NORDVIK

Bøygen 16

2 soverom | 87 kvm | Enebolig



Velkommen til

Bøygen 16

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Nabolagsprofil
8 Om boligen
19 Vedlegg
20 Bilder
73 Kontaktinfo
76 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79 Forbrukerinformasjon om budgivning
80 Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.04.2026









Nøkkelinformasjon

Praktisk enebolig over et plan – Modernisert (2019-2025) – Garasje - Parkering på egen tomt - Terrasse på tilsammen 18m²

Prisantydning	**3 850 000,-**
Omkostninger	**97 630,-**
Totalpris	**3 947 630,-**
BRA-i	**87 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Eiet**

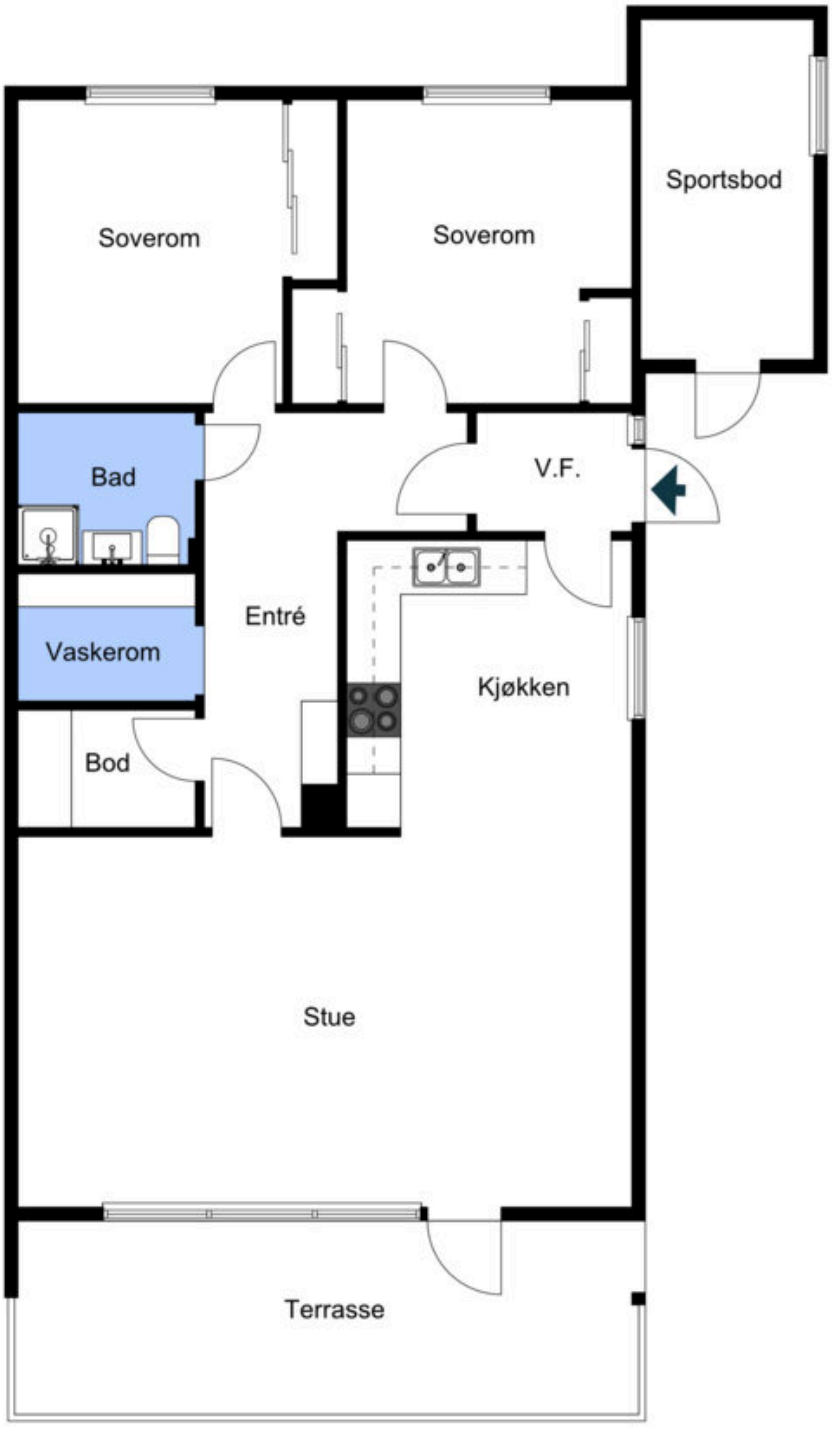
Kort fortalt

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Lundsåsen. I nærområdet er det kort vei til lekeplasser, friområder og turterreng, samt kort vei til skole, barnehage og gode kollektivforbindelser, inkludert pendlertog til Oslo på ca. 35 minutter.

Enebolig med alt på en flate
Garasje i rekke
Vestvendt terrasse på 18 m²
Gode solforhold
Byttet alle vinduer og dører 2019-2023
Kledningen på sør og østsiden ble byttet 2023
Baderom modernisert 2020
Vaskerom 2020
Kjøkken 2019
Isolasjon i vegger og loft ble byttet ut 2019-2021
- Maling av huset utvendig 2023
- Dokumentasjon av fagfolk på el.anlegg og rørleggerarbeid.
Utvendig bod ved det overbygd inngangspartiet.
Plenarealer og hekk som omkranser deler av tomten.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 94 kvm



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Bøygen 16

Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	22 min 1.8 km
Knapstad barne- og ungdomsskol... 359 elever, 17 klasser	5 min 3.6 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 k... 241 elever, 10 klasser	18 min 1.4 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	13 min 8.5 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	22 min 20.8 km

Offentlig transport

Lundsveien Linje 9, 410, 476, 641	6 min 0.5 km
Spydeberg stasjon Linje R22	18 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

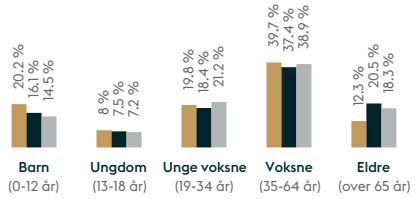
Barnehager

Blomsterenga barnehage (0-5 år... 107 barn	7 min 0.6 km
Espira Løvestad barnehage (0-5... 86 barn	14 min 1.1 km
Solsiden barnehage (1-5 år) 42 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Spydeberg	11 min
Coop Extra Spydeberg	12 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Spydeberg stadion	15 min
Fjellheim flerbrukshall	18 min
Spydeberg Treningssenter	11 min
Askim treningssenter	10 min

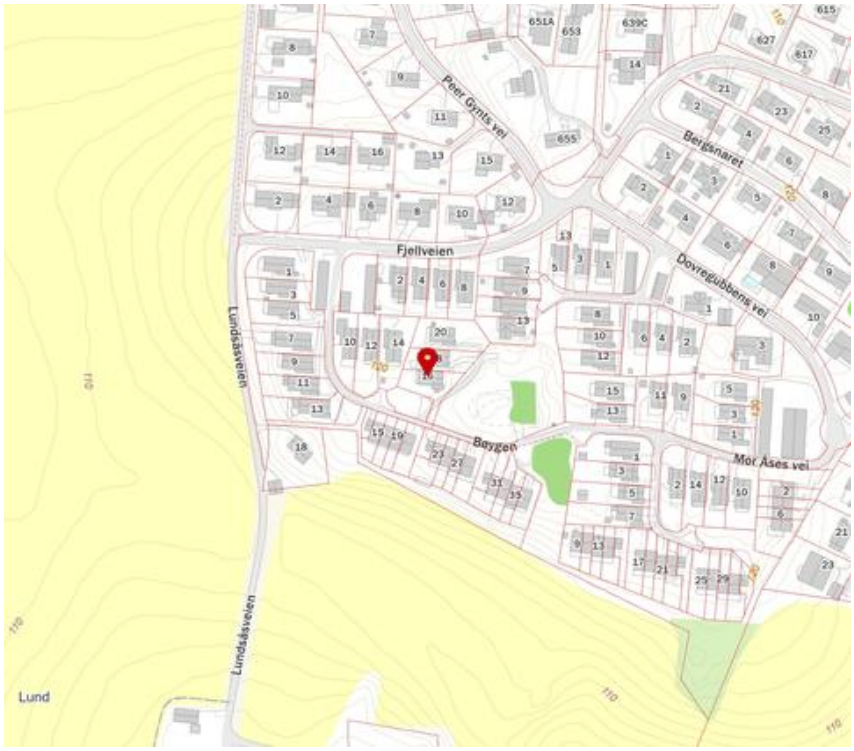
«Oppå Lauvåsen vokser det jordbær, mange jordbær..... Stortrives i rolige omgivelser og hyggelige naboer. Mange lekekamerater rundt oss.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0075/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bøygen 16, 1820 SPYDEBERG
Gnr 430, bnr 139 (ideell andel 1/1) / Gnr 430, bnr 111 (ideell andel 1/1) i Indre Østfold kommune

Selgere
Adam Marecki
Marzena Matczak

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
96 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
97 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
117 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 947 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 967 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod, vaskerom, entré
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 18 kvm.

Garasje i rekke
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

Innhold
Eneboligen har alt på en flate, og inneholder:
1. etasje BRA-i 87 m². Gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod, vaskerom, entré

I tillegg disponeres garasje i rekke på BRA-e 14 m².

Standard
Entré:
Ved inngangspartiet finner du en nyttig utvendig bod med strøm, perfekt for oppbevaring. Når du åpner døren, blir du møtt av en lys og vennlig entré som setter tonen for resten av boligen. F

Stue/Kjøkken
Stue og kjøkken fremstår som et lyst og innbydende oppholdsrom med åpen løsning som gir en god romfølelse og naturlig soneinndeling. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som legger til rette for sosialt samvær og en fleksibel møblering.

Kjøkkeninnredningen er fra 2019 (IKEA) og har et moderne uttrykk med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Løsningen oppleves funksjonell med gode arbeidsflater og praktisk oppbevaring. Benkeplaten er utstyrt med nedsenket kjøkkenvask i kompositttmateriale, som gir et helhetlig og stilrent preg.

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ventilator er plassert over koketoppen, og det er montert fliser mellom over- og underskap som både beskytter veggen og gir et gjennomført uttrykk. Integrert belysning bidrar til gode arbeidsforhold og en hyggelig atmosfære.

For økt sikkerhet er kjøkkenet utstyrt med både lekkasjestopper og komfyrvakt. Totalt sett fremstår stue og kjøkken som en moderne og funksjonell løsning med gode kvaliteter.

Bad:
Bad bygget nytt i 2020, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i nedsenkt nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Vaskerom:
Vaskerom bygget nytt i 2020, med fliser på gulvet og malte plater på vegger. Vaskerommet er innredet med skapinnredning med nedfelt vaskekum, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering. Det er skittentøyssjakt innebygd i veggen på vaskerommet.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Terrasse.
Terrassen er på 18m2 og er vestvendt. Det er montert elektrisk markise!

Innvendige overflater:
Gulv: 1-stavs askeparkett i stue/kjøkken, soverom og gang. Fliser i entré, bad og vaskerom.
Vegger: Malte plater (gips). Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det disponeres egen garasje med elektrisk port i rekke, beliggende 100 m fra boligen. Det er parkeringsplass foran huset, samt felles parkering ved garasjene.

Modernisering og påkostninger
Oppussing innvendig;

Utskifting av isolasjon i veggene med tykkelse 10 cm, samt tilleggsisolasjon på 2,5 cm fra innsiden, noe som gir totalt 12,5 cm isolasjon i veggene fra Glava. Isolasjonen ble også skiftet på loftet med tykkelse 20 cm fra Glava.
Utskifting av isolasjon ble utført i perioden 2019–2021.
Veggene innvendig er kledd med gipsplater, sparklet og malt med Flugger maling.
Utskifting av vinduer til 3-lags glass, inkludert alle innvendige dører, inngangsdør og terrassedør 2019–2023.
Vinduene har persienner og plissé Gardiner.
Montering 3-lags parkett i ask fra Barlinek 2019–2021.
Nytt kjøkken fra IKEA med ny ovn, induksjonstopp, kjøkkenvifte og mikrobølgeovn. 2019
Ny oppvaskmaskin 2025.
PAX-skap fra IKEA i korridor og to soverom. 2020–2021
Nytt bad og vaskerom. 2020

Elektrisitet;
Utskifting av hele elektrisk anlegg i huset, ledninger, sikringsskap, belysning, termostater osv. 2019–2023
Montering av varmefolie på kjøkken, stue, korridor og to soverom.
Montering av varmekabel på badet og varmematte i entré.
Hvert rom har egen termostat.
Ny varmepumpe fra Mitsubishi montert i 2022.
Det er montert kamera ved inngangen til huset (uten alarm).

Rør og sanitær;
Helt nytt røropplegg fra hovedkranen i huset til kjøkken, bad, vaskerom og utekran. 2019–2020
Ny vannmåler. 2025
Varmtvannsbeholder 120L fra Høiax. 2019

Utvendig oppussing;
Maling av huset med Drygolin Nordic Extreme. 2023
Bygging av terrasse og inngang. 2025
2019 - 2025

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Tombygg Tomasz Wozniak - Alt rørleggerarbeidet i bad og vaskerom 2020
Egeninnsats: demontering, bytte ut isolasjon, montering av plater, sparkling, maling, legging av fliser etc. 2020

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Tombygg Tomasz Wozniak - Rørleggerarbaidet 2020
Egeninnsats:
demontering

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad

eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Tombygg Tomasz Wozniak - Alt rørleggerarbeidet i bad og vaskerom 2020
Egeninnsats: demontering, bytte ut isolasjon, montering av plater, sparkling, maling, legging av fliser etc. 2020

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Egeninnsats: Oppussing hele huset innvendig 2019-2025 Bygget terrase og inngang 2025 Kledningen på
sør og østsiden ble byttet 2023 Maling av huset utvendig 2023 Byttet alle vinduer og dører 2019-2023 Isolasjon i vegger og loft
ble byttet ut 2019-2021

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Elservice og Rett elektro: Elektriskanleg instalasjon i huset og installasjon av
sikringsskap. 2019-2023

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Tombygg Tomasz Wozniak - Alt rørleggerarbeidet i bad,vaskerom og kjøkken
2019-2020 En ny elektronisk vannmåler ble installert av noen fra kommunen? 2025

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Taket lekker litt over terrassen i hjørnet, det er råtne planker der.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Før den generelle renoveringen var det noen spor av mus i isolasjonen på loftet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport - 29.12.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i Tilstandsrapport - 29.12.2025.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig
Are Johan Moen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.12.2025
Bygning:
Taket er tekket med takshingel, undertak er bordtak. Takshingel er trolig fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål. Pipe er delvis beslått med blikk over tak. Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende og stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Vinduer:
Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 3-lags isolerglass, fra 2019-2023.
- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Dører:
Ytterdør med glassfelt, fra 2021.
Terrassedør med isolerglass, fra 2021.
Innvendig har boligen profilerte, lyse dører.

Balkong/terrasse:
Terrasse på tilsammen 18 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Markise og belysning på veggene.

VVS-installasjoner:
Rørføringer er av moderne rør-i-rør med fordelerskap. Stoppekran og vannmåler er plassert under kjøkkenbenk. Alder for røropplegg: 2019-2020.
Avløpsledninger er av plast. Alder for røropplegg: 2019-2020
Vedovn i stue. Luft/luft varmepumpe fra 2022, er plassert i stue. Varmekabler i bad. Varmefolie i oppholdsrom og soverom. Varmematte i entré. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmtvannstanken fra 2019, er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter.

Luftbehandling:
Tilluft via ventiler.
Mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.

Elkraft:
Sikringsskap plassert i entré, med automatiske sikringer.

Garasje i rekke:
Garasje på 14 m², i felles anlegg.
Garasje er oppført direkte på mark.
Yttervegger er lette bindingsverksvegger, som er kledd utvendig med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type pulttak, og er trekket med papp. Adkomst til garasje via garasjeport av tre. Garasjen er ikke besiktiget, areal og beskrivelse er hentet fra tidligere takst. 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.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG3 med store eller alvorlige avvik:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Påvist avvik på tettingen over terrassen, råteskader i bjelke og undertaket som følge av dette.
- Taktekkingen består av asfaltshingel som er over 15 år gammel. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Utvendig > Nedløp og beslag: Vurdering av avvik:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i beslagløsninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
· Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder. Påvist tegn på fuktgjennomtrengning i undertaket rundt gjennomføringer i taket, som kan relateres til for dårlig tetting.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
· Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
· Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
· Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

Tomteforhold > Terrengforhold:
Vurdering av avvik:
· Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
· Det er avvik:
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt råte (spesielt på den utvendige boden), som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.
- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning rundt hele boligen, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning. Delvis begrens med lufting i nedre del av konstruksjon hvor det er montert ny kledning.

Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Påvist manglende beslag i underkant av dører. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon. Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser Målt ca. 18 mm avvik i ett soverom og 8 mm i stue. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i soverom.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene. Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

Innvendig > Radon: 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.
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare radonnivåene og sikre et trygt inneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, noe som medfører usikkerhet om eventuell helserisiko knyttet til radoneksponering.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. 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

Innvendig > Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Påvist fuktig grunn langs ender av bygg mot kryperommet.
Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres. Terrengfall rundt bygningen bør utbedres for å lede vann bort fra konstruksjonen. Manglende adkomst til kryperom gjør det umulig å inspisere tilstanden innvendig, noe som øker usikkerheten og risikoen for skjulte skader. Det anbefales å etablere adkomst og foreta en grundigere undersøkelse av krypkjelleren. Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av fukt-, sopp- og råteskader i bærende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: - Det er påvist tegn til kondensering på noen av vinduene, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i rommet. Dette kan tyde på at luften ikke sirkulerer
tilstrekkelig for å fjerne fuktighet, spesielt i perioder med lav utelufttemperatur
- Kondens på vinduene kan føre til fukt- og muggskader på omkringliggende materialer over tid.
- For å forbedre luftkvaliteten og redusere kondens anbefales det å øke ventilasjonen, enten gjennom justering av eksisterende ventiler eller ved å installere ekstra ventilasjonsløsninger. Dette bør gjøres for å unngå skader på bygningsdeler og for å sikre et sunt innemiljø.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er ikke synlig drenering rundt boligen. Manglende fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt mot kryperom. Det bør etableres drenering og tilstrekkelig fuktsikring rundt boligen for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt mot kryperom. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling. Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskader. - Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskader, frostskader og eventuelle setningsskader i konstruksjonen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.
- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.
- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Vinduet og luke mot vaskerom er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet eller luke.
- Påvist misfarging/svertesopp på silikonplugger i dusjen. Fuger bør skiftes ut. Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet, da overgangen mellom vindu/luke og vegg ikke oppfyller kravene til membran. Dersom området utsettes for vannsøl, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer. For å redusere risikoen for fuktskader bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse rundt vinduet og luken. Misfarging og svertesopp på silikonfuger bør utbedres, da dette kan indikere fuktproblemer og føre til ytterligere skade på materialene.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 26 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Det ble ikke påvist fall 1:100 på hele gulvet, og heller ikke 15 mm oppkant ved dør. TEK17 krever at lekkasjevann ledes til sluk, enten med fall på hele gulvet eller oppkant på minimum 25 mm (15 mm ved dør). Kravet er dermed ikke oppfylt.
Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Ikke tilfredstillende tetting rundt avløpsrør under vasken. Ikke påvist mansjett/membran rundt rør.
Det bør etableres tilfredsstillende tetting med mansjett og membran rundt avløpsrør under vasken for å hindre

fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på omkringliggende bygningsdeler.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt. Det ble ikke påvist fall 1:100 på hele gulvet, og heller ikke 15 mm oppkant ved dør. TEK17 krever at lekkasjevann ledes til sluk, enten med fall på hele gulvet eller oppkant på minimum 25 mm (15 mm ved dør). Kravet er dermed ikke oppfylt. Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator (kjøkkenvifte)
Følger ikke: vaskemaskin, tørketrommel, fryseboks og kjøleskap
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vedovn i stue. Luft/luft varmepumpe fra 2022, er plassert i stue. Varmekabler i bad. Varmefolie i oppholdsrom og soverom. Varmematte i entré. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at de hadde et strømforbruk på 11 602,64 kWh i 2025.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 798,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp 7 710,15 kr
Feiing 495,00 kr
Vann 6 346,65 kr
Renovasjon 4 217,00 kr

Velavgift
Kr 1 800,- pr. år
Eiendommen er med i to velforeninger, Øvre Lundåsen Vel og garasjelag.
Garasjelagskontingent: 450 kr per år
Medlemskontingent i Øvre Lundsåsen Vel: 1 350 kr per år

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til

boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 4 980,- pr år.
- Ved til fyring, ca. kr. 1 500,- pr år.
- Fibernett fra Monsternett kr 589,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 631 781,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 527 125,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 8312717

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 484 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er hovedsakelig flat, og er opparbeidet med plenareal på flere sider av eiendommen. Av beplanting finnes diverse trær, hekk og vintergrønt.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse for mer informasjon.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Lundsåsen i Spydeberg. Området er kjent for sin hyggelige småbypregede atmosfære, trygge oppvekstvilkår og korte avstander til det meste man trenger i hverdagen. Fra boligen er det ca. 500 meter til sentrum, hvor du finner et godt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikker, bank, forretningssenter, idrettshall og kommuneadministrasjon. Herfra går det også tog med hyppige avganger til Oslo, med en reisetid på ca. 35 minutter – noe som gjør området svært attraktivt for pendlere som ønsker en roligere hverdag utenfor byen.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt gunstig, med kort og trygg skolevei til både barne- og ungdomsskole. Det er etablert gang- og sykkelsti hele veien til sentrum, noe som bidrar til en trygg og oversiktlig ferdsel for både små og store. Nabolaget oppleves som oversiktlig og skjermet, med lite gjennomgangstrafikk og gode lekeområder i umiddelbar nærhet.

I nærområdet finnes det et rikt tilbud av fritidsaktiviteter. Her er det kort vei til lekeplasser, grønne friområder og flotte turterreng som innbyr til både rolige spaserturer og mer aktive utflukter. For de som er glad i idrett og aktivitet finnes både fotballbane, treningssenter og ridesenter i nærheten. Golfentusiaster har også gode muligheter med Mørk Golfklubb kun ca. 15 minutters kjøretur unna.

Området rundt Spydeberg byr på flotte naturopplevelser året rundt. Kun en kort kjøretur på ca. 10 minutter finner du Lyseren, et populært utfartsområde med fine badeplasser, gode muligheter for padling og fiske, samt idylliske omgivelser for rekreasjon. I tillegg finnes det flere attraktive turmål i området, som Grååsen batteri og et variert nettverk av turstier mot blant annet Speiderhytta, Trollåsen, Skimtefjell og Hylligrava. Her ligger alt til rette for en aktiv og naturnær livsstil, samtidig som man har enkel tilgang til urbane fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 16.09.1974. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. Feieluke står for nære brennbart materiale.
2. På ene soverom mangler gulvbelegg.
3. Dørterskler må lakkeres om igjen.
4. Trapper utvendig mangler.
5. Bygget er ikke beiset.
6. Nedløpsrør ved inngang ikke festet.
7. Avslutning av svill ved terrasse ikke utført.
Innflytning må ikke finne sted før gulvbelegg er lagt på soverom
Frist for utføring av arbeidene ble satt til 01.01.1975. Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i etterkant. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private.
Adkomst via offentlig vei og privat innkjørsel fra Bøygen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Området rundt er regulert til bolig, lekeplass, kjørevei, privat fellesområde, anlegg for lek, felles avkjørsel/parkering mm.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
- Delareal 484 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende. OmrådenavnB

Reguleringsplan: Lundsåsen Sone B
- Delareal 111 m2. Formål: park
- Delareal 373 m2. Formål: boliger

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Det er middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

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

3118/430/139:

1975/2936-2/1 03.06.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Diverse servitutter
Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr. 30, bnr. 139 med diverse vilkår. Kommunen har rett til å legge vann og kloakkledninger samt elektriske ledninger over eiendommen. Med mer.
Servitutten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 430, bnr. 111 i Indre Østfold kommune («hovedbølet»).

