614809,5  | 615884,19 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 18,68                   |        |
| 5                    | 6614796,87 | 615925,42 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 43,12                   |        |
| 6                    | 6614847,88 | 615925,59 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 51,01                   |        |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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 kontraktsignering 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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:** Torudåsen 12  
1821 SPYDEBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tone Johnsrud

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre