NORDVIK

Dragonveien 20

4 soverom | 245 kvm | Enebolig

Velkommen til

Dragonveien 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
18	Nabolagsprofil
19	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
66	Vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.06.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med stor, flott tomt - Dobbelgarasje - Populært og barnevennlig område med kort vei til sentrum

Prisantydning	**6 390 000,-**
Omkostninger	**160 840,-**
Totalpris	**6 550 840,-**
BRA-i	**245 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Dragonveien 20 - en høyt og frittliggende enebolig med romslige oppholdsarealer, solrik tomt og gode parkeringsmuligheter. Boligen går over to plan og byr på en familievennlig planløsning og hybeldel. Her får du en innholdsrik bolig med gode romløsninger og mulighet for å tilpasse boligen til familiens ønsker og behov. Den åpne himlingen i stuen i 1. etasje gir ekstra takhøyde, flott romfølelse og rikelig med naturlig lys. Boligen har attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og populært boligområde.

- Innholdsrik enebolig med stor tomt
- Solrike uteplasser
- Skjermet hage
- Populært nabolag med lite trafikk
- Bad fra 2021
- Eget vaskerom
- Hybeldel leid ut for 12.500
- Dobbelgarasje

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 126 kvm
Total BRA: 126 kvm





Underetasje
BRA-i: 119 kvm
Total BRA: 119 kvm

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0218/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Dragonveien 20, 1820 SPYDEBERG
Gnr 425, bnr 365 i Indre Østfold kommune

Selger
Erik Myhrer Egeland

Kjøpesum og omkostninger
6 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
159 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
160 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
180 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 550 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 570 540,- (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
1981

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 245 kvm
BRA-e: 40 kvm

Totalt BRA: 285 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 119 kvm. Vindfang, gang, trapperom, gang 2, kjøkken, stue, soverom, entré, vaskerom, bad, soverom 2
Total BRA: 119 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Trapperom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 37 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er rom i underetasjen som brukes annerledes enn opprinnelig. Det er søkt bruksendring fra bod til soverom og garasje til vaskerom og inngangsparti, dette er gjort i år 2026.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak:
Veggen mot syd har det noe spredt råte i nedkant av enkelt bord, disse bør byttes eller overflate behandles så sprekkene blir tette. Når huset ble oppført var det vanlig med løsning med mindre lufting bak panel enn det som er i dag. Huset er ca. 45 år gammelt og man ser at luftingen slik den er i dag fungerer tilstrekkelig da det lite råte eller skade på kledningen. Når den skal byttes en gang i fremtiden kan det vurderes om man skal krysslekte slik som er vanlig i dag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er noe råteskader i enden av limtre konstruksjonene som kommer ut på utstikk på gavlvegg.
Konsekvens/tiltak:
Kappe bort råteskadde deler av limtre og deretter beslå endene med blekk med en dryppkant for å lede vann bort fra konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Vinduer
Skråvinduer i stue og fastkarm vindu i stue er fra byggeår, disse har en mindre isolerings evne en nyere vinduer. For og bedre isolerings evnen kan man bytte glassene i disse da det øker isolerings evnen.
Konsekvens/tiltak:
Få mindre varmetap.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater
På gulvet i gangen i utleiedelen er flisene løse. Gulvbelegget i mellomgang til utleiedel og hoveddel er noe slitt og det mangler avslutning ved dører.
Konsekvens/tiltak:
Fliser i gangen ligger på plass men de er løsnet fra underlaget. Årsaken til dette er ukjent men antar at de er fra bygge år og når de ble lagt så ble de lagt i jordfuktig masse og ikke med flislim, det kan ha medført at disse har løsnet over tid. Det antas ved normalt bruk vil de fortsatt bli liggende slik de ligger i dag. Hvis rommene pusses opp vil det være naturlig og bytte disse.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige dører
Det er noe overflate slitasje i utleiedel.
Konsekvens/tiltak:
Male over deler som er skadet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette gjelder de eldre kobberrørene og ikke de nye rørene som er lagt i forbindelse med oppgradering av bad og vaskerom, disse får tg1.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler topplist på grunnmursplasten.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Monterer topplist på grummursplasten for å forhindre at grus eller lignende trenger ned langs muren.
Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkenet er fra byggeår.
Konsekvens/tiltak:
Kjøkkenet er eldre og har løsninger som er noe umoderne. Det er ca. 45 år gammel så det er påregnelig å bytte dette ved oppussing av rommet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er vindu montert i våtsone ved badekar, det er panel bak vask.
Konsekvens/tiltak:
Vindu i våtsonen fungerer i dag da badekaret brukes til

bading og ikke dusjing da det er dusj ved siden av badekar. Ved endret bruk kan det bli skader i vinduet. Ved vask er det brukt panel som er overflatebehandlet, dette er uegnede materialer i våtsonen. Dette fungerer godt imed dagens bruk men ved endret bruk kan disse bli skadet av vann.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak:
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på
byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det er lokalt fall i dusjen så vann ved dusjing ledes greit til sluk i dusj.
Vaskerommet er i underetasjen og det er betong i konstruksjonene under så det er begresede skader som kan oppstå ved eventulet en lakkasje.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Kjøleroms motor er frakoblet da den ikke virker, det er derfor ikke vurdert Tg på denne

Tomteforhold > Andre tomteforhold
Opparbeidet uteareal, det er ikke vurdert Tg på dette arealet.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og på gårdsplass.

Det er 2 ladere som er montert i garasjen, hvor den ene medfølger salget.

Modernisering og påkostninger
2026:
Byttet gulv i alle rom uten om hovedsoverom i 2. etasje.

2025:
Isolert vegger og platet veggene i garasjen i 2025.
Byttet kledning på nordvest veggen mot garasjen.
Etterisolert og nye vinduer og balkongdør.

2024:
Satt opp varmepumpe i 2. etasje.

2021:
Totalrenovert bad i 2. etasje. Rev alt og bygget alt opp på nytt.
Sikringsskap er byttet ut, bygget om til 2 separate skap.
Montert nye utelamper på hus og garasje.
Byttet ytterdører og vindu ved inngangsparti ved begge innganger. Ny kledning, isolasjon og panel også der.
Lagt opp til 1 stikkontakt utvendig på huset og 2 på garasjen.

2020:
Nye vinduer i gang og vaskerom 1. etasje.

2019:
Bygget ny terrasse både nordvest og sør.
Malt hele huset.

2018:
Totalrenovert vaskerom og gang i 1. etasje.
Byttet gulv, vegger og tak i bod, soverom og stue i 1. etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: 10.2021
Rørlegger Stian Tomasgård totalrenovering av bad.

Totalrenovering Elektrikker= Minel kreativ elektro Askim
Totalrenovering Fremmegård byggservice
Baderomsplater og belistning. Maler Magnar Lund
Totalrenovering. støping av gulv og legging av gulvbelegg. Har dokumentasjon på alt som er gjort. Egen innsats: montert alt av tak og veggpanel på badet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maler Magnar Lund har støpt gulvet og lagt belegget på bad. Rørlegger Stian Tomasgaard byttet ut alt av sluk og avløpsrød til bad og vaskerom.

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: 10.2021 Rørlegger Stian Tomasgård totalrenovering av bad.
Totalrenovering Elektrikker= Minel kreativ elektro Askim
Totalrenovering Fremmegård byggservice
Baderomsplater og belistning. Maler Magnar Lund
Totalrenovering Har dokumentasjon på alt som er gjort.
Egen innsats: montert alt av tak og veggpanel på badet.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet 1 stk luftehatt av Olsen blikk og Montasje As Egen innsats: i 2026. Har isolert og platet veggene i garasjen. Byttet hyller. Bygget terrassebord, rekkverk og trapp på terrassen i 2019. Egeninnsats.

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: Minel Kreativ Elektro Askim 03.2021 bygget om og byttet ut sikringskap. bygget om til 2 sikring skap. 1 i delen som brukes som utleiedel og 1 i hoved del. Lagt opp strøm til ny etablering av gang og vaskerom i 1 etasje. La også opp ny strøm til bad i 2 etasje. Byttet stikkontakter og brytere i stue 2 etasje. Montert spottskinnelampe i stua. Alt strøm gjort av Minel Kreativ elektro Askim.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 13.10.2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bro El-Installasjon AS Montert 1 stk el-billader i garasjen. 04.2025 Er montert 1 elbillader til i 2026. Men den medfølger ikke ved salget.

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: Rørlegger stian tomasgaard. i 2021. Totalrenoverte badet i hovedetasjen. Bygde vaskerom i 1 etasjen. Byttet hovedsikringskran i 2021.

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
Eventuell kommentar: Bruksendret bod til soverom i 1 etasje. Garasje bruksendret til Vaskerom og inngangsparti. gjort i 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egen innsats: Byttet panel på hele stua i hovedetasjen Minel Kreativ Elektro Askim Byttet brytere og stikkontakter i hele stua. Montert spottskinne i Stua. Fremmegård Byggservice: Byttet kledning, etterisolert vegg og byttet vinduer på Nord-vest vegg. Vinduene har soldempende glass for å få kjølige soverom om sommeren. Egeninnsats: Byttet gulv, tak og vegger i stue og bod i 1 etasjen. Satt opp kjøkken i 1 etasjen. Egeninnsats: Byttet gulv i 2026 i stue og kjøkken. Lagt nytt gulv fra Amundsen gulv. Totalrenoverte terrassen foran og på siden av huset. Dette ble gjort i 2020. Er brukt Termofuru terrassebord på terrassen. Ble vasket og oljet på nytt i 2026.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Pumpa til kjøleromet fungerer ikke lenger.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja.

Samsvarserklæring:
Kreativ Eletro Askim år 2021: Bygget om og byttet ut sikringsskap.
Bygget om til to sikringsskap. en del til utleidel og en til hoveddel.
Lagt opp strøm til ny etablering av gang og vaskerom i underetasjen.
Bygget om anlegget når det ble bygget nytt bad og vaskerom.
Bro El-Instalasjon AS monterte en billader i garasjen i år 2025 og en i år 2026, kun en følger med på salget.

Byggemåte

UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein.
Foliebelagte stålrenner og beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er vinduer i varierende alder, de fremstår som godt vedlikehold.
Det er byttet vinduer i forbindelse med ombygging i kjeller og det er byttet vinduer i soverom i hovedetasjen mot vest i år 2024.
Bygningen har malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er en terrasse mot vest med balkongdør fra et soverom, skyvedør fra stue og trapp ned til terreng.
Det er byttet terrassebord og rekkverk på den i år 2024, fundamenter, bærende søyler og bjelkelag er eldre.
Det er en trapp fra balkongdør i stue og en fra terrasse.
De er utført i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.
Parketten i stue og kjøkken i 1.etg ble byttet i år 2026.
Veggene har tapet, malt trepanel og malte plater.
Malt trepanel i stue fra år 2024.
Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.
Gangen i hoveddel ble pusset opp samtidig med bad og vaskerom i år 2021.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong plate på mark.
Boligen har elementpipe. Det er vedovn i utleiedel og peis i hoveddel.
I underetasjen har gulvet laminat og belegg og er av betong.
Veggene har plater, panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er også kobberrør med plast kappe i huset som er fra byggeår.
Det er avløpsrør av plast. Det er kun de synlige rørene i huset som er vurdert.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Kjøleroms motor er frakoblet da den ikke virker, det er derfor ikke vurdert Tg på denne.
Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1981.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Opparbeidet uteareal, det er ikke vurdert Tg på dette arealet.

GARASJE
Støpt plate på mark, reisverksvegger uisolert med stående utvendig kledning. Saltak belagt med betong takstein. Renner og nedløp i foliert stål. Garasje rulleport 2 stk, en med el åpner. I tillegg er det en boddør i bakkant av garasjen. Det er montert to stk el-bil ladere i garasjen, kun en følger med ved salg. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer i hybelen og stekeovn i 2. etasje medfølger.

Vaskemaskin, tørketrommel, fryseskap, oppvaskmaskin og kjøleskap i hoveddel medfølger ikke.
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
Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

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
Peisovn i kjellerstue, peis med innsats i stue, varmekabler på bad, kjellerstue, hall, entre og vaskerom. Panelovner forøvrig.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 39 698 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 421,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Endelig fakturert beløp kan avvike. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 469,- pr år.
- Ved: ca kr 7 000 pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor fiber kr 749,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 038 590,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 154 358,- 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
KNIF Trygghet
Polisenr: 675805.13

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 057 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Indre Østfold er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger skjermet og svært barnevennlig til i et etablert boligområde, ca. 1,4 km fra Spydeberg sentrum. Her er det kort og trygg gangavstand til barneskole, ungdomsskole, flere barnehager, togstasjon, idrettsanlegg og butikker.

I nærområdet finner du flotte turområder, lekeplasser og grønne friområder. Griniskogen er et populært rekreasjonsområde med både lekeplass og grillplasser. Om vinteren prepareres det akebakke like i nærheten, hvor det også er etablert en nyere grillplass. Skøytebanen ved dammene mellom Øvre og Nedre Damvei opparbeides og vedlikeholdes av den lokale velforeningen.

Spydeberg tilbyr et bredt aktivitetstilbud for både barn, ungdom og voksne. På Fjellheim kan man delta i en rekke idretter og aktiviteter, blant annet fotball, håndball, turn, yoga og dans. I tillegg er det nylig etablert en digital lekeplass i området, som er svært populær blant både yngre og eldre barn.

For ungdom finnes det flere tilbud, blant annet ungdomsklubber, åpent klubbhus og treningssenter tilrettelagt for ungdom. Spydeberg Frivilligsentral er også svært aktiv og arrangerer aktiviteter for alle aldersgrupper gjennom hele året.

Sommerstid byr Lyseren på flotte bademuligheter, mens vinteren gir tilgang til fine skiløyper. Spydeberg har egen volleyballbane, utendørs treningsanlegg og flere skøytebaner som prepareres og vedlikeholdes gjennom vintersesongen.

I Grååsen finner du også flotte uteområder med turterreng, fotballbinge, lekeplasser og barnehage. Området byr videre på gode turmuligheter i festningsområdet og mot Glomma, med turstier som kan følges videre mot Askim og Fossumbrua.

Spydeberg sentrum har et godt utvalg av lokale butikker

og kafeer, to treningssentre samt flere dagligvareforretninger. Fra Spydeberg stasjon tar togreisen til Oslo S ca. 35 minutter, mens kjøretiden med bil er omtrent 45 minutter til Oslo og ca. 20 minutter til Ski.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 1983. 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:

Trapp biinngang mangler.
List under soveromsdør mangler.
Kledningsbord under dør fra soverom til terrasse.
Utvendig plannering

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.

Det er gitt tillatelse til tiltak for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt datert 08.06.2026. Byggetegninger i forbindelse med tiltaket ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt.
Det ene soverommet i underetasjen er godkjent som bod.
I 1. etasje er bod opprinnelig vaskerom, og badet er utvidet mot soverom.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i forbindelse med tiltaket enda. Selger opplyser at ferdigattest vil være på plass før overtagelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplaner:

ID: 0123198002
Navn: Griniskogen Vest - Jernbanen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 29.08.1980
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/250/198002_Bestemmelser.pdf
Delareal 180 m2
Formål: Kjørevei

ID: 0123197602
Navn: Griniskogen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.05.1976
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/259/197602_Bestemmelser.pdf
Delareal 878 m2
Formål: Boliger
Feltnavn: G

Kommuneplan:

ID: 3014202101
Navn: Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.02.2024
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delareal 1 058 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn: B

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

3118/425/365:

23.03.1981 - Dokumentnr: 2012 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

05.06.2026 - Dokumentnr: 626449 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.02.1981 - Dokumentnr: 1200 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:425 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 415333 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0123 Gnr:25 Bnr:365

01.01.2024 - Dokumentnr: 104789 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:425 Bnr:365

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med matrikkel 3118/425/1 i Indre Østfold kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst heftelser fra før eiendommen ble skilt ut, som følger eiendommen som selges.

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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.

Selger har en relasjon til en ansatt i meglerforetaket. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 0,50% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 700,- 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
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 10. juni 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Dragonveien 20

Nabolaget Grini østre/Sølvberg - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	**17 min** 1.5 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 k... 241 elever, 10 klasser	**14 min** 1.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	**14 min** 8.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	**23 min** 20.8 km

Offentlig transport

Spydeberg stasjon Linje 408, 409	**14 min** 1.2 km
Spydeberg stasjon Linje R22	**15 min** 1.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 15 min**

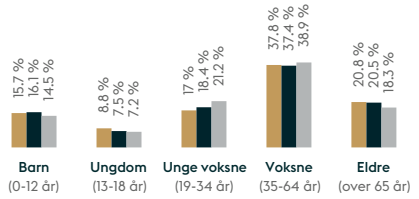
Barnehager

Solsiden barnehage (0-5 år) 43 barn	**11 min** 0.9 km
Espira Løvestad barnehage (1-5... 81 barn	**6 min** 2.7 km
Tyttebæret barnehage (1-5 år) 52 barn	**6 min** 3 km

Dagligvare

Coop Extra Spydeberg	**18 min**
Kiwi Spydeberg	**19 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

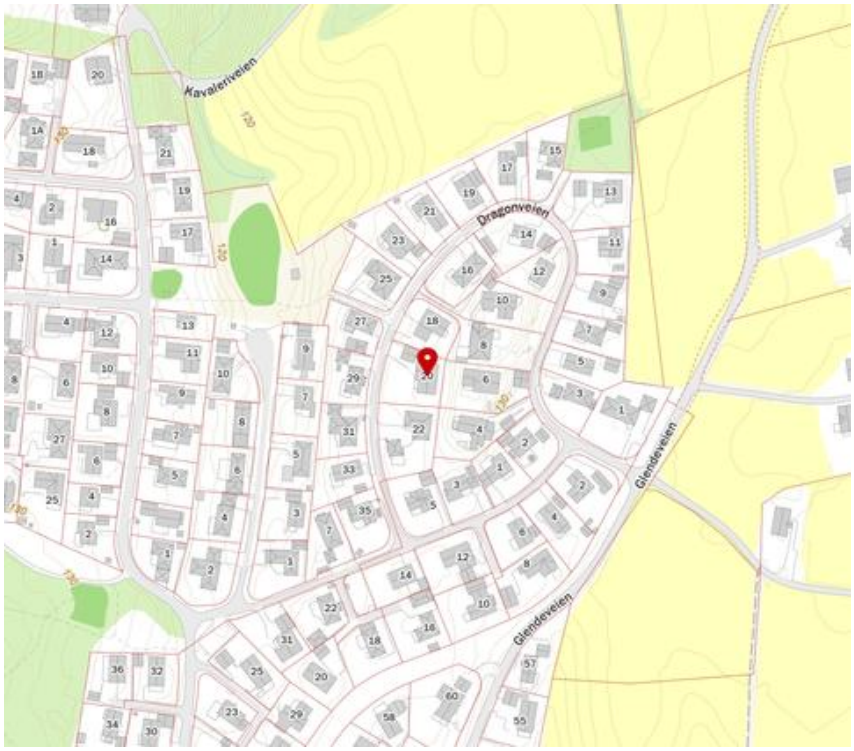
Sport

Ungdomsskolen spydeberg	14 min
Fjellheim flerbrukshall	15 min
Spydeberg Treningssenter	20 min
Askim treningssenter	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Dragonveien 20, 1820 SPYDEBERG
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 425, bnr. 365

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1340 **Eiendomsverdi ref nr:** GK1045

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

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.

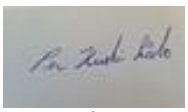
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

laacheas@online.no

915 46 514

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

En bolig som har gjennomgått oppgraderinger de senere år, den fremstår som god vedlikeholdt.
Bygningsdelene får hovedsakelig tilstandsgrad 1 og 2.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Foliebelagte stålrenner og beslag
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er vinduer i varierende alder, de fremstår som godt vedlikehold. Det er byttet vinduer i forbindelse med ombygging i kjeller og det er byttet vinduer i soverom i hovedetasjen mot vest i år 2024.
Bygningen har malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er en terrasse mot vest med balkongdør fra et soverom, skyvedør fra stue og trapp ned til terreng.
Det er byttet terrassebord og rekkverk på den i år 2024, fundamenter, bærende søyler og bjelkelag er eldre.
Det er en trapp fra balkongdør i stue og en fra terrasse. De er utført i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Parketten i stue og kjøkken i 1.etg ble byttet i år 2026. Veggene har tapet, malt trepanel og malte plater. Malt trepanel i stue fra år 2024.
Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.
Gangen i hoveddel ble pusset opp samtidig med bad og vaskerom i år 2021.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong plate på mark.
Boligen har elementpipe. Det er vedovn i utleiedel og peis i hoveddel.
I underetasjen har gulvet laminat og belegg og er av betong.
Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i utleiedel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad hoveddel
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har baderomsplater og panel. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 110 mm.
Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang/entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Bad utleiedel
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulv og vegger, malt panel i himling. Løse fliser på gulvet.
Innredet med dusjkabinett, innredning med nedfelt vask, gulvmontert toalett, uttak til vaskemaskin.
Sluket er plassert under dusjkabinett og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet er over levetiden.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet i hoveddel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. det er også kobberrør med plast kappe i huset som er fra byggeår.
Det er avløpsrør av plast. Det er kun de synlige rørene i huset som er vurdert.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Kjøleroms motor er frakoblet da den ikke virker, det er derfor ikke vurdert Tg på denne
Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1981.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Opparbeidet uteareal, det er ikke vurdert Tg på dette arealet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

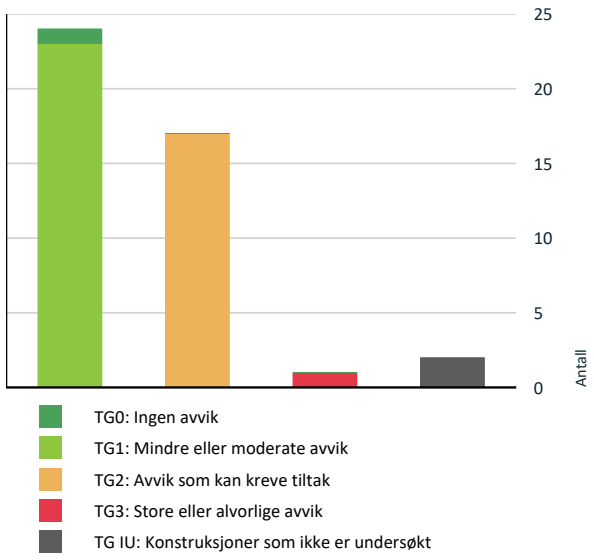
Det er rom i underetasjen som brukes annerledes enn opprinnelig. Det er søkt bruksendring fra bod til soverom og garasje til vaskerom og inngangsparti, dette er gjort i år 2026.

Garasje

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

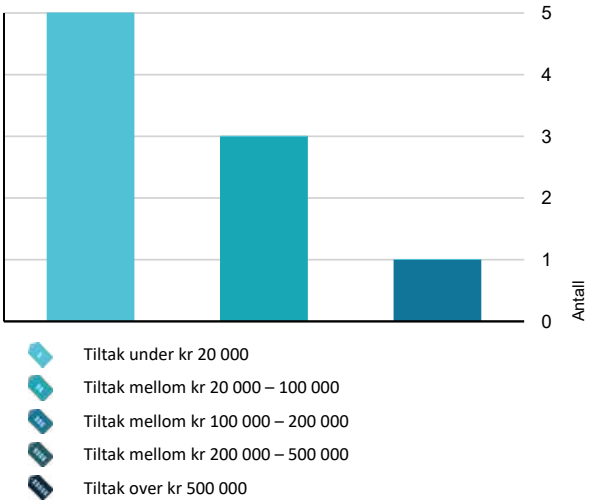
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Bad hovedetasje
2026	Ombygging	Vaskerom underetasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Foliebelagte stålrenner og beslag

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Veggen mot syd har det noe spredt råte i nedkant av enkelt bord, disse bør byttes eller overflate behandles så sprekkene blir tette.
Når huset ble oppført var det vanlig med løsning med mindre lufting bak panel enn det som er i dag. Huset er ca. 45 år gammelt og man ser at luftingen slik den er i dag fungerer tilstrekkelig da det lite råte eller skade på kledningen. Når den skal byttes en gang i fremtiden kan det vurderes om man skal krysslekte slik som er vanlig i dag.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe råteskader i enden av limtre konstruksjonene som kommer ut på utstikk på gavlvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kappe bort råteskadde deler av limtre og deretter beslå endene med blekk med en dryppkant for å lede vann bort fra konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



God lufting på loft





Noe råte i ende av limtre



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er vinduer i varierende alder, de fremstår som godt vedlikehold. Det er byttet vinduer i forbindelse med ombygging i kjeller og det er byttet vinduer i soverom i hovedetasjen mot vest i år 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skråvinduer i stue og fastkarm vindu i stue er fra byggeår, disse har en mindre isolerings evne en nyere vinduer. For og bedre isolerings evnen kan man bytte glassene i disse da det øker isolerings evnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Få mindre varmetap.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fast karm vindu fra byggeår i skrå del i stue



Vindu til soverom i kjeller

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.



Dør til hoveddel



Dør til utleiedel

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse mot vest med balkongdør fra et soverom, skyvedør fra stue og trapp ned til terreng.
Det er byttet terrassebord og rekkverk på den i år 2024, fundamenter, bærende søyler og bjelkelag er eldre.





Noe skjeve fundament til terrasse

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en trapp fra balkongdør i stue og en fra terrasse. De er utført i trykkimpregnerte materialer.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Parketten i stue og kjøkken i 1.etg ble byttet i år 2026. Veggene har tapet, malt trepanel og malte plater. Malt trepanel i stue fra år 2024.
Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.
Gangen i hoveddel ble pusset opp samtidig med bad og vaskerom i år 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På gulvet i gangen i utleiedelen er flisene løse. Gulvbelegget i mellomgang til utleiedel og hoveddel er noe slitt og det mangler avslutning ved dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fliser i gangen ligger på plass men de er løsnet fra underlaget. Årsaken til dette er ukjent men antar at de er fra bygge år og når de ble lagt så ble de lagt i jordfuktig masse og ikke med flislim, det kan ha medført at disse har løsnet over tid.
Det antas ved normalt bruk vil de fortsatt bli liggende slik de ligger i dag. Hvis rommene pusses opp vil det være naturlig og bytte disse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong plate på mark.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er vedovn i utleiedel og peis i hoveddel.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen har gulvet laminat og belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i utleiedel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er noe overflate slitasje i utleiedel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Male over deler som er skadet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og panel. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er vindu montert i våtsone ved badekar, det er panel bak vask.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu i våtsonen fungerer i dag da badekaret brukes til bading og ikke dusjing da det er dusj ved siden av badekar. Ved endret bruk kan det bli skader i vinduet.
Ved vask er det brukt panel som er overflatebehandlet, dette er uegnede materialer i våtsonen. Dette fungerer godt imed dagens bruk men ved endret bruk kan disse bli skadet av vann.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 110 mm.
Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier







1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er lokalt fall i dusjen så vann ved dusjing ledes greit til sluk i dusj. Vaskerommet er i underetasjen og det er betong i konstruksjonene under så det er begresede skader som kan oppstå ved eventulet en lakkasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang/entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulv og vegger, malt panel i himling. Det er løse fliser på gulvet.
Innredet med dusjkabinett, innredning med nedfelt vask, gulvmontert toalett, uttak til vaskemaskin.
Sluket er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet er eldre og har løsninger som er noe umoderne. Det er ca. 45 år gammel så det er påregnelig å bytte dette ved oppussing av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. det er også kobberrør med plast kappe i huset som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder de eldre kobberrørene og ikke de nye rørene som er lagt i forbindelse med oppgradering av bad og vaskerom, disse får tg1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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







TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det er kun de synlige rørene i huset som er vurdert.





TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 **Varmesentral**

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Beskrivelse

Kjøleroms motor er frakoblet da den ikke virker, det er derfor ikke vurdert Tg på denne



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Kreativ Eletro Askim år 2021: Bygget om og byttet ut sikringsskap. Bygget om til to sikringsskap. en del til utleidel og en til hoveddel. Lagt opp strøm til ny etablering av gang og vaskerom i underetasjen. Bygget om anlegget når det ble bygget nytt bad og vaskerom.
Bro El-Instalasjon AS monterte en billader i garasjen i år 2025 og en i år 2026, kun en følger med på salget.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ukjent







Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1981.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler topplist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Monterer topplist på grummursplasten for å forhindre at grus eller lignende trenger ned langs muren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.



TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Opparbeidet uteareal, det er ikke vurdert Tg på dette arealet.



Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Støpt plate på mark, reisverksvegger uisolert med stående utvendig kledning. Saltak belagt med betong takstein. Renner og nedløp i foliert stål. Garasje rulleport 2 stk, en med el åpner. I tillegg er det en boddør i bakkant av garasjen.
Det er montert to stk el-bil ladere i garasjen, kun en følger med ved salg.

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

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	126			126	37
Underetasje	119			119	
SUM	**245**				**37**
SUM BRA	**245**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Trapperom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
Underetasje	Vindfang, gang, trapperom, gang 2, kjøkken, stue, soverom, entré, vaskerom, bad, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er rom i underetasjen som brukes annerledes enn opprinnelig. Det er søkt bruksendring fra bod til soverom og garasje til vaskerom og inngangsparti, dette er gjort i år 2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er bygget nytt bad i år 2021 og vaskerom i år 2026.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Erik Myhrer Egeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	425	365		0	1057.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dragonveien 20

Hjemmelshaver
Egeland Erik Myhrer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde ca. 1,5km fra Spydeberg sentrum. I Spydeberg finnes det barnehager og skole, forretninger og spisesteder, idrettsanlegg, offentlige kontorer og offentlig kommunikasjon tog/buss

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiet tomt på 1058m2, opparbeidet med plen, grensehekk og beplantninger. Det er gruset parkeringsarealer og belegningsstein mellom garasje og bolig.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Knif	67580513			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	04.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 ren 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.