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 129 450,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert
- Tilstandsrapport, datert 29.12.2025
- Energiattest, datert
- Reguleringsplankart, datert 27.03.2026
- Kommuneplankart, datert 27.03.2026
- Midlertidig brukstillatelse, datert 16.09.1974
- Byggemeldte tegninger, datert juni 1973
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. april 2026

Ansvarlig megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.





Tilstandsrapport

Enebolig
Bøygen 16, 1820 SPYDEBERG
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 430, bnr. 139

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13975-3198 **Eiendomsverdi ref nr:** SQ2076

Autorisert foretak: Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1 etasje. Bygningen ble oppført i 1974. Det er stripefundamenter av betong under bolig. Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende og stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med takshingel. Takshingel er trolig fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 3-lags isolerglass, fra 2019-2023.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2019, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt mikrobølgeovn. Bad bygget nytt i 2020, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap med belysning, dusj samt vegghengt toalett. Vaskerom bygget nytt i 2020, med fliser på gulvet og malte plater på vegger. Vaskerommet er innredet med skapinnredning med nedfelt vaskekum.

Boligen fremstår med diverse avvik, spesielt tilknyttet takkonstruksjon, taktekking og utvendige beslag, som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Terrasse på tilsammen ca. 18 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Markise og belysning på veggene.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv: 1-stavs askeparkett i stue/kjøkken, soverom og gang. Fliser i entré, bad og vaskerom.
Vegger: Malte plater (gips). Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.
Innvendig har boligen profilerte, lyse dører.

VÅTROM Gå til side

Bad bygget nytt i 2020, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i nedsenkt nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Vaskerom bygget nytt i 2020, med fliser på gulvet og malte plater på vegger. Vaskerommet er innredet med skapinnredning med nedfelt vaskekum, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2019, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt mikrobølgeovn. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Tilluft via ventiler.
Mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Luft/luft varmepumpe fra 2022, er plassert i stue.
Varmekabler i bad.
Varmefolie i oppholdsrom og soverom. Varmematte i entré.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken fra 2019, er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter.
Sikringsskap plassert i entré, med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 484,2 m². Eiendommen er hovedsakelig flat, og er opparbeidet med plenareal på flere sider av eiendommen. Av beplanting finnes diverse trær, hekk og vintergrønt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	108 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m²
Totalpris	3 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

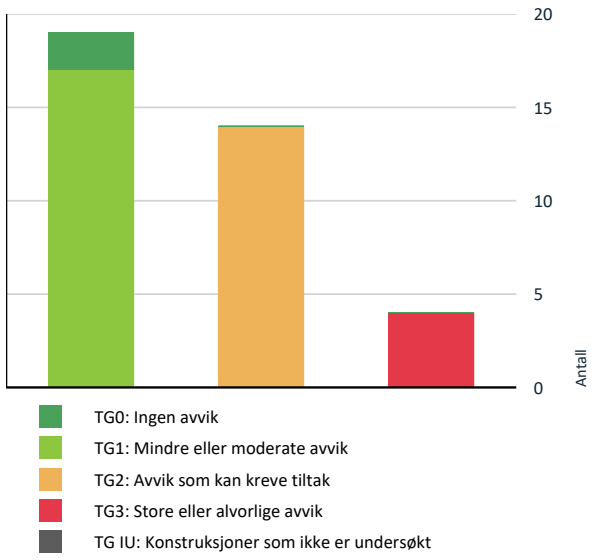
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

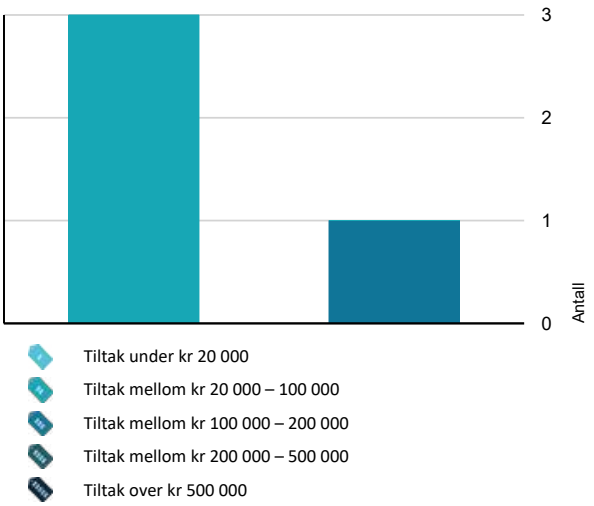
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Store påkostninger i perioden 2019-2023.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takshingel, undertak er bordtak. Takshingel er trolig fra byggeåret.
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og dels fra takfot og tak.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra dels fra takfot i stige og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på hele taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Påvist avvik på tettingen over terrassen, råteskader i bjelke og undertaket som følge av dette.
- Taktekkingen består av asfaltshingel som er over 15 år gammel. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres fullstendig utskifting eller utbedring av taktekkingen, inkludert utbedring av råteskader i bjelker og undertak.
Videre undersøkelser på taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for vanninntrenging og ytterligere skader på byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Pipe er delvis beslått med blikk over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder. Påvist tegn på fuktgjennomtrengning i undertaket rundt gjennomføringer i taket, som kan relateres til for dårlig tetting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av beslagløsninger og tetting rundt gjennomføringer i taket for å hindre videre fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økte fuktskader i undertak og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende og stående trekledning.
- Opplyst at det er byttet isolasjon i vegger samt tilleggsisolert etter 2019.
- Byttet trekledning på deler av syd- og østvegg etter 2019.
- Malt utvendig i 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er avvik:

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt råte (spesielt på den utvendige boden), som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.

- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning rundt hele boligen, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning. Delvis begrens med lufting i nedre del av konstruksjon hvor det er montert ny kledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet og værslitt trekledning bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning, råte og fuktskader i konstruksjonen.

Det bør ettermonteres musebånd og tettes åpninger i nedre del av kledningen for å redusere risikoen for inntrenging av skadedyr.

Begrenset lufting i nedre del av konstruksjonen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og råte.



Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til kaldt loft via nedfellbar stige i tak i gang.
- Opplyst at loftet er isolert med ny isolasjon i perioden 2019-2023.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

- Påvist råteskader i undertak og ytre bjelke i takkonstruksjonen ved terrassen. Årsak er trolig på grunn av utettheter i taktekkingen, som har ført til fuktbelastning over tid.

- Påvist fuktskjolder i undertaket rundt gjennomføringer i takflaten, som følge av utettheter i utvendige beslag. Noe fuktig trevirke påvist på befaringsdagen.

- Påvist utettheter i damsperrefunksjonen mellom loftet og boligdelen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

Råteskader i undertak og ytre bjelke bør utbedres, og årsaken til fuktinntrengningen må utbedres for å forhindre videre skade og opprettholde konstruksjonens bæreevne.

Fuktskjolder og fuktig trevirke rundt gjennomføringer i takflaten bør undersøkes nærmere, og utettheter i utvendige beslag må utbedres for å hindre ytterligere fuktinntrengning og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 3-lags isolerglass, fra 2019-2023.
- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt, fra 2021.
Terrassedør med isolerglass, fra 2021.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Påvist feil på beslag i underkant av dører, beslag er ikke ført tilstrekkelig ut på sider av dør. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på tilsammen ca. 18 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Markise og belysning på veggene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Gulv: 1-stavs askeparkett i stue/kjøkken, soverom og gang. Fliser i entré, bad og vaskerom.
Vegger: Malte plater (gips). Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.
- Overflater er nye i perioden 2019-2023.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser Målt ca. 18 mm avvik i ett soverom og 8 mm i stue. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i soverom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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

• Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare radonnivåene og sikre et trygt inneklima.

- Uten måling er radonnivåene ukjente, noe som medfører usikkerhet om eventuell helserisiko knyttet til radoneksponering.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe av lettklinkerblokker, pusset og malt.
Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover.

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 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

- Påvist fuktig grunn langs ender av bygg mot kryperommet.

Konsekvens/tiltak

• Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Terrengfall rundt bygningen bør utbedres for å lede vann bort fra konstruksjonen.

Manglende adkomst til kryperom gjør det umulig å inspisere tilstanden innvendig, noe som øker usikkerheten og risikoen for skjulte skader. Det anbefales å etablere adkomst og foreta en grundigere undersøkelse av krypkjelleren.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av fukt-, sopp- og råteskader i bærende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad bygget nytt i 2020, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i nedsenkt nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Faktura og bilder. Arbeider med flis og membranarbeider er utført i egen regi/vennetjeneste, og det er foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Vinduet er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet.

- Påvist misfarging/svertesopp på silikonplugger i dusjen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.

Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet, da overgangen mellom vindu og vegg ikke oppfyller kravene til membran. Dersom området utsettes for vannsøl, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 26 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Det ble ikke påvist fall 1:100 på hele gulvet, og heller ikke 15 mm oppkant ved dør. TEK17 krever at lekkasjevann ledes til sluk, enten med fall på hele gulvet eller oppkant på minimum 25 mm (15 mm ved dør). Kravet er dermed ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og membran (Ardex) litex-plater på vegger. Fremvist noe bilder av utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er åpning mellom bad og vaskerom i våtsone. Fuktmåling er foretatt, uten at det ble påvist unormale verdier.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom bygget nytt i 2020, med fliser på gulvet og malte plater på vegger. Vaskerommet er innredet med skapinnredning med nedfelt vaskekum, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Faktura og bilder. Arbeider med flis og membranarbeider er utført i egen regi/vennetjeneste, og det er foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt. Det ble ikke påvist fall 1:100 på hele gulvet, og heller ikke 15 mm oppkant ved dør. TEK17 krever at lekkasjevann ledes til sluk, enten med fall på hele gulvet eller oppkant på minimum 25 mm (15 mm ved dør). Kravet er dermed ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (bilder).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2019, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt mikrobølgeovn. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørføringer er av moderne rør-i-rør med fordelerskap.
Stoppekran og vannmåler er plassert under kjøkkenbenk.
Alder for røropplegg: 2019-2020.

Årstall: 2019

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast.
Alder for røropplegg: 2019-2020.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Bilder

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via ventiler.
Mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist tegn til kondensering på noen av vinduene, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i rommet. Dette kan tyde på at luften ikke sirkulerer tilstrekkelig for å fjerne fuktighet, spesielt i perioder med lav utelufttemperatur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Kondens på vinduene kan føre til fukt- og muggskader på omkringliggende materialer over tid.

- For å forbedre luftkvaliteten og redusere kondens anbefales det å øke ventilasjonen, enten gjennom justering av eksisterende ventiler eller ved å installere ekstra ventilasjonsløsninger. Dette bør gjøres for å unngå skader på bygningsdeler og for å sikre et sunt innemiljø.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe fra 2022, er plassert i stue.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2019, er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter.

Årstall: 2019



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i entré.
Varmekabler i bad.
Varmefolie i oppholdsrom og soverom. Varmematte i entré.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   - Opplyst at alt av innvendige ledninger er nytt og renovert i perioden 2019-2023. Inntakskabel er ikke byttet, denne er fra byggeåret.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Fremvist samsvarserklæring på utførte arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Beskrivelse

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 brannslokkingsutstyr 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

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen synlig drenering utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres drenering og tilstrekkelig fuktsikring rundt boligen for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt mot kryperom. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er stripefundamenter av betong under bolig.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskader.

- Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskader, frostskader og eventuelle setningsskader i konstruksjonen.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre tilstrekkelig avrenning bort fra grunnmuren.

- Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader på grunnmur og fundamenter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1974.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Garasjerom

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje på 14 m², i felles anlegg.
Garasje er oppført direkte på mark.
Yttervegger er lette bindingsverksvegger, som er kledd utvendig med trekledning.
Takkonstruksjonen er av tre, type pulttak, og er trekket med papp.
Adkomst til garasje via garasjeport av tre.

Garasjen er ikke besiktiget, areal og beskrivelse er hentet fra tidligere takst.

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

94 m²/87 m²

Enebolig: Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod, Vaskerom, Entré

Andre bygg: Garasje i rekke
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 850 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mor Åses vei 11 ,1820 SPYDEBERG 82 m²	1975	2 sov	30-08-2023	3 400 000	**3 400 000**		3 400 000	**41 463**
2	Mor Åses vei 5 ,1820 SPYDEBERG 86 m²	1974	2 sov	06-07-2023	3 450 000	**3 510 000**		3 510 000	**40 814**
3	Vestlundveien 6 ,1820 SPYDEBERG 124 m²	2008	2 sov	11-06-2025	5 490 000	**5 000 000**		5 000 000	**40 323**
4	Løvlia 28 ,1820 SPYDEBERG 112 m²	2016	3 sov	23-11-2025	4 550 000	**4 450 000**		4 450 000	**39 732**
5	Bøygen 4 ,1820 SPYDEBERG 103 m²	1976	3 sov	21-07-2025	4 100 000	**4 100 000**		4 100 000	**38 679**
6	Mor Åses vei 15 ,1820 SPYDEBERG 96 m²	1975	3 sov	12-03-2025	3 950 000	**3 800 000**		3 800 000	**38 384**
7	Fagerliveien 15 ,1820 SPYDEBERG 98 m²	1979	4 sov	04-06-2023	3 950 000	**3 725 000**		3 725 000	**38 010**
8	Bøygen 13 ,1820 SPYDEBERG 111 m²	1973	3 sov	04-07-2024	4 100 000	**4 000 000**		4 000 000	**35 088**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 280 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 600 000**

Garasje i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje i rekke	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 650 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	87	7		94	18
SUM	**87**	**7**			**18**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod, vaskerom, entré	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt elektrisk opplegg innvendig i 2019-2023. Foreligger faktura.
Nytt røropplegg i boligen i 2019-2020, foreligger faktura.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	84	10
Garasje i rekke	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	430	139		0	484.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bøygen 16

Hjemmelshaver

Marecki Adam, Matczak Marzena

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentrumsnært på det etablerte boligfeltet Lundsåsen, med Spydeberg sentrum ca. 1 km fra eiendommen. I Spydeberg sentrum finnes bank, post i butikk, forretningssenter, leger, tannleger, helsestudioer, kaféer og kommunikasjoner (ca. 36 minutter til Oslo S med nye Follobanen). Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer, turterreng, bussholdeplass og togstasjon. Området er barnevennlig, og består hovedsakelig av småhus- og rekkehusbebyggelse..

Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Eiet tomt på 484,2 m². Eiendommen er hovedsakelig flat, og er opparbeidet med plenareal på flere sider av eiendommen. Av beplanting finnes diverse trær, hekk og vintergrønt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	16.04.2026	Diverse endringer etter utbedring

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/SQ2076

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marzena Matczak	9578-5999-4-3748680	2026-04-16 10:14:32
Adam Marecki	9578-5999-4-2727198	2026-04-15 22:22:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0075/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bøygen 16, 1820 SPYDEBERG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Adam Marecki, Marzena Matczak

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. februar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8312717
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Tombygg Tomasz Wozniak - Alt rørleggerarbeidet i bad og vaskerom 2020 Egeninnsats: demontering, bytte ut isolasjon, montering av plater, sparkling, maling, legging av fliser etc. 2020

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Tombygg Tomasz Wozniak - Rørleggerarbaidet 2020 Egeninnsats: demontering

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Tombygg Tomasz Wozniak - Alt rørleggerarbeidet i bad og vaskerom 2020 Egeninnsats: demontering, bytte ut isolasjon, montering av plater, sparkling, maling, legging av fliser etc. 2020

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Egeninnsats: Oppussing hele huset innvendig 2019-2025 Bygget terrase og inngang 2025 Kledningen på sør og østsiden ble byttet 2023 Maling av huset utvendig 2023 Byttet alle vinduer og dører 2019-2023 Isolasjon i vegger og loft ble byttet ut 2019-2021

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Elservice og Rett elektro: Elektriskanleg instalasjon i huset og installasjon av sikringsskap. 2019-2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Tombygg Tomasz Wozniak - Alt rørleggerarbeidet i bad,vaskerom og kjøkken 2019-2020 En ny elektronisk vannmåler ble installert av noen fra kommunen? 2025

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Taket lekker litt over terrassen i hjørnet, det er råtne planker der.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Før den generelle renoveringen var det noen spor av mus i isolasjonen på loftet.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport - 29.12.2025

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i Tilstandsrapport - 29.12.2025.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0075/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Adam Marecki	**2026-04-15**	**Marzena Matczak**	**2026-04-16**

Identifikasjon	Identifikasjon
Adam Marecki	Marzena Matczak

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Bøygen 16, 1820 SPYDEBERG	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276601**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147239874**
Gårdsnummer **430**	Bruksnummer **139**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
202,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
224,13 kWh/m²	**21 068 kWh**



Bøygen 16, 1820 SPYDEBERG

Detaljering

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



Bøygen 16, 1820 SPYDEBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

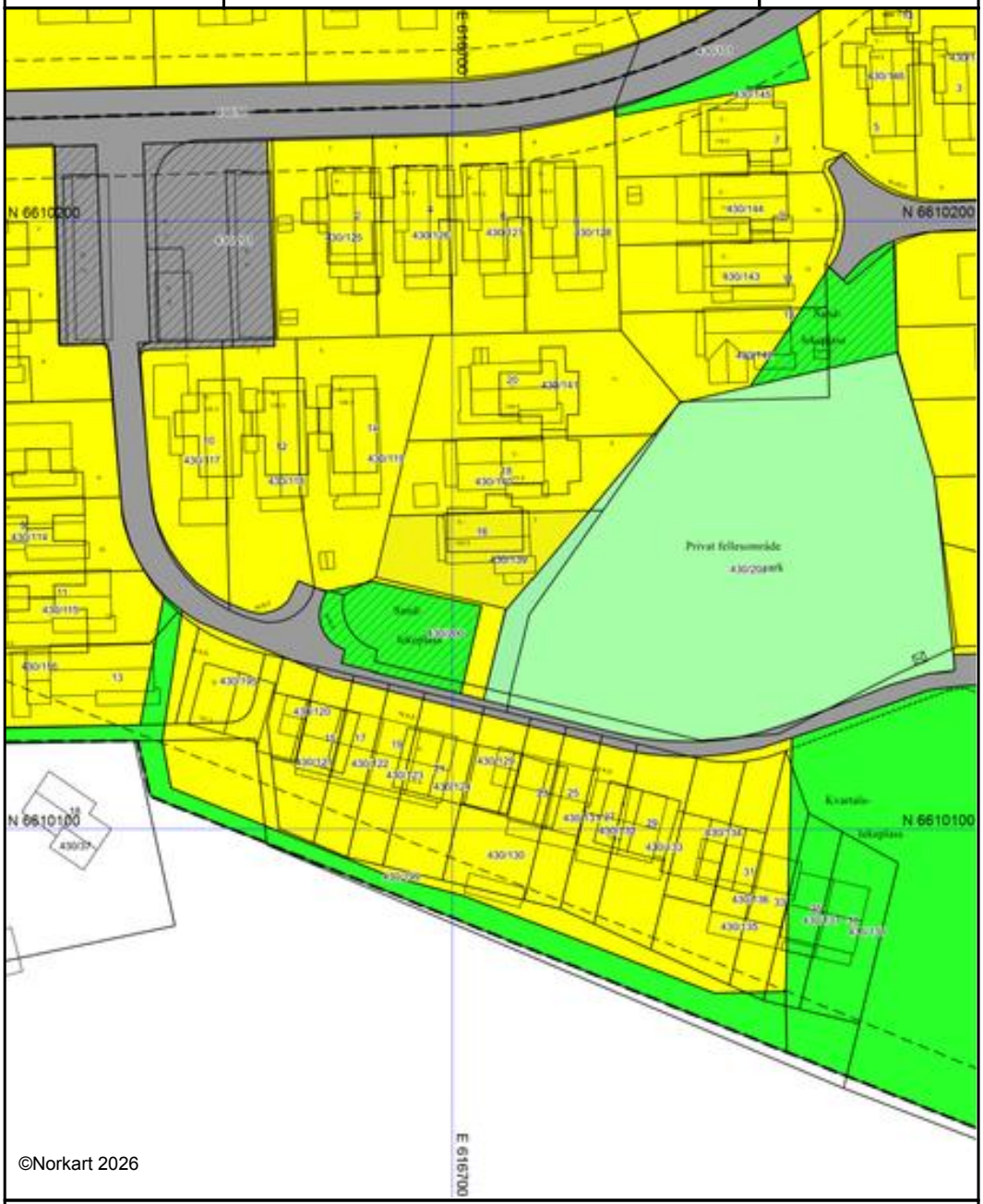
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 430/139
Adresse: Bøygen 16
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 430/139
Adresse: Bøygen 16
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lundeåsen, sone B , Bøygen 16		30	139	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	27/8-73	dato 2/10-73 sak 153/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Spydeberg kommune	1820 Spydeberg	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Askim Sag & Høvleri A/S	1800 Askim	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
d.s.		

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Peiseluke står for nærme brennbart materiale.
2. På ene soverom mangler gulvbelegg.
3. Dørterskler må lakkeres om igjen.
4. Trapper utvendig mangler.
5. Bygget er ikke beiset.
6. Rødløparer ved inngang ikke festet.
7. Avslutning av avløp ved terrasse ikke utført.

Innflytting må ikke finne sted før gulvbelegg er lagt på soverom.