• 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/GK1045

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

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
9. juni 2026

Oppdragsnummer
36-0218/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dragonveien 20, 1820 SPYDEBERG

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Erik Myhrer Egeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juli 2018

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: 67580513
Forsikret i: Knif

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: 10.2021 Rørlegger Stian Tomasgård totalrenovering av bad. Totalrenovering Elektrikker= Minel kreativ elektro Askim Totalrenovering Fremmegård byggservice Baderomsplater og belistning. Maler Magnar Lund Totalrenovering. støping av gulv og legging av gulvbelegg. Har dokumentasjon på alt som er gjort. Egen innsats: montert alt av tak og veggpanel på badet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maler Magnar Lund har støpt gulvet og lagt belegget på bad. Rørlegger Stian Tomasgaard byttet ut alt av sluk og avløpsrød til bad og vaskerom.

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: 10.2021 Rørlegger Stian Tomasgård totalrenovering av bad. Totalrenovering Elektrikker= Minel kreativ elektro Askim Totalrenovering Fremmegård byggservice Baderomsplater og belistning. Maler Magnar Lund Totalrenovering Har dokumentasjon på alt som er gjort. Egen innsats: montert alt av tak og veggpanel på badet.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet 1 stk luftehatt av Olsen blikk og Montasje As Egen innsats: i 2026. Har isolert og platet veggene i garasjen. Byttet hyller. Bygget terrassebord, rekkverk og trapp på terrassen i 2019. Egeninnsats.

---

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: Minel Kreativ Elektro Askim 03.2021 bygget om og byttet ut sikringskap. bygget om til 2 sikring skap. 1 i delen som brukes som utleiedel og 1 i hoved del. Lagt opp strøm til ny etablering av gang og vaskerom i 1 etasje. La også opp ny strøm til bad i 2 etasje. Byttet stikkontakter og brytere i stue 2 etasje. Montert spottskinnelampe i stua. Alt strøm gjort av Minel Kreativ elektro Askim.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 13.10.2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bro El-Installasjon AS Montert 1 stk el-billader i garasjen. 04.2025 Er montert 1 el-billader til i 2026. Men den medfølger ikke ved salget.

---

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: Rørlegger stian tomasgaard. i 2021. Totalrenoverte badet i hovedetasjen. Bygde vaskerom i 1 etasjen. Byttet hovedsikringskran i 2021.

---

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

Eventuell kommentar: Bruksendret bod til soverom i 1 etasje. Garasje bruksendret til Vaskerom og inngangsparti. gjort i 2026.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egen innsats: Byttet panel på hele stua i hovedetasjen Minel Kreativ Elektro Askim Byttet brytere og stikkontakter i hele stua. Montert spottskinne i Stua. Fremmegård Byggservice: Byttet kledning, etterisolert vegg og byttet vinduer på Nord-vest vegg. Vinduene har soldempende glass for å få kjølige soverom om sommeren. Egeninnsats: Byttet gulv, tak og vegger i stue og bod i 1 etasjen. Satt opp kjøkken i 1 etasjen. Egeninnsats: Byttet gulv i 2026 i stue og kjøkken. Lagt nytt gulv fra Amundsen gulv. Totalrenoverte terrassen foran og på siden av huset. Dette ble gjort i 2020. Er brukt Termofuru terassebord på terrassen. Ble vasket og oljet på nytt i 2026.

---

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?

Nei

---

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.

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pumpa til kjøleromet fungerer ikke lenger.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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: 36-0218/26



Adresse **Dragonveien 20, 1820 SPYDEBERG**	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308837**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **117664910**
Gårdsnummer **425**	Bruksnummer **365**
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 **1981**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **266,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **266,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **228,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **67 675 kWh**



Dragonveien 20, 1820 SPYDEBERG

Detaljering

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



Dragonveien 20, 1820 SPYDEBERG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 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.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: 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.

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen
Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	425	**Bruksnr.**	365	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	65805292	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	117664910	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Dragonveien 20, 1820 SPYDEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue 2 etg	Peisovn		
Utleieleilighet	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Peis 4

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
14.10.2025	Tilsyn	28.01.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 65805292

BruksenhetId	65798524	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	6394965	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

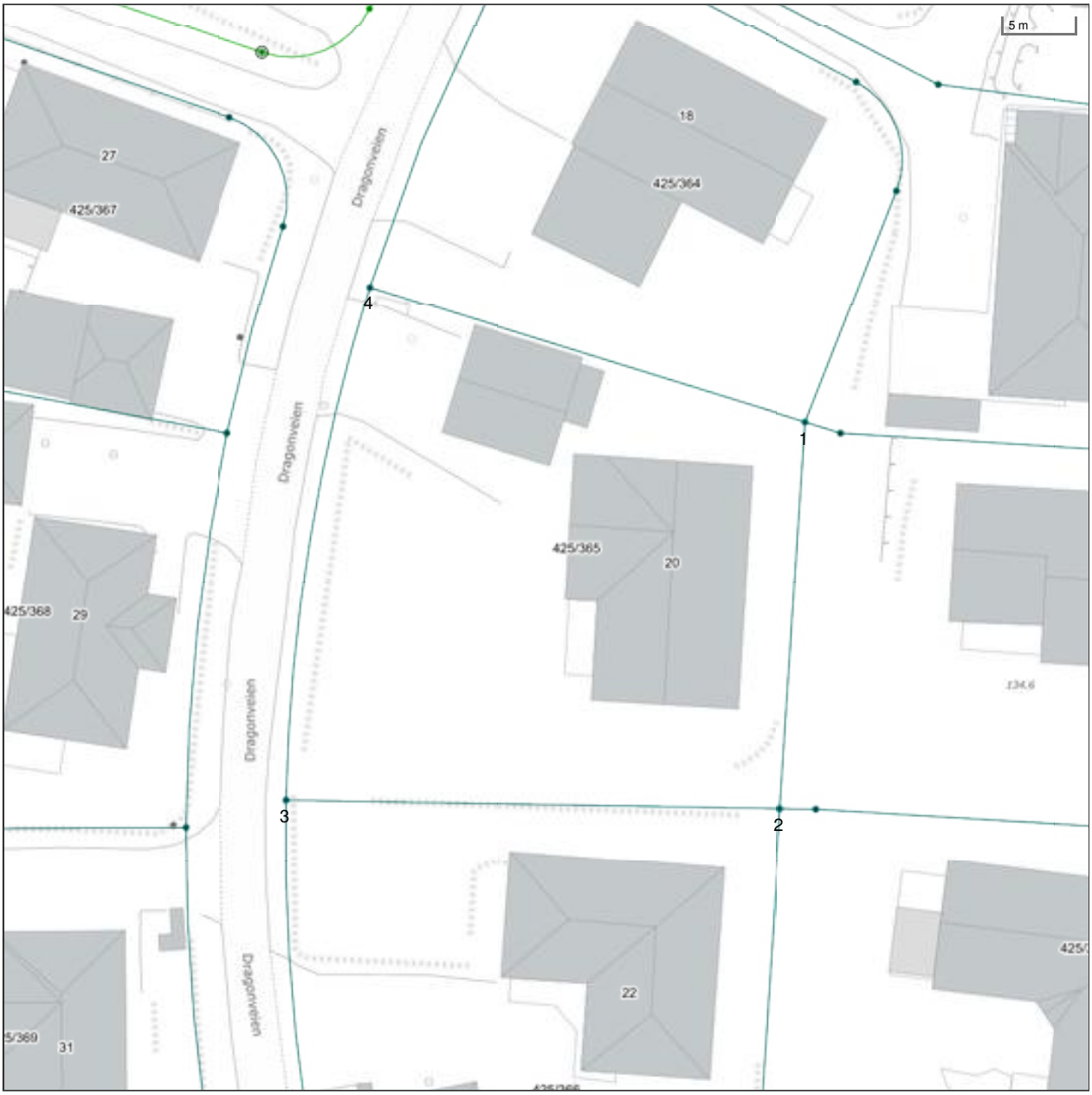
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 65798524.

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: 02.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 425/365//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 057,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6611117,99	**Øst**	618263,87	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6611129,02	618281,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,72	
2	6611102,17	618280,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,87	
3	6611101,67	618246,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	34,32	
4	6611137,47	618250,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	36,22	129,52

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	DRAGONVEIEN 20	Beregnet areal	1057.7
Etablert dato	20.02.1981	Historisk oppgitt areal	1057,6
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	425/365
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	425/365
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	09.10.2008 01.12.2008	92/2008		0123-Mnrmangler, 0123-25/28, 0123-25/189, 0123-26/224, 411/2, 411/37, 411/38, 411/52, 411/75, 411/76, 411/82, 422/1, 422/3, 424/2, 424/3, 424/5, 424/6, 424/7, 425/1, 425/2, 425/4, 425/5, 425/8, 425/9, 425/10, 425/12, 425/14, 425/18, 425/24, 425/25, 425/26, 425/27, 425/29, 425/30, 425/32, 425/33, 425/35, 425/36, 425/39, 425/40, 425/41, 425/42, 425/43, 425/44, 425/45, 425/46, 425/47, 425/48, 425/49, 425/50, 425/52, 425/53, 425/54, 425/58, 425/59, 425/60, 425/61, 425/62, 425/63, 425/64, 425/65, 425/66, 425/67, 425/68, 425/69, 425/70, 425/71, 425/72, 425/73, 425/74, 425/75, 425/76, 425/77, 425/78, 425/79, 425/80, 425/81, 425/83, 425/84, 425/85, 425/91, 425/92, 425/93, 425/94, 425/95, 425/96, 425/97, 425/98, 425/99, 425/100, 425/101, 425/102, 425/103, 425/104, 425/105, 425/106, 425/107, 425/108, 425/109, 425/110, 425/111, 425/112, 425/113, 425/114, 425/115, 425/116, 425/117, 425/118, 425/119, 425/120, 425/121, 425/122, 425/123, 425/124, 425/125, 425/126, 425/127, 425/128, 425/129, 425/130, 425/131, 425/132, 425/133, 425/134, 425/135, 425/136, 425/137, 425/138, 425/139, 425/142, 425/143, 425/144, 425/145, 425/146, 425/148, 425/149, 425/150, 425/151, 425/152, 425/153, 425/154, 425/155, 425/156, 425/157, 425/158, 425/159, 425/160, 425/161, 425/162, 425/163, 425/164, 425/165, 425/166, 425/168, 425/169, 425/170, 425/171, 425/172, 425/173, 425/174, 425/175, 425/176, 425/177, 425/178, 425/179, 425/180, 425/181, 425/182, 425/183, 425/184, 425/185, 425/186, 425/187, 425/188, 425/190, 425/191, 425/192, 425/193, 425/194, 425/195, 425/196, 425/197, 425/198, 425/199, 425/200, 425/201, 425/202, 425/203, 425/204, 425/205, 425/206, 425/208, 425/209, 425/210, 425/211, 425/212, 425/213, 425/214, 425/215, 425/216, 425/217, 425/218, 425/219, 425/220, 425/221, 425/222, 425/223, 425/224, 425/225, 425/226, 425/227, 425/228, 425/229, 425/230, 425/231, 425/232, 425/233, 425/234, 425/236, 425/237, 425/240, 425/241, 425/242, 425/243, 425/244, 425/247, 425/248, 425/250, 425/251, 425/252, 425/253, 425/255, 425/258, 425/259, 425/262, 425/263, 425/265, 425/266, 425/267, 425/268, 425/269, 425/270, 425/271, 425/272, 425/273, 425/277, 425/278, 425/279, 425/280, 425/281, 425/282, 425/283, 425/284, 425/285, 425/287, 425/288, 425/289, 425/290, 425/296, 425/297,

		425/299, 425/300, 425/306, 425/307, 425/308, 425/310, 425/311, 425/312, 425/313, 425/315, 425/317, 425/340, 425/342, 425/345, 425/346, 425/347, 425/348, 425/349, 425/350, 425/351, 425/356, 425/358, 425/359, 425/360, 425/361, 425/362, 425/363, 425/364, 425/365, 425/366, 425/367, 425/368, 425/369, 425/370, 425/371, 425/372, 425/373, 425/374, 425/375, 425/376, 425/377, 425/378, 425/379, 425/380, 425/381, 425/382, 425/387, 425/392, 425/394, 425/395, 425/396, 425/397, 425/398, 425/399, 425/400, 425/401, 425/402, 425/403, 425/404, 425/405, 425/406, 425/407, 425/408, 425/409, 425/410, 425/411, 425/414, 425/415, 425/416, 425/417, 425/418, 425/419, 425/420, 425/421, 425/424, 425/425, 425/426, 425/427, 425/428, 425/429, 425/430, 425/431, 425/432, 425/433, 425/434, 425/435, 425/436, 425/437, 425/438, 425/439, 425/440, 425/441, 425/442, 425/443, 425/444, 425/445, 425/446, 425/447, 425/448, 425/449, 425/450, 425/451, 425/452, 425/453, 425/454, 425/455, 425/456, 425/457, 425/458, 425/459, 425/460, 425/461, 425/462, 425/463, 425/464, 425/465, 425/469, 425/470, 425/472, 425/473, 425/475, 425/476, 425/477, 425/478, 425/479, 425/480, 426/3, 426/23, 426/26, 426/57, 426/63, 426/64, 426/70, 426/71, 426/74, 426/75, 426/76, 426/77, 426/78, 426/79, 426/80, 426/86, 426/88, 426/94, 426/95, 426/96, 426/98, 426/103, 426/104, 426/105, 426/110, 426/111, 426/113, 426/115, 426/116, 426/121, 426/123, 426/124, 426/125, 426/126, 426/127, 426/128, 426/129, 426/131, 426/132, 426/133, 426/134, 426/135, 426/136, 426/137, 426/138, 426/139, 426/140, 426/143, 426/150, 426/151, 426/153, 426/154, 426/155, 426/156, 426/157, 426/158, 426/159, 426/161, 426/162, 426/163, 426/167, 426/171, 426/172, 426/173, 426/174, 426/175, 426/176, 426/177, 426/178, 426/179, 426/180, 426/182, 426/183, 426/184, 426/186, 426/187, 426/188, 426/189, 426/191, 426/193, 426/194, 426/201, 426/202, 426/203, 426/204, 426/205, 426/206, 426/207, 426/208, 426/209, 426/210, 426/211, 426/212, 426/213, 426/214, 426/215, 426/216, 426/217, 426/218, 426/221, 426/225, 426/226, 426/227, 426/228, 426/242, 426/243, 426/247, 426/248, 426/249, 426/250, 426/251, 426/252, 426/253, 426/254, 426/255, 426/256, 426/260, 426/261, 426/262, 426/263, 426/264, 426/265, 426/266
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.02.1981	425/1 (-1057,6), 425/365 (1057,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6611117.99	618263.87	0	Ja	1057.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EGELAND ERIK MYHRER F150592*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	DRAGONVEIEN 20 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Dragonveien 20

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117664910		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	27.01.1983
2	6394965		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	06.10.1999

1: Bygning 117664910: Enebolig (111), Tatt i bruk 27.01.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.08.1981	15.08.1981	
Tatt i bruk	27.01.1983	27.01.1983	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dragonveien 20	H0101	425/365	0	5	0	0	Kjøkken

Etasjer

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

2: Bygning 6394965: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 06.10.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.05.1996	07.10.1996	
Tatt i bruk	06.10.1999	06.10.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	425/365	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

EGELAND ERIK MYHRER
EGELAND ERIK MYHRER
Dragonveien 20
1820 SPYDEBERG

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	26/4213 - 2 / JANAASDA	08.06.2026

Gbnr 425/365 - Dragonveien 20 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt - Tillatelse til tiltak

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i integrert garasje og rom i underetasje, samt bruksendring av gjesterom til bod (tilleggsdel)
Byggested:	Gbnr 425 / 365 Dragonveien 20
Tiltakshaver:	EGELAND ERIK MYHRER

Vi viser til søknad mottatt 02.06.2026.
Søknaden er behandlet etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter.