Dette arbeid må være fullført innen 1.januar 1975

Spydeberg den 16/9-1974

Sendes:

☒ byggherren v/Vågen

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende v/Høvelin

☐ byggeløyvemyndighet

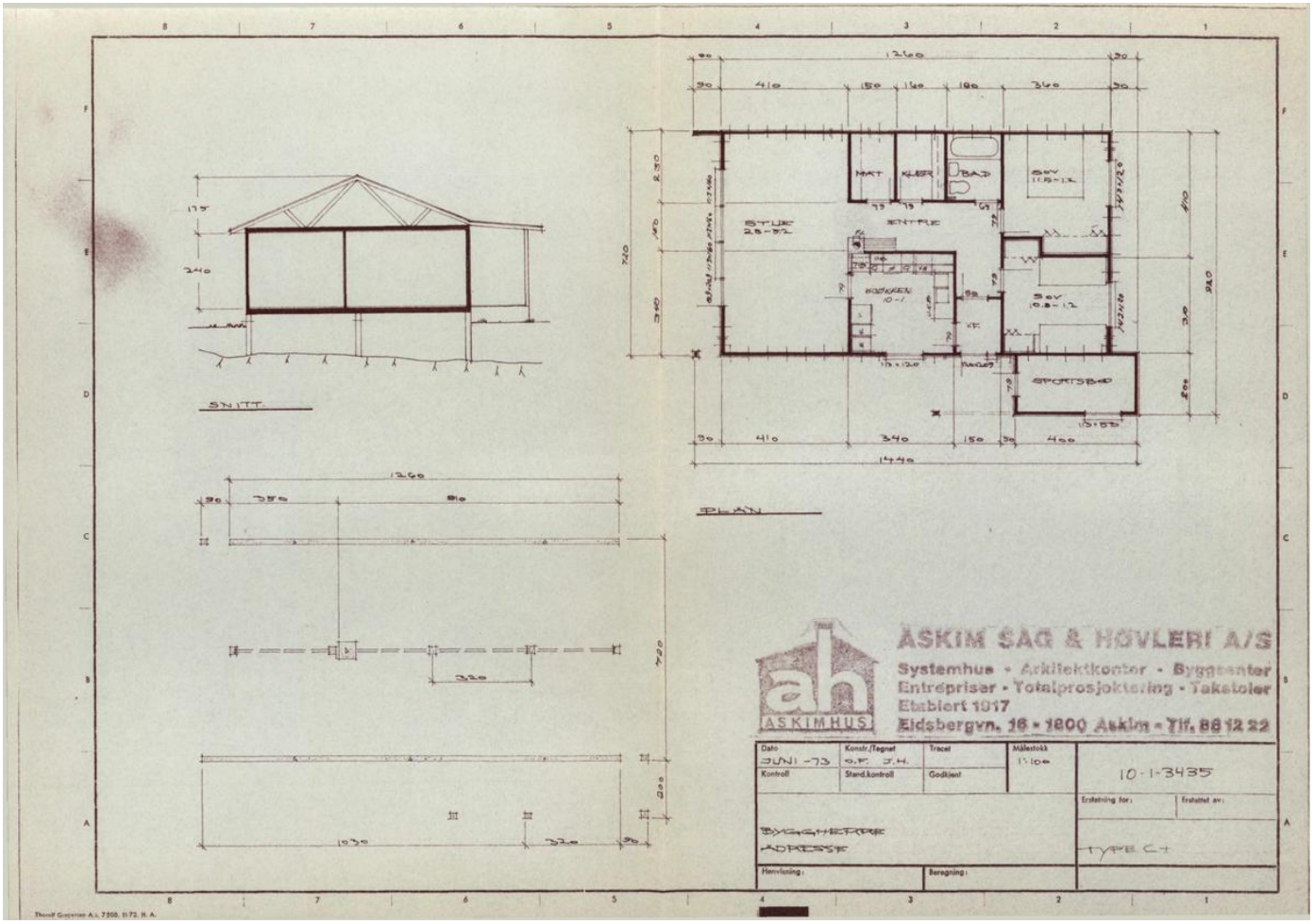
☒ Byggekomiteen v/E. Karlsen

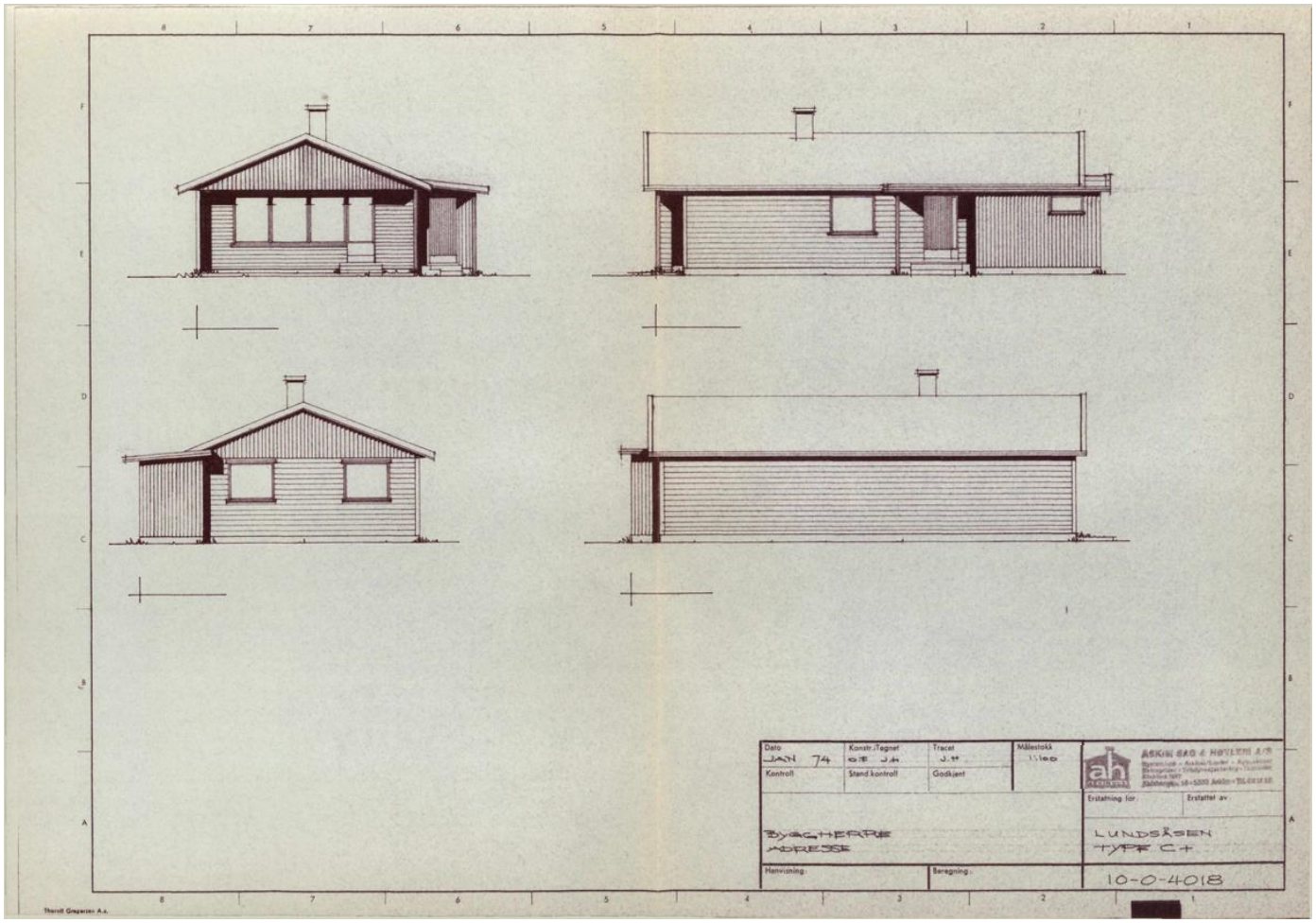
☒ N.B.B.L. v/Karlsen.