Vedtaket er truffet på delegert fullmakt i samsvar med gjeldende delegasjonsreglement.
Delegasjonssaksnr: 494/26

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 02.06.2026, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.

Tiltakshaver skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å sette seg inn i alle relevante bestemmelser for tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Vedtaket er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse)
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse).
Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

1. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan, herunder tegninger for utvendig vann- og avløpsanlegg, som ikke krever endringssøknad.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:
https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf

Tiltaket
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i integrert garasje og rom i underetasje, samt bruksendring av gjesterom til bod (tilleggsdel). Garasjeport i vestfasaden erstattes med dør m / sidefelt.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:
1. Situasjonsplan mottatt 02.06.2026
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger mottatt 02.06.2026

Saksgang/historikk
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett ble mottatt 02.06.2026.

Naboforhold og andres kommentarer
I medhold av bestemmelsene i pbl § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling av naboer og gjenboere. Det anses at deres interesser ikke blir berørt av arbeidet.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk
Tiltaket krever ingen uttalelser fra andre myndigheter eller behandling etter annet lovverk.

Plangrunnlag
Eiendommen inngår i reguleringsplanen for Griniskogen (PlanID 0123 1976 0002), og omfattes av kommuneplanens arealdel 2024-2035 Indre Østfold kommune (PlanID 3014202101) hvor den er avsatt til boligbebyggelse.
Tiltaket er i tråd med planens formål og bestemmelser.

Vei og adkomst
Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

Visuell utforming
Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering
Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 02.06.2026, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.
Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Sikkerhet mot fare
Det foreligger ingen kjent fare for ras, flom eller skred på eiendommen.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

Vann og avløp
Eksisterende vann- og avløpstilknytninger berøres ikke.

Forhold til automatisk fredede kulturminner
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Dispensasjoner
Bruksendringstiltaket krever ingen dispensasjon.

Forholdet til private rettsforhold
Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Avfall
Bygningsavfall skal håndteres etter forurensningslovens bestemmelser og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

Vi gjør spesielt oppmerksom på
Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av klageinstansen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Klageadgang
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å sette i gang arbeidet påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Grunngebyr per søknad innsendt elektronisk	2340	1	2340	
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	12480	1	12480	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

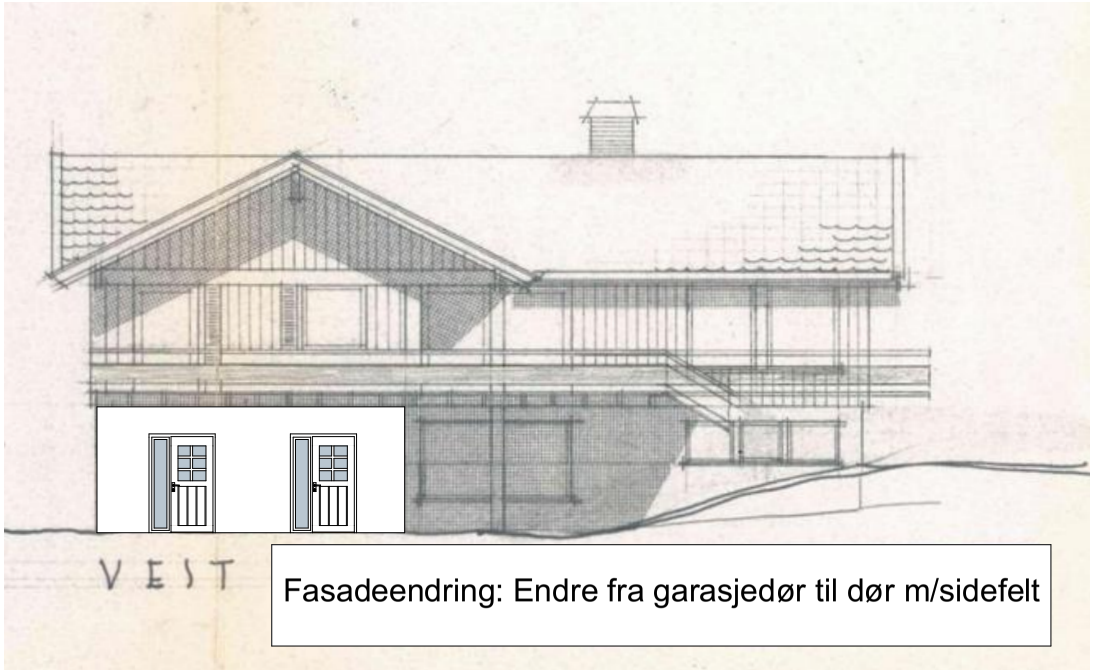
Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Jan Ketil Aasdalen
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
EGELAND ERIK MYHRER



Fasadeendring: Endre fra garasjedør til dør m/sidefelt

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Fase:
Status

Tiltakshaver
Erik Myhrer Egeland

Prosjekt
Bruksendring og fasadeendring
Dragonveien 20
1820 Spydeberg

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn
Eksisterende plan 1.etg.pln
Dato
28.05.26
Målestokk
1:100
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr.:
425/365

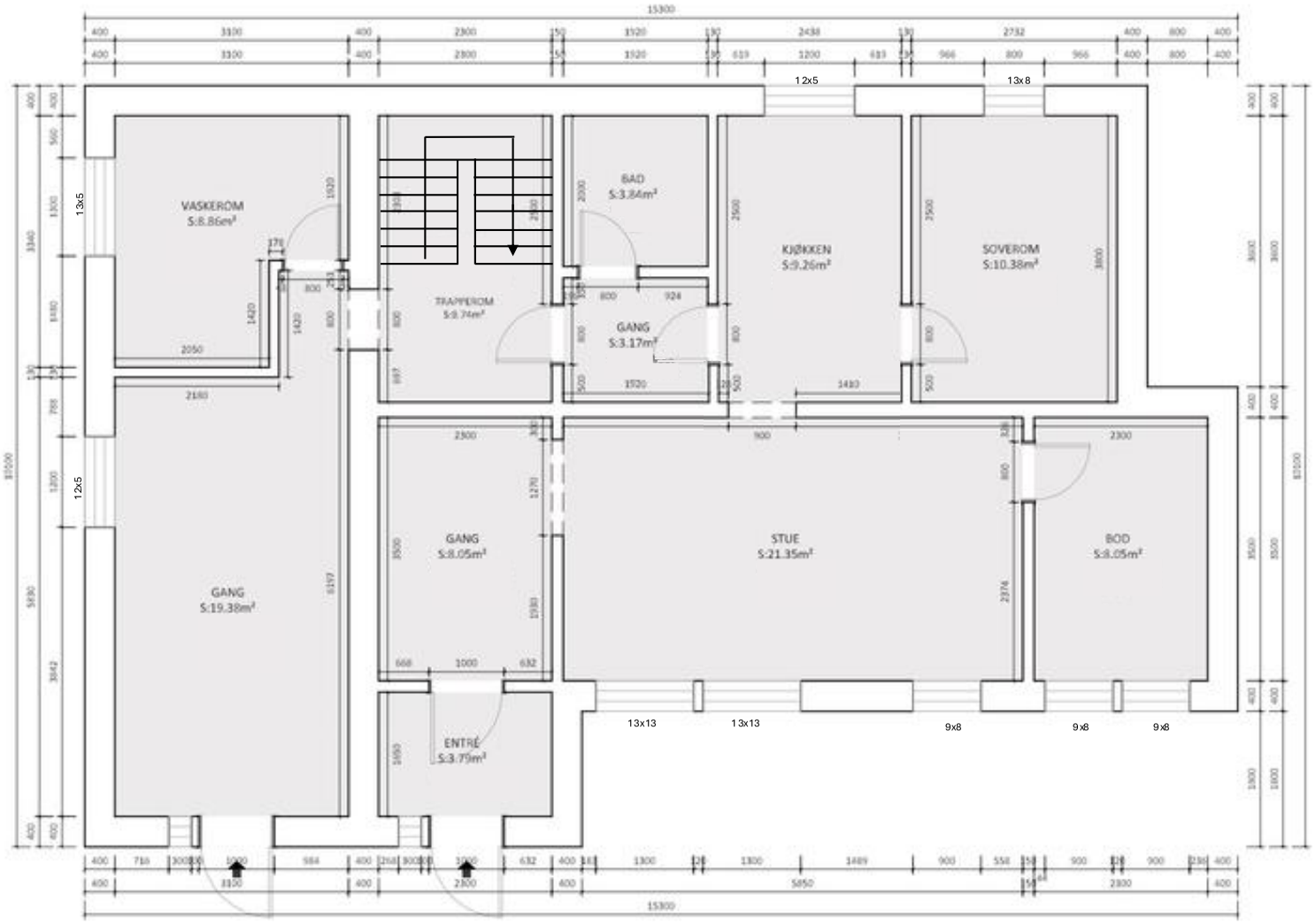
Prosjektnr.:
Prosjektnr.

Tegningsnr.:
A40-3

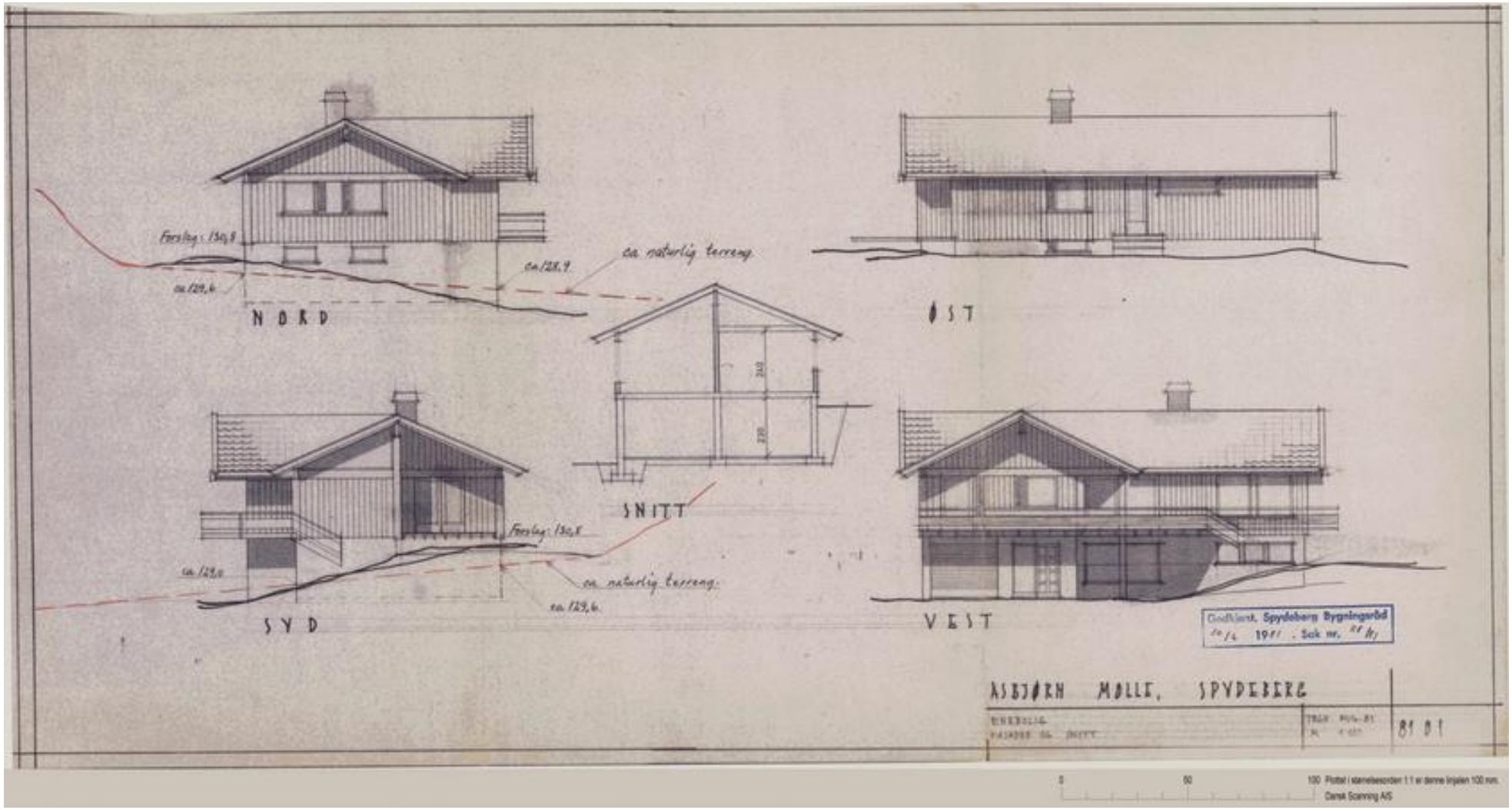
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

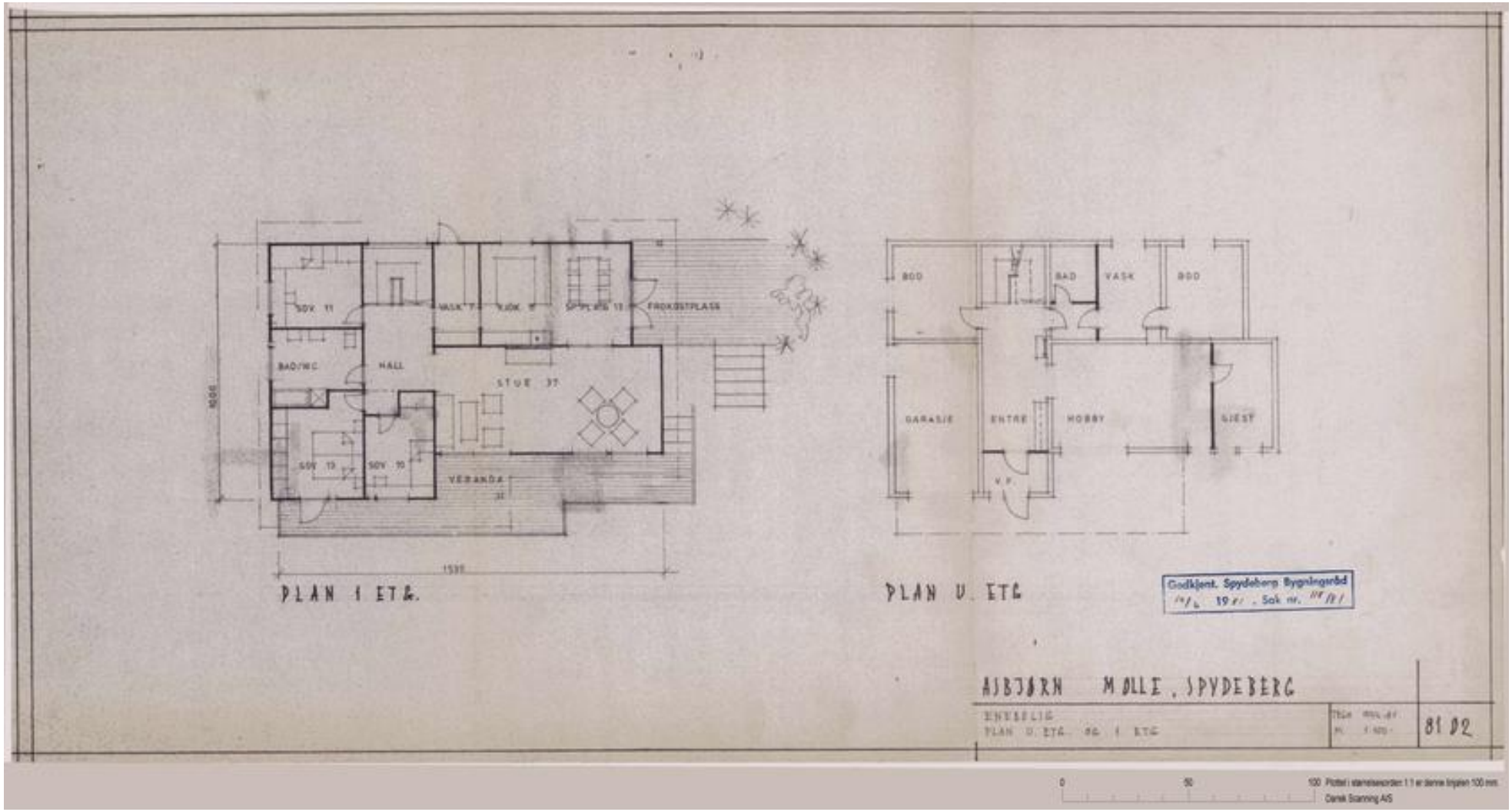
Type tegning:
NY Fasade Vest

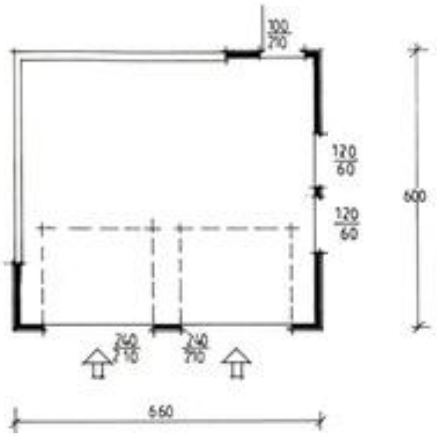
BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: C:\Users\Per Lognseth\Documents\1. PROSJEKTER\85. Egeland\TIL SØKNAD\Eksisterende plan 1.etg.pln

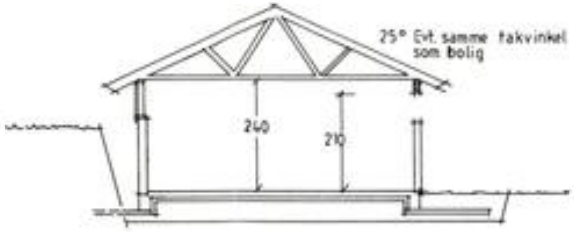


DRAGONVEIEN 20, SPYDEBERG
Gnr. 25 Bnr. 365
Plan


Forslag: 130,8
ca. 129,6
ca. 128,4
ca. naturlig terreng
NORD
ØST
SNITT
SYD
Forslag: 130,8
ca. 129,0
ca. naturlig terreng
ca. 129,6
VEST
Godkjent. Spydeberg Bygningsråd
20/4 1971 . Sak nr. 87/71
ASBJØRN MØLLE, SPYDEBERG
81 01
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SOV 11
VASK 7
KJØK 8
OPPLØS 13
FROKOSTPLASS
BAD/WC
HALL
STUE 37
SOV 12
SOV 10
VERANDA
1595
PLAN 1 ETG.
BOD
BAD
VASK
BOD
GARASJE
ENTRE
HOBBY
GJEST
V.P.
PLAN U. ETG
Godkjent. Spydeberg Byggingsråd
19 . Sak nr.
AJBJØRN MØLLE, SPYDEBERG
ENTREPLIK
PLAN U. ETG. OG 1 ETG.
81 02
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

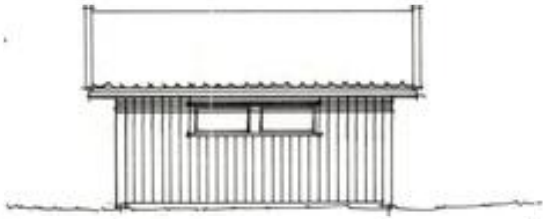




SNITT



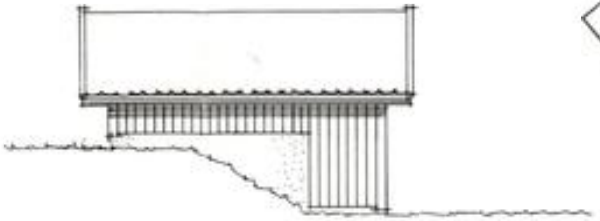
VEST



SØR



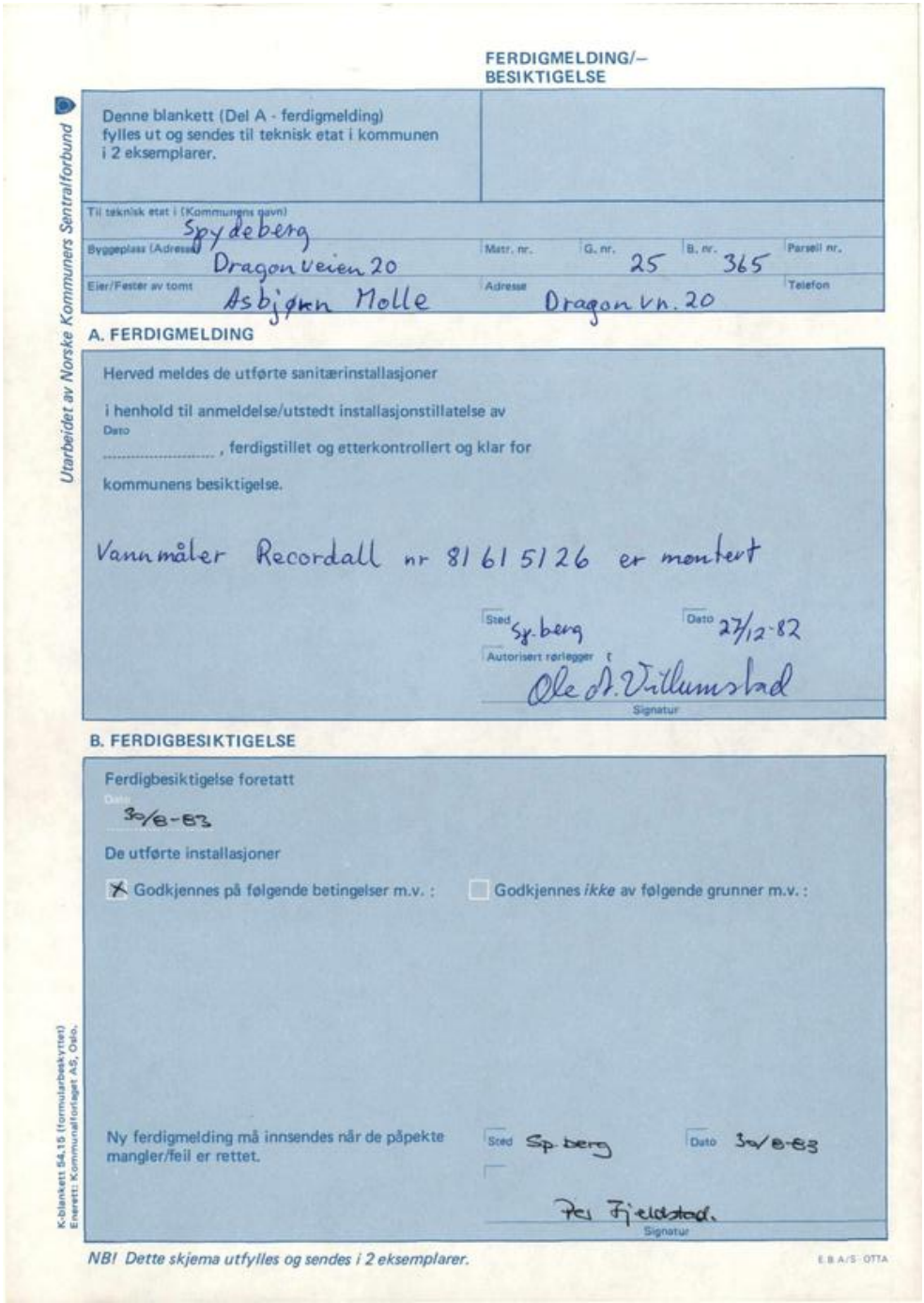
ØST



NORD



GARASJE
ASBJØRN MOLLE
DRAGONVEIEN 20



FERDIGMELDING/–
BESIKTIGELSE

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (Kommunens navn): Spydeberg

Byggeplass (Adresse): Dragonveien 20 | Matr. nr. | G. nr. 25 | B. nr. 365 | Parsell nr.

Eier/Fester av tomt: Asbjørn Molle | Adresse: Dragonvn. 20 | Telefon

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato ....., ferdigstillet og etterkontrollert og klar for

kommunens besiktigelse.

Vannmåler Recordall nr 81615126 er montert

Sted Sp.berg Dato 27/12-82

Autorisert rørlegger (

Ole M. Villumstad

Signatur

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt

Dato 30/8-83

De utførte installasjoner

☒ Godkjennes på følgende betingelser m.v. : ☐ Godkjennes *ikke* av følgende grunner m.v. :

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted Sp.berg Dato 30/8-83

Per Fjeldstad.

Signatur

NB! Dette skjema utfylles og sendes i 2 eksemplarer.

E.B.A/S OTTA

K-blankett 54.15 (formularbeskyttet) Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.): Dragonveien 20 | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr: 25/365

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	5.5.81	10.6.81	118/81

Byggherre: Asbjørn Molle, Dragonveien 20, 1820 Spydeberg | Adresse | Tlf.

Anmelder: d.s. | Adresse | Tlf.

Ansvarshavende: Arild Moen, Vestby, 1820 Spydeberg | Adresse | Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Trapp biinngang mangler.
2. List under soveromsdør mangler.
3. Kledningsbord under dør fra soverom til terasse.
4. Utvendig pannering.

Arbeidet må være utført innen: 3 måneder fra d.d.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

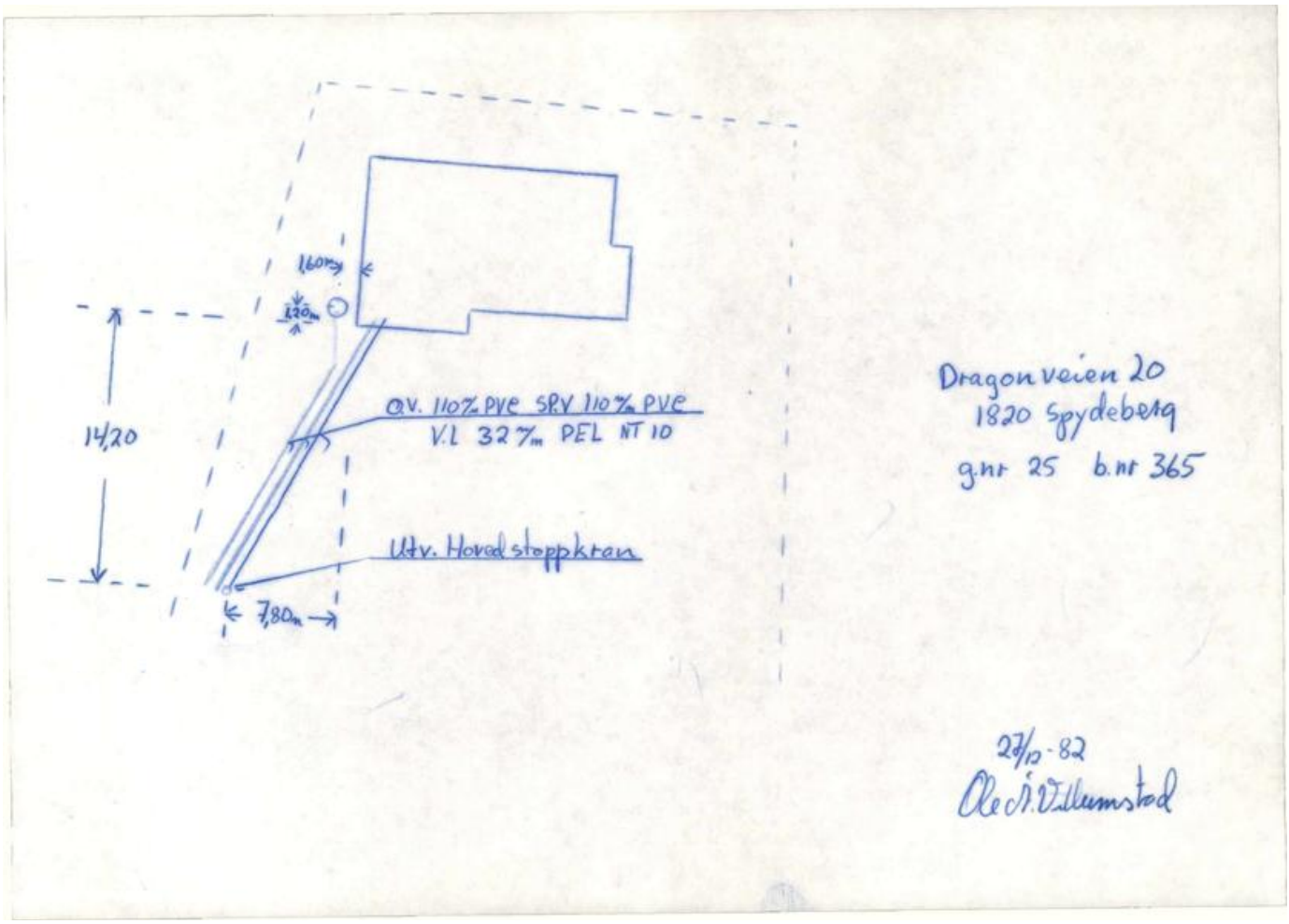
Sted og dato: Spydeberg, 5.1.1983 | Stempel: SPYDEBERG KOMMUNE Per Fjeldstad

Underteknisk etat

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



Dragonveien 20
1820 Spydeberg
g.nr 25 b.nr 365

27/12-82
Ole J. Vilhumstad

Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 425/365
Adresse: Dragonveien 20
Utskriftsdato: 02.06.2026
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



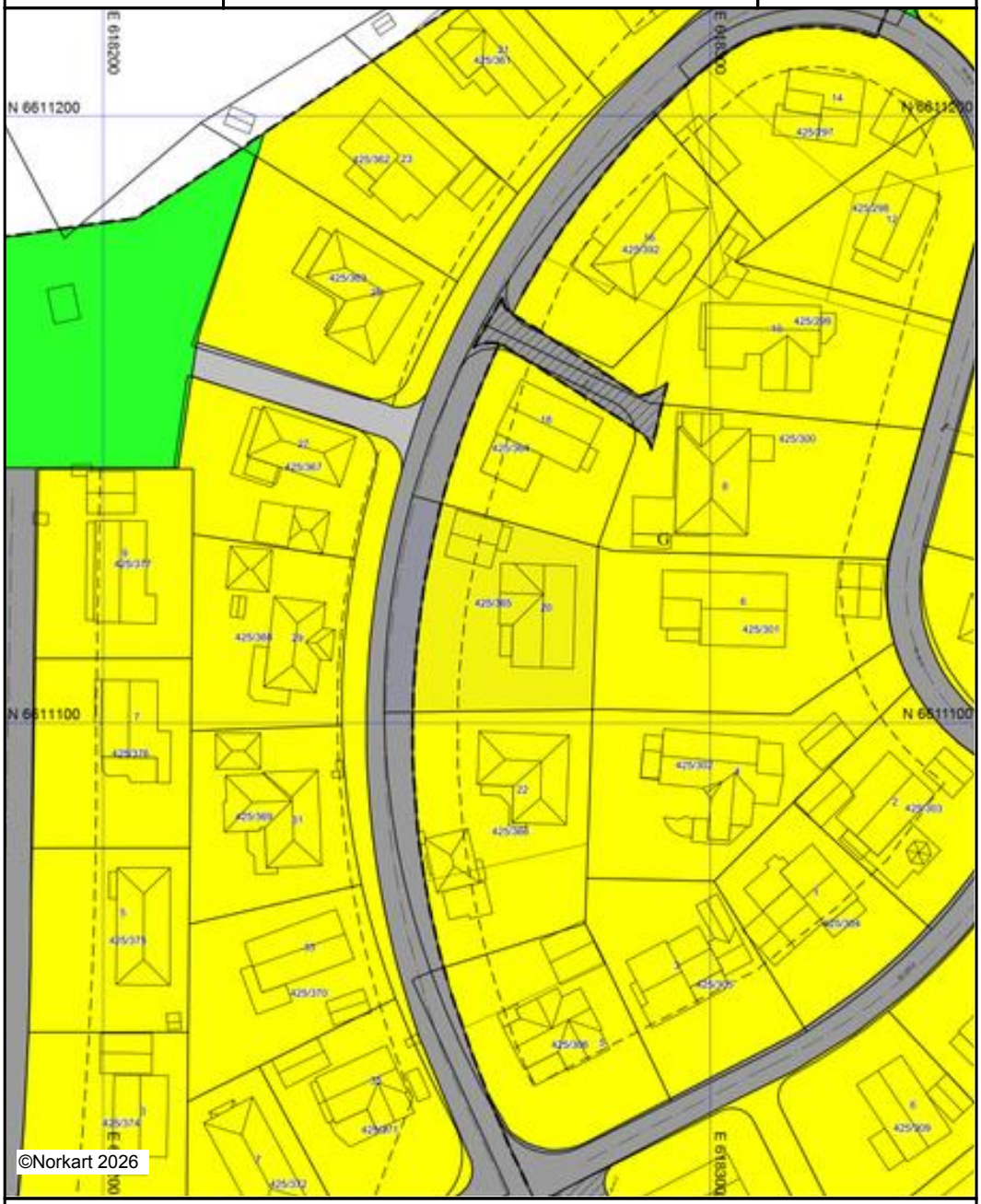
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 425/365
Adresse: Dragonveien 20
Utskriftsdato: 02.06.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	425	**Bruksnr.**	365	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dragonveien 20, 1820 SPYDEBERG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 058 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0123198002
Navn	Griniskogen Vest - Jernbanen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/250/198002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 180 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	0123197602
Navn	Griniskogen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/259/197602_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 878 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** G

Utskriftsdato: 02.06.2026

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.**	425	**Bruksnr.**	365	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dragonveien 20, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	5 865,00 kr
Sum	**5 865,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	25%	1 stk	3623.00	1/1	0 %	3 623,00 kr	1 811,50 kr
Renovasjonsbeholder 240L restavfall	25%	1 stk	2640.00	1/1	0 %	2 640,00 kr	1 320,00 kr
					Sum	**6 263,00 kr**	**3 131,50 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: 02.06.2026

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.**	425	**Bruksnr.**	365	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dragonveien 20, 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	6 879,37 kr
Feiing	990,00 kr
Vann	5 687,03 kr
Sum	**13 556,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Brannforebyggende avgift	0%	2 stk	570.00	1/1	0 %	1 140,00 kr	570,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	108 m3	29.88	1/1	0 %	3 226,50 kr	3 226,50 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-78.5 m3	29.88	1/1	0 %	-2 345,19 kr	-2 345,20 kr
Vann a konto i år	15%	216 m3	30.54	1/1	0 %	6 597,50 kr	3 298,75 kr
Forbruk vann i fjor	15%	108 m3	27.48	1/1	0 %	2 968,38 kr	2 968,38 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-78.5 m3	27.48	1/1	0 %	-2 157,57 kr	-2 157,58 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	1 116,65 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	108 m3	37.63	1/1	0 %	4 063,50 kr	4 063,50 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-78.5 m3	37.63	1/1	0 %	-2 953,56 kr	-2 953,55 kr
Avløp a konto i år	15%	216 m3	39.30	1/1	0 %	8 487,83 kr	4 243,91 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp i fjor	15%	108 m3	34.62	1/1	0 %	3 738,42 kr	3 738,42 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-78.5 m3	34.62	1/1	0 %	-2 717,28 kr	-2 717,27 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	1 372,55 kr
					Sum	**25 026,93 kr**	**14 425,06 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.

DAGBOKFØRT
23 MAR 81 02012
SORENSKRIVEREN I
AUST- OG VEST-AGDER

S K J Ø T E

1. Spydeberg kommune (selgeren) overdrar med dette sin eiendom ...~~Dragonveien 20~~..... gnr. 25 bnr. ..~~365~~ av Griniskogen tomtefelt, område 3 i Spydeberg herred

til .....~~Asbjørn Molle~~..... (kjøperen), pers.nr. ~~270239~~ [redacted] ..... for

kr. 77.734,- ---kroner syttisjutusensjuhundreogtrettifire 00/100----

som er oppgjort som avtalt.

2. Eiendommen overdras fri for andre pengeheftelser enn de som eventuelt er tinglyst som sikkerhet for lån kjøperen har opptatt.

3. Kommunen har rett til å legge fram vann- og kloakkledning over eiendommen. Elektrisitets-, telverket samt antennefirma for felles TV-anlegg er berettiget til å legge kabler over eiendommen og oppsetting av kabelfordelingsskap eventuelt stolpefeste og luftstrekk. Rettighetshaverne har også adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Rettighetene gis uten vederlag.

Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstracéen.

Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.

Bestemmelsene ovenfor i dette punktet gjelder også allerede eksisterende ledninger.

4. Hvis man ikke blir enige om fordelingen av senere felles vedlikeholdsomkostninger, blir fordelingen med endelig virkning å foreta av bygningsrådet i Spydeberg eller av de personer bygningsrådet oppnevner.

5. Gjerde kan ikke settes opp uten bygningsrådets godkjenning etter bygningsloven. For hekkskille eller gjerde som oppsettes mellom parsellene, bærer naboene omkostningene med oppsetting og vedlikehold med en halvdel hver. Denne plikt gjelder ikke kommunen med mindre den er eier av tilgrensende boligtomt.

6. For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet. Det vises til reguleringsbestemmelser stadfestet 29.8.1980 og retningslinjer gitt av bygningsrådet.

Selgeren har ved salg av andre tomter rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse uten at kjøperen av angjeldende tomt kan fremme noen innsigelse i den forbindelse.

Kjøper har ikke anledning til å sette opp utvendig TV-antenne og forplikter seg til å knytte til fellesantenneanlegget i området innen boligen på tomten tas i bruk.

7. Kjøperen må selv og i tillegg til kjøpesummen for tomten betale eventuelle tilknytningsavgifter og gebyrer for vann, kloakk, elektrisitet, TV osv.

8. I tilfelle det er påkrevet, må kjøperen sørge for vedlikehold av veier og snørydding på disse utenfor sin tomt i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøpers disposisjon og kommunen overtar veiene.

9. Tomten skal kun benyttes til boligbygg og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere.

10. Kjøper forplikter seg også til å slutte seg til den velforening som vil gjelde for området.

11. Kjøper har en frist på ett år for å påbegynne og tre år for å avslutte byggearbeidet. Fristen regnes fra tinglyst skjøte.

    Dersom tomten ikke er bebygget innen nevnte frist, har kommunen rett til å innløse tomten mot å tilbakebetale netto kjøpesum i henhold til skjøtet med tillegg av renter etter satsene for vanlig tremåneders sparevilkår regnet fra kjøpers innbetaling til returoppgjør finner sted. Ved innløsning foretas korreksjon i oppgjøet for eventuell verdi eller ulempe av betydning som kjøperen har tilført tomten. Hvis partene ikke kommer til enighet, fastsettes korreksjonsoppgjøret i henhold til pkt. 12, siste avsnitt.

    Dersom kjøper ønsker å selge eller feste bort tomten eller deler av denne, har kommunen forkjøpsrett til tomten mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt. Kjøper plikter straks å melde fra til kommunen.

12. Spydeberg kommune har likeledes forkjøpsrett til tomten med påstående bebyggelse i 7 - sju - år regnet fra dato for tinglysing av skjøte (dagboksført hos sorenskriveren). Hvis kjøper skal selge sin eiendom, plikter han å gi kommunen underretning. Kommunen har en frist på tre måneder fra mottatt skriftlig underretning til å fatte endelig bindende vedtak om hvorvidt forkjøpsretten skal benyttes eller ikke.

    Forkjøpsretten 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 eventuelle pantobligasjon.

    Ved benyttelse av kommunens forkjøpsrett legges til grunn verdi i henhold til offentlig verditakst foretatt av Heggen og Frøland Herredsrett.

13. Omkostninger i forbindelse med overdragelsen betales av kjøperen.

Spydeberg, den 20.3. 1981

SPYDEBERG KOMMUNE

Spydeberg kommune
Torer Berger
ordfører

Ført inn i dagboken ved Heggen og Frøland sorenskriverembete, som nr. 229 den 19/1 1978

AVTALE

Mellom Spydeberg kommune som eier av eiendommen "Mellom-Grini" gnr. 25 bnr. 1 og Hans Glende, x) født 14.06.26, er det inngått slik avtale i forbindelse med Hans Glendes anlegg av vei etter tracé vist på fremlagte kart datert 20/9-76 som vedlegges denne avtalen.

1. Hans Glende skal ha rett til å anlegge permanent vei over kommunens eiendom slik som fremlagte kart viser. Veien tilknyttes Mailund som adkomstvei.

2. Uten å yte erstatninger for ulemper, skal kommunen ha rett til å drive anleggs- og vedlikeholdsarbeider på anlegg som kommunen har eller kommer til å anlegge i området. Kommunen skal vederlagsfritt ha rett til å benytte veien i forbindelse med nevnte arbeider.

3. Skader på veien som oppstår på grunn av de under punkt 2 nevnte arbeider, utbedres av kommunen og for kommunens regning.

4. Hans Glende skal såvidt mulig forhåndsvarsles om de arbeider som nevnt under punkt 2.

5. Hans Glende innbetaler til kommunen en tilknytningsavgift for veien stor kr. 2.000,-, skriver kronertotusen.

6. Denne avtale kan tinglyses som hefte på kommunens eiendom. Tinglysningsavgifter bæres av Hans Glende.

Spydeberg, den 197

Hans Glende

Hans Glende

SPYDEBERG KOMMUNE

ordfører

Spydeberg kommune, eier av eiendommen "Mellom-Grini", gnr. 25 bnr. 1 - ordfører

Eiendommens verdi settes til kr. 500.-.

Hans Glendes eiendom "Glendeheim", gnr. 22 bnr. 3.

4010/76 30/6

A V T A L E

Mellom eieren av gnr. 25 bnr. 124 August Strande og eieren av gnr. 25 bnr. 1 Spydeberg kommune er det inngått slik avtale:

1. Spydeberg kommune som eier av gnr. 25 bnr. 1 samtykker i at eieren av gnr. 25 bnr. 124 i Spydeberg herred foretar tilbygg på sitt hus på eiendommen i en avstand inntil ca. 1 m fra grensen mot kommunens eiendom i h.h.t. situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse datert 1.3.1976.

   Spydeberg kommune som grunneier erklærer herved at eventuell bebyggelse på kommunens eiendom gnr. 25 bnr. 1 skal oppføres i så stor avstand til bebyggelsen på gnr. 25 bnr. 124 at bygningslovens krav til avstand fra annen bygning tilfredsstilles.

2. Eieren av gnr. 25 bnr. 124 August Strande skal for egen regning innen 1 år sette opp og vedlikeholde gjerde som Bygningsrådet finner å kunne godkjenne i delet mellom sin eiendom og Spydeberg kommunes eiendom gnr. 25 bnr. 1.

3. Denne avtalen skal August Strande besørge og bekoste tinglyst på begge eiendommene.

Spydeberg, den 1976

August Strande
August Strande

SPYDEBERG KOMMUNE
ordfører
Spydeberg kommune

Spydeberg bygningsråd godkjenner nevnte erklæring som tilfredsstillende i henhold til bygningslovens bestemmelser angående avstand til nabogrense.

Spydeberg, 25. juni 1976
SPYDEBERG KOMMUNE
N. Chr. Furmyr
Bygningssjef

Ført inn i dagboken ved Heggen og Frøland sorenskriverembete, som nr. 2844/73 den 4/6 1973.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, Spydeberg kommune, som eier av "Parken I", gnr. 26 bnr. 102, samtykker i at eieren av gnr. 26 bnr. 121, Knut Martiniussen, f. 27.09.1936, kan bygge i en avstand av innstil 2,5 m fra sin grense mot nord og øst til kommunens eiendom, jfr. Spydeberg Bygningsrådssak nr. 55/73.

Denne erklæringen kan tinglyses på Spydeberg kommunes eiendom.

Spydeberg, den 10. mai 1973

Arne Antonsen
ordfører

INNK
-8 FEB 1966
HEGGEN OG FRØLAND
SORENSKRIVERI

Ført inn i dagboken ved
Heggen og Frøland sorens-
skriverembete
som nr. 394 den 9/2 19 66.

G R E N S E R E G U L E R I N G

mellom

Glende n. gnr. 22 bnr. 1 og Grini n m/Aasland gnr. 25 bnr. 1.

GRENSEREGULERING.

Spydeberg kommune som eier av gnr. 25 bnr. 1 Grini n. m/Aasland og Ole og Karin Tronstad som eier av gnr. 22 bnr.1. Glende n. er enige om å foreta en grenseregulering på en strekning av sine eiendomsgrenser.

På forlangende ble det den 15. nov. 1965 holdt en grenseregulering mellom gnr. 25 bnr. 1 og gnr. 22 bnr. 1 begge i Spydeberg.

Forretningen ble administrert av kommuneingeniøren i Spydeberg. Ragnvald Skulberg og Arne Jarle Vik var kartvitner.

Til stede var Ole Tronstad. Kommuneingeniøren representerte Spydeberg kommune.

Den nye grensen beskrives slik:

Grensen begynner i jern på vestsiden av Glendeveien 29,40 m sør for p.p. 175 og går 35.50 m vestover til jern som ligger 53.40 m fra p.p. 175. Grensen går herfra 116.45 m nordover til jern i gammel grense.

Arealene som går i bytte er ikke like store, men verdien som nevnt i lov av 17. august 1818 § 28 er like store, så det blir ingen forandring i skyld.

Den nye grensen trer i kraft fra tinglysingsdato.

Vi vedtar grenseregulering.

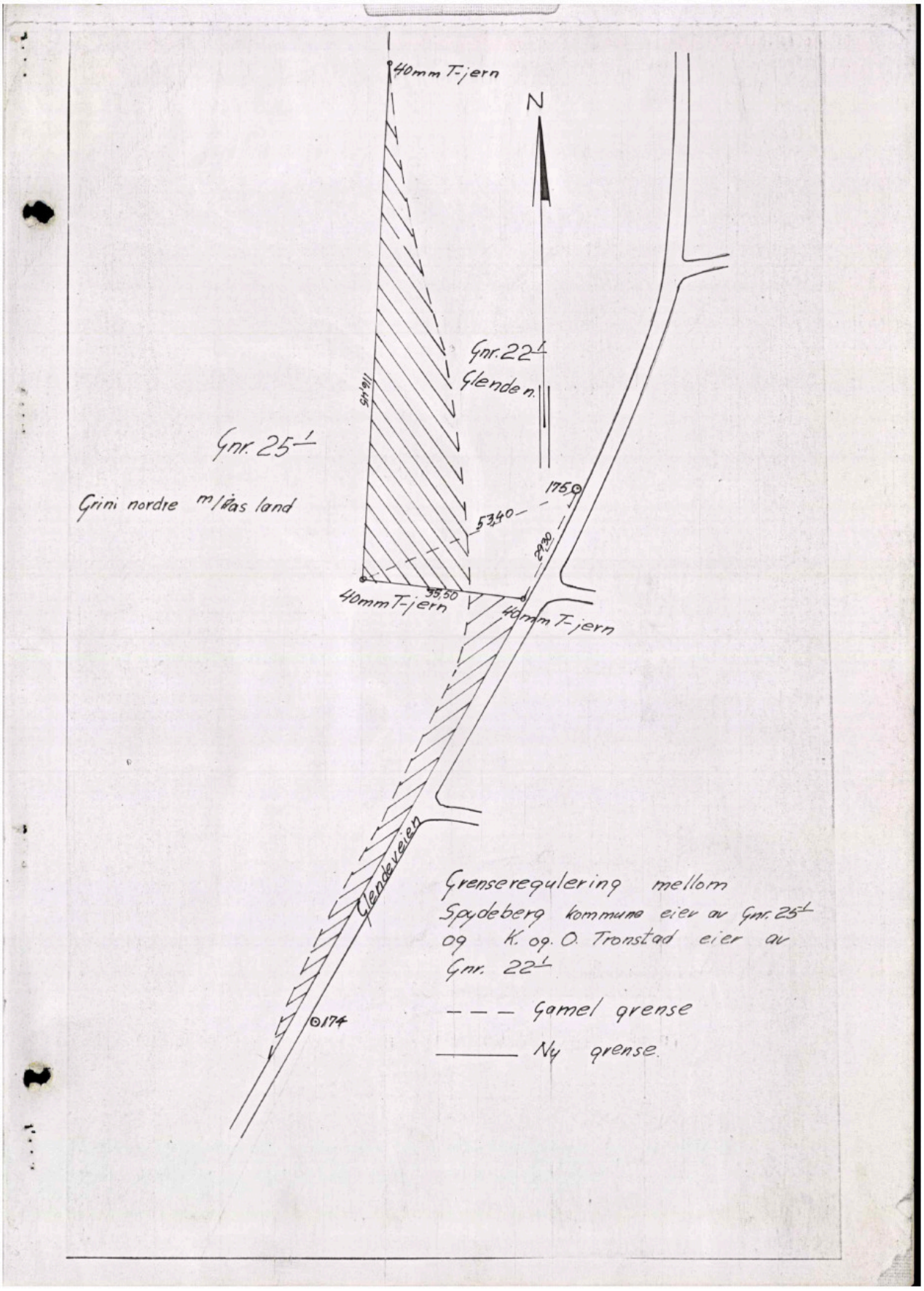
Ole Tronstad Karin Tronstad
Eier av gnr. 22 bnr. 1

Anton Skulberg
For Spydeberg kommune
eier av gnr. 25 bnr. 1.

Ragnvald Skulberg
Kartvitne

Arne Jarle Vik
Kartvitne

SPYDEBERG KOMMUNE
Kommuneingeniøren


40mm T-jern
N
Gnr. 22 1
Glende n.
Gnr. 25 1
Grini nordre m/låas land
53,40
29,30
17,50
40mm T-jern
35,50
40mm T-jern
Glendeveien
174
Grenseregulering mellom Spydeberg kommune eier av Gnr. 25 1 og K. og O. Tronstad eier av Gnr. 22 1
--- Gamel grense
——— Ny grense.

INNLØP.
HEGGEN OG FROLAND
SORENSKRIVERI

Ført inn i dagboken ved
Heggen og Frøland sorenskriverembete,
som nr. 2795 den 18/9 1965.

G R E N S E R E G U L E R I N G

mellom

Eier av gnr. 26 bnr. 2. Eier av gnr. 25 bnr. 1.

G R E N S E R E G U L E R I N G.

Spydeberg kommune som eier av gnr. 25 bnr. 1, Grini, og Asbjørn Nilsen som eier av gnr. 26 bnr. 2, Grini, er etter kontrakt av 31. mai 1965 enig om å foreta en grensereg. på to strekninger av sine eiendomsgrenser.

På forlangende ble det

den 26. juli 1965 holdt en grensereg. mellom gnr. 25 bnr. 1 og gnr. 26 bnr. 2 begge i Spydeberg.

Forretningen ble administrert av kommuneingeniøren i Spydeberg. Arne Jarle Vik og Ragnvald Skulberg var kartvitner.

Til stede var Asbjørn Nilsen. Kommuneingeniøren representerte Spydeberg kommune.

Strekning I begynner i jern (1) som er identisk med grense-jern (9) i skylddeling av 9. februar 1965 da gnr. 26 bnr. 147 Skogveien 4 ble utskilt fra gnr. 26 bnr. 2.

Den nye grense beskrives slik:

Fra (1) går den 8.10 m til umerket vinkelpunkt i midt vei (2) og her vinkler grensen og går 34,- m langs midt vei til umerket vinkelpunkt (3) som ligger på den rette linje (5-4), 6,- m. vest for (4).

I (3) vinkler grensen igjen og går i rett linje 6,- m. til jern (4) 38.40 m til jern (5) og 6,- m. til umerket vinkel-punkt i midt vei (6). Her vinkler grensen og går 71.20 m. etter midt vei til umerket punkt (7) på den rette linje gjennom fastmerkene b og c, 7.60 m. vest for b. Fra (7) går grensen i rettlinjet forlengelse av linjen (6-7) 15.10 m. og deretter i en bue med radius 200 m. 22,70 m. til umerket vinkelpunkt (8) på den rette linje (9-10), 7.65 m. vest for (9). Fra (8) går grensen i rett linje 7.65 m. til (9) og 35.15 m. til bolt i berg (10). Her vinkler grensen og går 30.- m. til jern (11) og i omtrent samme retning i rett linje 33.10 m. mot tomt nr. 16 av Søgrini til bolt i berg (12) og 18,- m. mot tomt nr. 15 av samme bruk til jern (13). Her vinkler grensen og går i rett linje 34.20 m. til jern (14) og 7.85 m til umerket vinkelpunkt i midt vei (15). Fra (15) går grensen etter midt rettlinjet vei 49.50 m. til umerket vinkel-punkt (16) som ligger i rettlinjet forlengelse av søndre damgjerde 11.20 m. fra hjørnestolpe av jern i sydvestre gjerdehjørne (17) og i samme retning 6.40 m. langs flettverk-gjerde til (18) som ligger 2.70 m. fra polygonpunkt 212. I (18) slutter den nye grense.

Strekning II begynner i gammel grense hvor det er nedsatt jern (1) som befinner seg 12.75 m fra polygonpunkt 111 i magnetisk retning ca. 390°.

Den nye grense beskrives slik:

Fra merke (1) går den 4.55 m og ca. 390° til umerket vinkel-punkt midt i prosjektert vei. Herfra følger grensen en kurve

med radius 80,- m til et umerket punkt (3), som ligger 48.90 m og ca. 52° fra merke (2). Her knekker grensen og fortsetter i magnetisk retning ca. 134° og 4,- m til nedsatt jern (4), videre i samme retning 4,80 m til nedsatt jern (5). Grensen knekker her og går i retning ca. 205° og 69.90 m til nedsatt jern (6), videre i samme retning 29.45 m til nedsatt jern (7), Grensen går så i retning ca. 104° og 60.60 m. til nedsatt jern (8) i grensen 12,- m fra merke (1) ved skylddelingsforretning av 9. februar 1965 nr. 3.

Grensen fortsetter fra jern (9), som er identisk med jern (12) ved samme forretning som ovenfor, i retning ca. 300 og 3.95 m. til nedsatt jern (10), videre i retning ca. 83° og 17.85 m til nedsatt jern (11), videre i retning ca. 170° og 17.35 m til nedsatt jern (12), videre i retning ca. 87° og 33,- m til nedsatt jern (13), videre i samme retning 4.43 m til umerket vinkelpunkt midt i prosjektert vei (14). Her knekker grensen og fortsetter i retningen ca. 185° og 20.80 m til kurvepunkt. Herfra følger grensen en kurve med radius 35,- m., med sentrum nord-øst for grensen, til punkt (15). Punkt (15) ligger rettlinjet ca. 155° og 28.25 m fra kurvepunktet og 41.25 m fra p.p. 119. Grensen fortsetter videre herfra til Glendeveien.

Alle retninger er sirka og centesimale grader i forhold til magnetisk nord 1965.

Arealene som går i bytte er like store.

Den nye grensen trer i kraft fra tinglysingsdato.

Vi vedtar grensereguleringen.

for Spydeberg kommune

Eier av gnr. 26 bnr. 2.

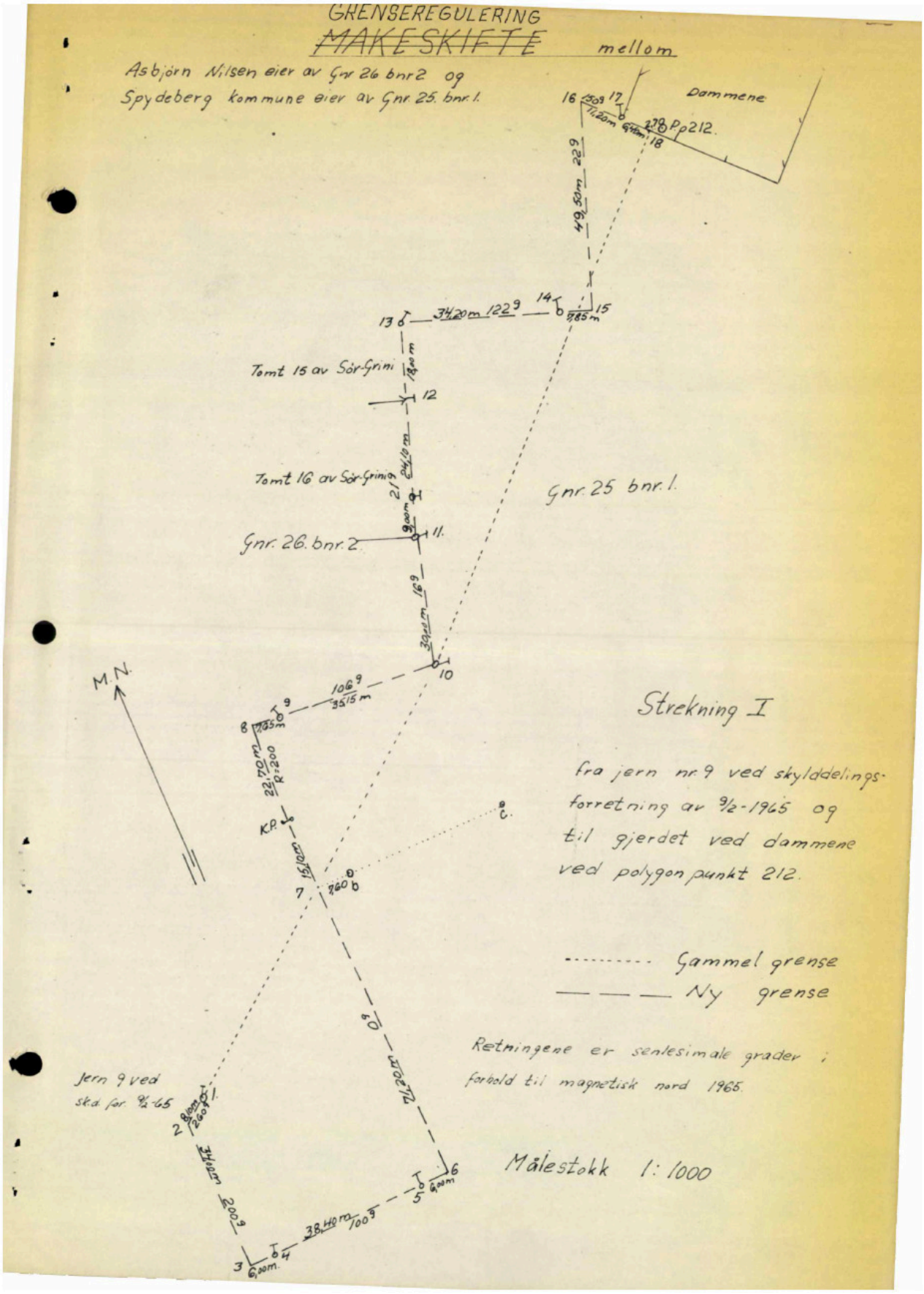
Eier av gnr. 25 bnr. 1

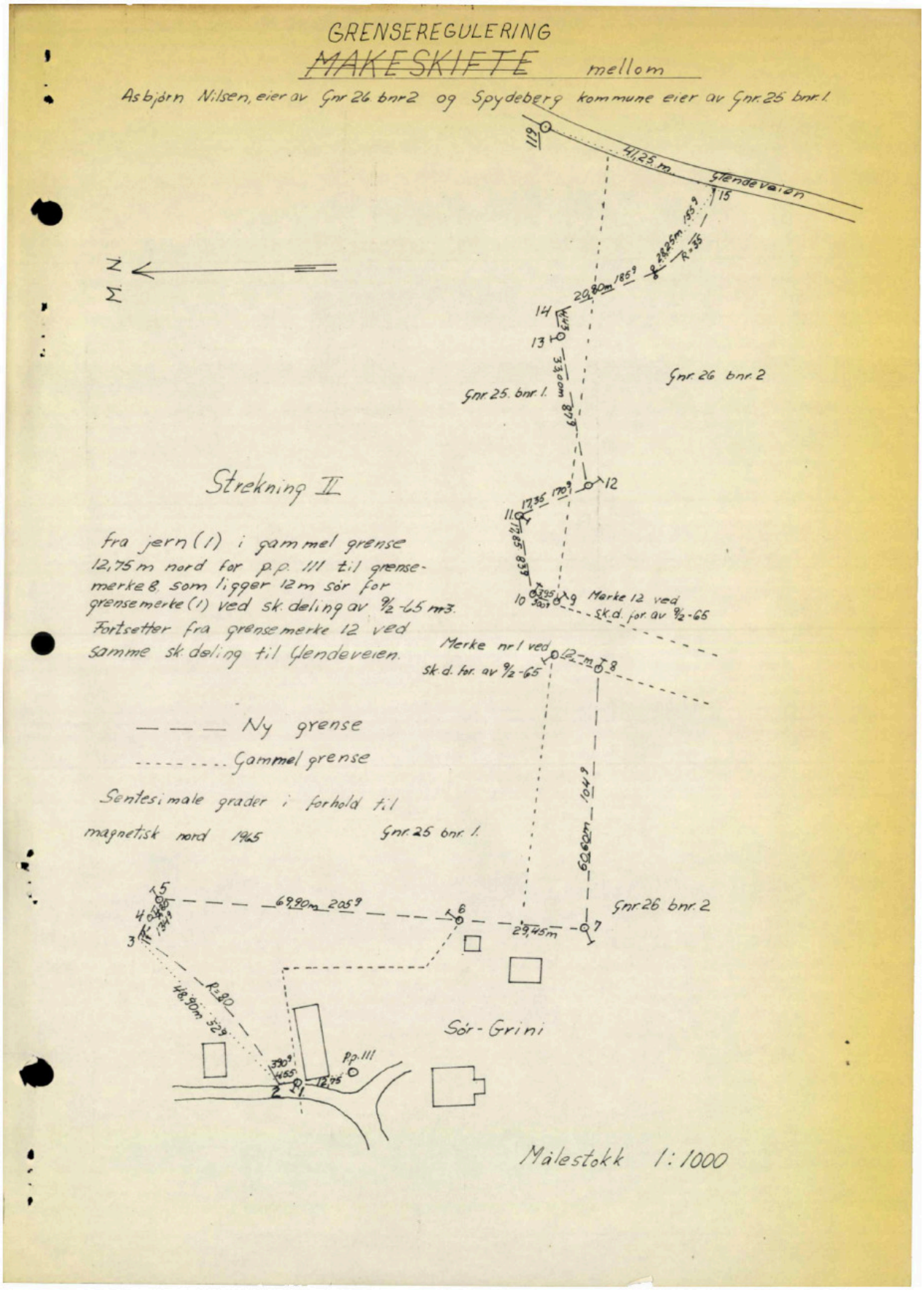
Kartvitne

Kartvitne

SPYDEBERG KOMMUNE

Kommuneingeniøren


GRENSEREGULERING
MAKESKIFTE mellom
Asbjørn Nilsen eier av Gnr 26 bnr 2 og
Spydeberg kommune eier av Gnr 25. bnr 1.
Dammene
P 212.
Tomt 15 av Sør-Grini
Tomt 16 av Sør-Grini
Gnr. 25 bnr. 1.
Gnr. 26. bnr. 2.
M.N.
Strekning I
fra jern nr. 9 ved skyldelingsforretning av 9/2-1965 og til gjerdet ved dammene ved polygon punkt 212.
Gammel grense
Ny grense
Retningene er sentesimale grader i forhold til magnetisk nord 1965.
Jern 9 ved skj. for 9/2-65
Målestokk 1: 1000


GRENSEREGULERING
MAKESKIFTE mellom
Asbjørn Nilsen, eier av Gnr 26 bnr 2 og Spydeberg kommune eier av Gnr. 25 bnr. 1
119
41,25 m.
Gjendeveien
15
N
M
135,9
28,25m
R=35
20,80m
185,9
14
13
33,00m
Gnr. 25. bnr. 1.
Gnr. 26 bnr. 2
Strekning II
fra jern (1) i gammel grense 12,75 m nord for p.p. III til grense-merke 8. som ligger 12 m sør for grensemerke (1) ved sk. deling av 9/2-65 mm3. Fortsetter fra grensemerke 12 ved samme sk. deling til Gjendeveien.
12
17,35
170,9
11
10
Merke 12 ved sk.d. for. av 9/2-65
Merke nr 1 ved sk.d. for. av 9/2-65
12,75m
8
104,9
60,62m
Ny grense
Gammel grense
Sentesimale grader i forhold til magnetisk nord 1965
Gnr. 25 bnr. 1.
Gnr. 26 bnr. 2
5
4
3
69,90m
205,9
6
29,45m
7
R=80
48,90m
52,9
Sør-Grini
Pp. III
330,9
46,55
12,75
2
1
Målestokk 1:1000

Stemplet 22/1-62
Mrkr. 55.-

Til innhefting i panteboka.

Ført inn i dagboken ved Heggen og Frøland sorenskriverembete, som nr. 203/62 den 22/1 1962.

Skjøte.

Undertegnede Spydeberg kommune ved ordføreren *født* *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til

Olaf Svendsen *født* 18/7 1925 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom Fagerli

g.nr. 25 *br.nr.* 40 *av skyld mk.* 0.03 *i* Spydeberg *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 5.236.-

som er avgjort på omforenet måte.

Ifölge kjöpekontrakt av d.d. er selger og kjöper blitt enige om följende:

Kjöperen skal - inntil det blir opparbeidet annen vei som kan gi adkomst til tomten - ha veirett til gårdsveien som kommer fra Nordre Grini og går gjennom gårdstunet på hovedbölet Grini Mellom gnr. 25 bnr. 1 og videre ned til riksvei 6 samt rett til vei fra tomten til nevnte gårdsvei etter nærmere bestemmelse. Når annen vei blir opparbeidet, skal kjöperen ikke ha refusjonsplikt til denne etter bygningslovens bestemmelser. Når den prosjekterte gate på tomtens nordside blir opparbeidet, plikter kjöperen å overta etter takst et areal som vil kunn e bli liggende igjen mellom hans tomt og nevnte gate, slik at tomten i nord vil bli begrenset av den prosjekterte gate.

Kjöperen plikter å bebygge tomten innen 3 år etter overtagelsen. Hvis dette ikke blir gjort, har kommunen rett til å kjöpe tomten tilbake for samme pris som den er solgt for.

Kjöperen plikter også å la vann-, kloakk og strömledninger som står i forbindelse med kommunens nett före over tomten.

Nr. 41 a. Eneret: Sem & Stenersen f. Oslo 10-58.

Spydeberg den 2. januar 1962.

SPYDEBERG KOMMUNE

(Utstederens underskrift)

Ordfører

Vi / jeg bekrefter herved at ordfører Ole Kraggerud har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

SPYDEBERG KOMMUNE

(Attesten ~~Ordfører~~ underteiknes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Stemplet-kr. 1 krone i Spydeberg.
1/6-59 med kr. 60.-

MAKESKIFTEBREV

Ført inn i dagboken ved Heggen og Frøland sorenskriverembete, som nr 1001 den 8/6 59.
59.

Underskrevne Asbjörn Nilsen, född 6.11.1887
og Spydeberg kommune ved ordförer Ole Kraggerud
har blitt enige om ombytting av följende faste eiendommer:

Spydeberg kommune overtar eiendommene

"Gamleveien"	gnr.	26	bnr.	99	av skyld	mk.	O.el i Spydeberg herred
"Nidarheim II"	"	26	"	107	"	"	O.el i Spydeberg herred
"Östvegen"	"	26	"	108	"	"	O.el i Spydeberg herred
"Parkvegen II"	"	26	"	109	"	"	O.el i Spydeberg herred

som underskrevne Asbjörn Nilsen

herved skjöter og overdrar

til Spydeberg kommune.

Asbjörn Nilsen overtar eiendommene

"Rabben"	gnr.	25	bnr.	16	av skyld	mk.	O.el i Spydeberg herred
"Heimly I"	"	25	"	26	"	"	O.e2 i Spydeberg herred
"Suteren II"	"	25	"	28	"	"	O.el i Spydeberg herred

som Spydeberg kommune ved underskrevne ordförer Ole Kraggerud

herved skjöter og overdrar

til ovennevnte Asbjörn Nilsen.

Verdien av de eiendommer som Asbjörn Nilsen overtar fra Spydeberg kommune er kr. 4.000,oo - Kronerfiretusenåoo/loo-----,
som tilsvarer verdien av de eiendommer Spydeberg kommune overtar fra Asbjörn Nilsen.

Utgifter til opparbeidelse av vei samt vann- og kloakkledning fra gaten som er lagt mellom riksvei 6 og tomt nr. 8 (gnr. 25 bnr. 26 og gnr. 26 bnr. 106) og inn på tomt nr. 8 er kommunen uvedkommende. Disse utgifter skal fordeles på tomtene nr. 6, 7, 8 og 9 etter overenskomst mellom kjöperne - eller hvis disse ikke blir enige - ved skjönn. Kommunen skal dog refundere Asbjörn Nilsen hans andel av utgifter til sg vann- og kloakkledning fra gaten og inn på tomt nr. 8 i den utstrekning disse blir större enn om han hadde lagt egen ledning direkte til hovedledningen i gaten.

Eier av tomt nr. 8 har veirett til den i forrige avsnitt nevnte vei fra gaten til tomten og plikter å delta i vedlikeholdet av veien sammen med kjöperne av tomtene nr. 6, 7 og 9 etter overenskomst mellom tomtekjöperne - eller hvis disse ikke blir enige - etter andel fastlagt ved skjönn.

Kommunen har rett til eventuelt å före vann- kloakk- og strömledninger over tomt nr. 8.

Partene Asbjörn Nilsen og Spydeberg kommune har hvert sitt eksemplar av dette makeskiftebrev.

Spydeberg, den 27. mai 1959.

Asbjörn Nilsen

SPYDEBERG KOMMUNE
Ole Kraggerud
Ordfører

Vi bekrefter herved at Asbjörn Nilsen og ordförer Ole Kraggerud begge har underskrevet dette dokument i vårt nærvær og at de er over 21 år.

VEND

- 2 -

Jeg samtykker herved i skjötingen.

Spydeberg, den

Bjørn Nilsen

Til vitterlighet:

1.....

2.....

Samtykke fra ektefelle antas unödvendig, da det kun gjelder ombytting av eiendommer til samme verdi.

Herved attesteres:

Ifölge målebrever tinglyst 31.3.1959 har ovennevnte tomter (parseller) fått disse gårds- og bruksnummer:

Tomt (parsell)	nr.	6:	gnr.	25	bnr.	24			
"	"	7:	"	25	"	25			
"	"	8:	"	25	"	26	og gnr.	26	bnr. 106
"	"	9:	"	25	"	27	og "	26	" 107.

Spydeberg, 27. mai 1959.

SPYDEBERG KOMMUNE

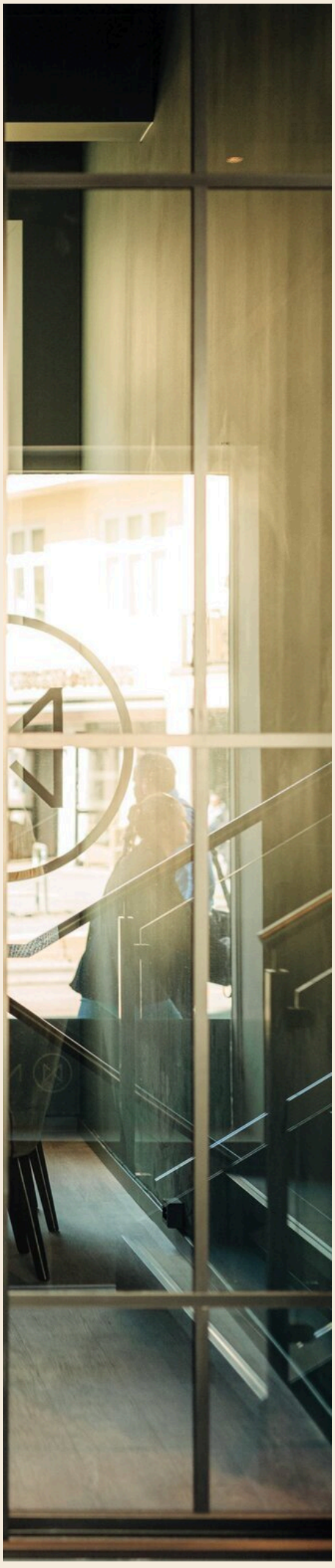
Kontorsjef

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, 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.

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

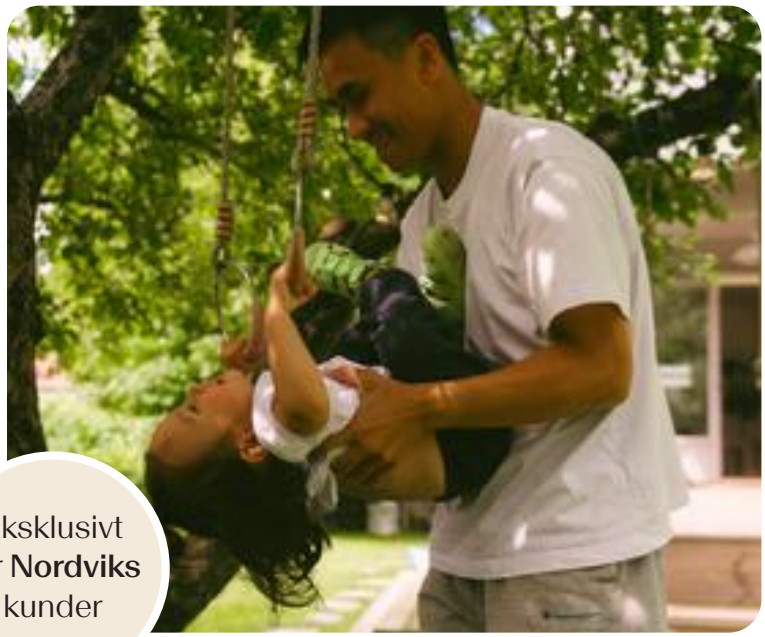


Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: 36-0218/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dragonveien 20 1820 SPYDEBERG
Matrikkel: Gnr 425, bnr 365 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150