☐

N.Chr. Furuyr

bygningssjef


SNITT
PLAN
MAT
KLEER
BAD
STUE
ENTRE
SOV
SPORTSBOD
ASKIM SAG & HØVLERI A/S
Systemhus - Arkitektkontor - Byggsenter
Entrepriser - Totalprosjektering - Takstoler
Etablert 1917
Eidsbergvn. 16 - 1800 Askim - Tlf. 88 12 22
ASKIMHUS
Dato
JUNI -73
Konstr./Tegnet
O.F. J.H.
Trace
Målestokk
1:100
Kontroll
Stand.kontroll
Godkjent
10-1-3435
Erstatning for:
Erstattet av:
BYGGHERRE
ADRESSE
TYPE C4
Henvisning:
Beregning:


Dato
JAN 74
Konstr./Tegnet
Tracet
Målestokk
1:100
Kontrollt
Stand kontrollt
Godkjent
Erstatning for:
Erstattet av:
BYGGHERRE
ADRESSE
LUNDSÅSEN
TYPE C+
Henvisning:
Beregning:
10-0-4018

Utskriftsdato: 27.03.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	430	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bøygen 16, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 217,00 kr
Sum	**4 217,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4503.00	1/1	0 %	4 503,00 kr	1 125,75 kr
					Sum	**4 503,00 kr**	**1 125,75 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	430	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bøygen 16, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 710,15 kr
Feiing	495,00 kr
Vann	6 346,65 kr
Sum	**14 551,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Forbruk vann i fjor	25%	84 m3	29.88	1/1	0 %	2 509,50 kr	2 509,50 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-90 m3	29.88	1/1	0 %	-2 688,75 kr	-2 688,75 kr
Vann a konto i år	15%	165 m3	30.54	1/1	0 %	5 039,76 kr	1 259,94 kr
Forbruk vann i fjor	15%	84 m3	27.48	1/1	0 %	2 308,74 kr	2 308,74 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-90 m3	27.48	1/1	0 %	-2 473,65 kr	-2 473,65 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	558,32 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	84 m3	37.63	1/1	0 %	3 160,50 kr	3 160,50 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-90 m3	37.63	1/1	0 %	-3 386,25 kr	-3 386,25 kr
Avløp a konto i år	15%	165 m3	39.30	1/1	0 %	6 483,76 kr	1 620,94 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp i fjor	15%	84 m3	34.62	1/1	0 %	2 907,66 kr	2 907,66 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-90 m3	34.62	1/1	0 %	-3 115,35 kr	-3 115,35 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	686,27 kr
					Sum	**16 294,32 kr**	**3 490,37 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Stemplet her 3/6, 1975 med kr. 200.-

Ført inn i dagboken ved Heggen og Frøland sorenskriverembete, som nr. 2936 den 3/6 1975

S K J Ø T E

A/S Spydeberg Tomteselskap skjøter og overdrar med dette til Gerd Marit Martinsen født 10.11.1938

sin eiendom Bøygen 16 Tomt 15 gnr. 30 bnr. 139 i Spydeberg

for en kjøpesum stor kr. 15.638,64-kronerfemtentusenseksshundreogtrettiåtte 64/100----------

som er avgjort på omforenet måte.

Bnr. 139 av dnr. 0.01

For boligfeltet forutsettes opprettet en velforening, og kjøper av tomt plikter å tilslutte seg denne.

Kjøper av tomt er inneforstått med at nabo, hvis hus står i felles tomtegrense, har adgang til naboeiendom for nødvendig vedlikehold av denne del av huset.

Likeledes skal nabo, og gjenboere ha rett til adkomst til sine eiendommer over kjøpers tomt, der hvor slik adkomst i henhold til bebyggelsesplan blir opparbeidet.

Spydeberg kommune har forkjøpsrett til tomten med påstående bebyggelse i 7 år.
Forkjøpsrett gjøres ikke gjeldende ved salg eller overdragelse til ektefelle eller barn, barnebarn, eller arvinger i rett nedadstigende ledd. Enhver annen overdragelse kan ikke skje uten samtykke fra Spydeberg kommune. Kommunens forkjøpsrett skal ha prioritet etter Husbankens pantobligasjon.

Ved benyttelse av kommunens forkjøpsrett legges til grunn for erstatningen offentlig verditakst på overdragelsestidspunktet.

Kjøper av angjeldende tomt har full bruksrett til de friarealene som ligger innenfor reguleringsplanen.

Kjøper av angjeldende tomt har rett til oppsetting av garasje på den biloppstillingsplass som hører til boligen. Eventuell oppsatt garasje skal kun selges i forbindelse med overdragelse av boligbuset.

I de tilfelle hvor det går offentlige ledninger over tomten, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Spydeberg kommune som gir kommunen rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen.

Kommunen har rett til å legge fram vann og kloakkledninger samt elektriske ledninger og/eller kabler over eiendommen. Elektrisitets- og Televerket er berettiget til stolpefeste og luftstrekk samt legging av kabler uten å yte erstatning herfor. Ved skade på annen manns eiendom blir skaden å erstatte.

Spydeberg den 30.5.75

Thv. Svenneby

Oddm. Mathisen

Det bekreftes at A/S Spydeberg Tomteselskap ved Thv. Svenneby og Oddmund Mathisen har undertegnet i vårt nærvær og er over 20 år.

Alder: 32 år
Adresse: 1820 Spydeberg

Alder: 33 år
Adresse: 1820 Spydeberg

Velkommen til

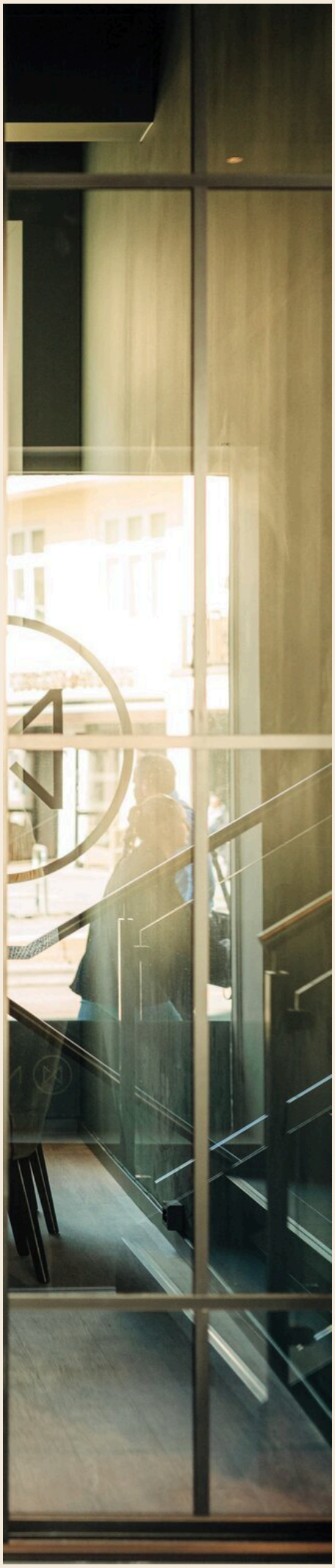
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

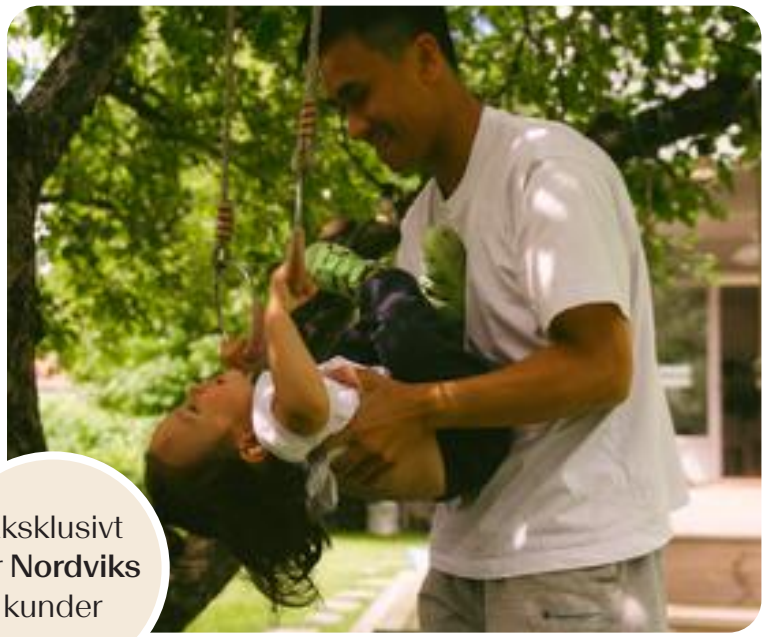
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0075/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bøygen 16 1820 SPYDEBERG
Matrikkel: Gnr 430, bnr 139 (ideell andel 1/1) / Gnr 430, bnr 111 (ideell andel 1/1) i Indre Østfold kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Kordian Zuraw
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: