NORDVIK

Osloveien 424

3 soverom | 162 kvm | Enebolig

Velkommen til

Osloveien 424

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
82	Vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.05.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig enebolig med hybel - Idyllisk og landlig beliggenhet - Kort vei til sentrum - Låve, uthus og dukkestue

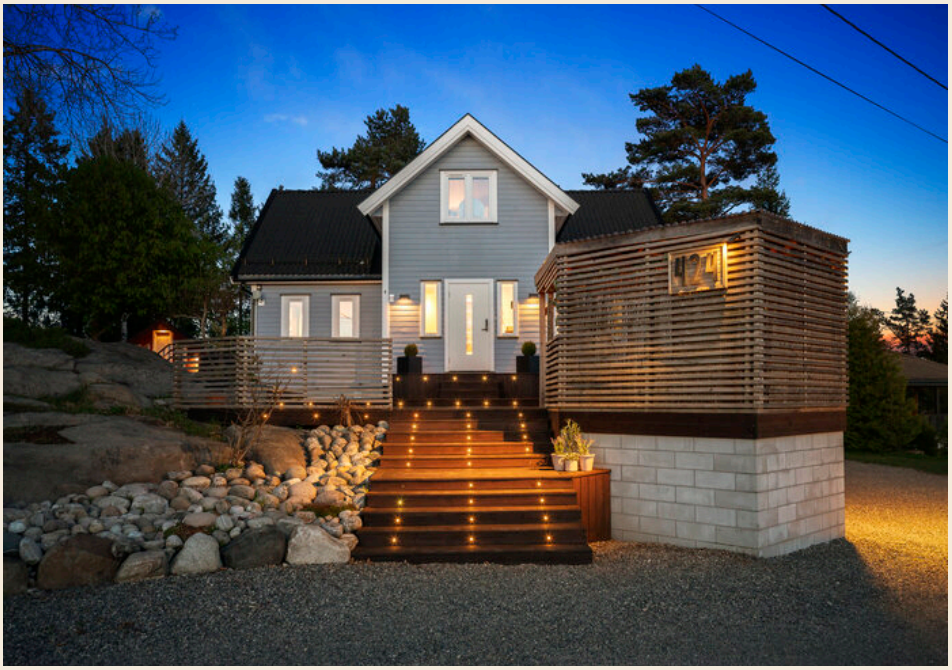
Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**138 340,-**
Totalpris	**5 628 340,-**
BRA-i	**162 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1945**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik ved Marcus Egeland har gleden av å presentere Osloveien 424 - En familievennlig enebolig med idyllisk beliggende ved Glomma og Fossum bru. Eneboligen er omkranset av landlige omgivelser, og har fantastiske uteområder med terrasse med pergola og stor hage. Det er kort vei til gangsti til sentrum, samt flere fine turstier i området. Boligen er godt vedlikeholdt gjennom årene, og har egen hybeldel i kjeller.

Høydepunkter
Familievennlig enebolig i landlige omgivelser
3 soverom
Hybel
Lekestue, uthus og isolert låve
Idylliske uteområder
Terrasse på ca. 140 kvm
Pergola
Carport
Varmepumpe
Usjenert beliggenhet med kort vei til alt














424









































Hovedsoverom.





Soverom 2.

Soverom 3.









.













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0143/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Osloveien 424, 1820 SPYDEBERG
Gnr 427, bnr 34 i Indre Østfold kommune

Selger
Linn Victoria Andresen

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 648 040,- (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
1945

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 162 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 200 kvm
TBA: 140 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 140 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.

Lekestue
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Isolert uthus
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

Uisolert uthus
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Innhold
Enebolig:
1. etasje: Entré, stue m/trapp, bad og kjøkken.
2. etasje: Soverom 1, soverom 2, soverom 3, loftstue og toalettrom.
Underetasje: Kjøkken, bad, stue og hobbyrom.

1. etasje:

Entré
Romslig og innbydende entré med plass til yttertøy og sko.

Kjøkken
Separat kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,

oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue
Flott stue med god plass til sofaseksjon og spisestue. Laminat på gulv. Store vindusflater gir fine lysforhold og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til fantastisk terrasse på ca. 140 kvm. Det er pergola på deler av terrassen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ukjent dokumentasjon. Veggene har baderomsplater på to vegger og trespiler på to vegger. Taket har himlingsplater. Gulvet er vinylbelleg. Rommet har elektriske kabler som gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av belegget ved dørterskelen er 90. 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, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I stue bak dusjkabbinet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

2. etasje:

Toalettrom
Gulvmontert wc, innredning med nedfelt vask.

Soverom
Eneboligen har tre soverom i 2. etasje.

Underetasje:

Kjøkken
Kjøkkenet i underetasjen er fra Epoq har innredning med profilerte fronter. Innredningen har ukjent alder men er montert i boligen i 2026. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusj i tilstøtende oppholdsrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Stue
Romslig stue med egen utvendig inngang.

Isolert uthus/låve:
Stål gaffler borret i fjell med tresøyler til trebjelkelag, reisverksvegger kledd med liggende panel. Saltak kledd med singel papp, renner i foliert stål. Bygget er isolert og kledd innvendig med treplater. Det er lav takhøyde i 2.etg så dette er et areal som ikke er målbart.

Lekestue:
Bygningen er oppført på pilarer, tregulv, reisverksvegger kledd med liggende panel, saltak. Bygget er uisolert og i enkel utførelse.

Uisolert uthus:
Fundamenter av blokker, reisverksvegger kledd med tømmermannspanel, saltak kledd med betongtakstein. Tredør.

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 > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er noe mindre lufte lekter enn det som er anbefalt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Dette har trolig ikke noen betydning for kledningen men lektene er
mindre enn anbefalt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er noe skjevheter i etasjeskillere, dette er normalt husets alder tatt i betraktning, selv om det er pusset opp.
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.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller mot muren fra nord, så det kan komme vann inn mot huset.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask i innredning.
Konsekvens/tiltak: Tette rundt rør så det ikke kommer

vann ut i tilliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg
Det er montert sluk og det er fall på gulvet slik at vann vil ledes til sluk, men det er under anbefalte krav til fall.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke målt fukt i gulv eller vegger i rommet, men rommet er ikke utført som våtrom selv om det er montert sluk.

Våtrom > Underetasje > 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.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke luke så man kommer til over himling i 2.etg. For å komme til for inspeksjon av kaldt loft anbefales det å montere en luke i himlingen.

Innvendig > Andre innvendige forhold
Eier opplyser følgende vedr. mus og skadedyr i bygningen: "Det er funnet noe skjeggkre og pelsbillelarve (februar 2026). Tidligere eier opplyste også i sin egenerklæring at dette hadde blitt observert men svært lite. Da vi fant disse i februar 2026 leide vi inn Pelias til skadedyrkontroll. Bekjempelse av skjeggkre er gjort i trådd med metoden selskapet bruker og den har virkning i inntil 4 år. Det er satt ut musefeller og tok i høst/vinter ca. 5 mus. Det er altså noe mus men ikke noe vi plages med. Det er gjort tiltak med musebørste rundt huset. "

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Bygningen har betonggrunnmur. Det er fundamenter. Deler ligger under terrasse og er nedfylt i bakken så dette kan ikke vurderes slik det er. Men det er tørt i rom i underetasjen så det er ingen tegn til at det er problemer med dette.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn. Det er ikke satt TG på dette da dette ligger nedgravd i bakken uten muligheter for befaring.

Parkering
Parkering på egen eiendom. Gode parkeringsmuligheter i stor singlet gårdsplass samt i carport utenfor kjeller.

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: Faglært, men egeninnsats. Badet i hovedetasjen byttet membran, toalett, satt inn opplegg til vaskemaskin og satt opp baderomsplater og to spilevegger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ove Martin Lunde, Mars 2026.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012-2016 Det meste utenom reisverket er skiftet ut 2015 Tilbygg 2013-2016 - Yttervegger ble etterisolert og det ble montert ny trekledning 2015 - Ny taktekking 2012-2015 Nye vinduer med rammer og karmer hovedsakelig PVC, med 2- og 3-lags isoler/energiglass 2024 - innredet rom i kjeller 2023 - Ny baderomsinnredning hovedbad 2024 - Montert ny inngangsdør 2024 - lagt takstein på halve taket på uteboden/redskapsbod. 2022 - bygget pergola og nytt rekkverk med liggende spiler Byttet knuste takstein 2026.

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: Marius Normann Skjærstad, tidligere eier og elektrofagmann Utskifting av alle downlights, lagt opp smart-styring av belysning, nye utelamper, flere stikk og kurser, opplegg til to nye varmepumper, generell oppgradering av kurser og antall stikk ved behov, stikk og belysning i anneks, belysning i redskapsbod, varmekabler i kontor i kjeller, endret lys-styring i vaskerom og toalett.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ja, Elvia hadde tilsyn i anlegget i 2023. Ingen feil registrert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er pr 23.04 to elbilladere på eiendommen, men de demonteres og følger ikke med kjøpet

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: Ja, kun av faglært. Byttet ut stoppekran for utvendig vannuttak.
Arbeid utført av: Rørleggern Mysen. Vet ikke år, dette var i forrige eiers tid.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er blitt bygget på av tidligere eiere. Kjelleren har våren 2026 blitt gjort om til hybel-del. Rørarbeid gjort av rørleggerfirma Stian Tomasgaard.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er borrevann. Minirenseanlegg fra Wallax.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Reparert levegg mot glomma etter rotvelt Taket på uthus/bod/redskapsbod ute er takpapp. Det ble sommeren 2024 lagt takstein der av kosmetiske årsaker. Halvdelen som peker vekk fra tomta er forsterket med en presenning over. Takpappen under var da i orden, men pga antatt alder på takpappen la vi presenning for å være på den sikre siden.

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)
Ja
Beskriv: Forrige eier opplyste i sin egenerklæring:Det er åpent fjell inn i kjeller. I perioder med mye nedbør, kan det forekomme litt vann der fjellet kommer inn, som samler seg på fliser. Jeg har ikke sett eller merket noe til dette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Ved mye vind og nedbør fra nordvest kan det drive vann inn over/gjennom inngangsdør.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er noe skjevheter i gulvet ved overgang tilbygg og stue i 1 etg.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Ved spesielle værforhold kan det oppleves noe lukt fra kloakklufting utendørs.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det er funnet noe skjeggkre og pelsbillelarve (februar 2026). Tidligere eier opplyste også i sin egenerklæring at dette hadde blitt observert, men svært lite. Da vi fant disse i februar 2026 leide vi inn Pelias til skadedyrkontroll. Bekjempelse av skjeggkre er gjort i tråd med metoden selskapet bruker og den har virkning i inntill 4 år. Det er satt ut musefeller og tok i høst/vinter ca 5 mus. Det er altså noe mus men ikke noe vi plages med. Det er gjort tiltak med musebørste rundt huset

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport etter bekjempelse av skjeggkre fra Pelias. 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling av boligen og utvendig areal gjøres av takstmann. Se egen rapport.

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?

Ja
Beskriv: Det er planinitiativ om bygging av ny Fossum Bru. Det er planlagt vedtak om planen våren 2027.

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?
Ja
Beskriv: Ja, Nabo låner et hjørne av tomten mot syd-øst. Det foreligger ingen avtale om det, men dette lille hjørnet har ikke vi benyttet oss av og de brukte det allerede før vi overtok.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Det siste året, ved ekstreme værforhold, har det vært rotvelt i skogen. Noen av trærne som er i fare for velt er i nærheten av eiendommet (mot glomma) Grunneier informerer om at han skal hogge de til vinteren. Da vil også eiendommen får bedre utsikt mot sør-øst.

Elektrisk anlegg:
Det er ukjent om det eksisterer samsvarserklæring.
Anlegget er byttet i hovedsak i tidsrommet 2012-2016

Byggemåte
UTVENDIG
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 liggende bordkledning.
Det er etterisolert og byttet utvendig kledning i perioden 2013-2016.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. Byttet i perioden 2012-2016
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC skyvedør og gangdør til terrasse.
Terrasse og utvendige arealer bygget opp med trykkimpregnerte materialer, ca.140m2 i ulike nivåer.
Utført i perioden 2015 -2022.
Utført i trykkimpregnerte materialer.
Det er pergola i deler av terrassen, utført i trykkimpregnerte materialer

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, smartpanel og malte flater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong mot grunn.
Fliser på gulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fjell kommer stedvis inn i rommet så det er synlig enten fjell eller pusset mur.
Vegger og gulv var tørre på befaringen, det var ikke unormale fukt utslag.
Boligen har malt tretrapp. Det er noe bruksmerker i trinn men dette ansees ikke som utover normal slitasje.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe fra 2022. Det er elektriske varmekabler i underetasje. Ellers panelovner
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er installert to el-bil ladere i boligen
Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av fjell.
Huset ble tilbygget i 2015-2016 så det er drenert rundt tilbygget, ukjent når det ble drenert rundt resten av huset.
Det er bygget terrasse rundt huset så det er ikke ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er fundamenter.
Deler ligger under terrasse og er nedfylt i bakken så dette kan ikke vurderes slik det er. Men det er tørt i rom i underetasjen så det er ingen tegn til at det er problemer med dette..
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Fjellgrunn med gruset biloppstillingsplass, fjell i dagen og gressplen.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.
Det er ikke satt TG på dette da dette ligger nedgravd i bakken uten muligheter for befaring.

Innbo og løsøre
Kjøleskap og oppvaskmaskin på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv'er
- Tenderflame peis i stuen
- Veggslange (hageslangen)
- Elbilladerne

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

kjøper.

Adgang til utleie
Boligen 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
G - oransje
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
Oppvarming med varmepumpe.
Det er elektriske varmekabler i underetasje, og på bad.
Det er montert panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 666 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 8 031,-pr. 2025

- Renovasjon: kr 5 453,00,-
- Slam: kr 2 578,40,-

Endelig fakturert beløp kan avvike.

Selger opplyser at kostnader for vann, rens, service og tømming kommer på ca 15 000 kr totalt årlig.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 13 200,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 450,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 926 552,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 706 209,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 501 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er pent opparbeidet med plenareal og beplantning som diverse trær, busker og blomsterbed. Deler av eiendommen er naturtomt med blant annet synlig fjell i dagen. Støttemur mot vest gir god utnyttelse av gårdsplass, samt stor veranda. Gårdsplass er opparbeidet med singel. Eiendommen er noe kupert, og er skrående mot sørvest. Bratt terreng øst for eiendommen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i Spydeberg i landlige omgivelser like ved Glomma og Fossum bru. Spydeberg har en sentrumskjerne med det du måtte ønske av servicetilbud. Her har du legekontor, matbutikker, treningssenter, kaféer, sportsbutikk m.m.

Det er både barnehager og skoler i kort avstand fra boligen.

Om sommeren kan Spydeberg fronte med nydelig badevann i Lyseren med flere fine badestrender og hytteområder beliggende rundt vannet. Det er også flotte turområder i Griniskogen Turpark.

Offentlig kommunikasjon med buss og tog til Oslo eller Ski med jevnlige avganger. Turen til Oslo tar ca. 40 minutter og til Ski ca. 20 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, 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 i senere tid gjort endringer i underetasjen i forhold til den opprinnelige bygningen. Ombyggingen til utleiedel er byggemeldt og godkjent i mai 2026. Det er etablert toalettrom i 2. etasje, som ikke fremkommer på byggetegningene.

Vei, vann og avløp
Vei:
Det fører privat vei frem til eiendommen. Det foreligger ikke en tinglyst veirett eller skriftlig avtale om bruken av veien. Selger opplyser at det er en muntlig avtale og enighet om at veien benyttes av eiendommene. Veien eies av naboen, som vedlikeholder og brøyter denne.

Vann:
Eiendommen har privat vannforsyning fra egen borrebrønn. Kvaliteten på vannet er ikke kontrollert.

Avløp:
Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er oppført med et minirenseanlegg. Minirenseanlegg (som overholder gjeldende rensekrav) er en godkjent avløpsløsning. En årlig tømming av minirenseanlegget faktureres av kommunen (gjelder ikke tørrslamanlegg). Dersom det viser seg nødvendig for å sikre best mulig drift av anlegget, kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet.

Se vedlagte brev fra kommunen. Vedlagt informasjon gjelder eiendommer der det foreligger planer som kan utløse et pålegg om tilknytning til offentlig vann og/eller avløp eller oppgradering av det private avløpsanlegget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel tilliggende et område for spredt boligbebyggelse.

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 1 246 m
KP Hensynsonenavn H110_2
KP Sikring Nedslagsfelt drikkevann

Delareal 2 501 m
KP AngittHensyn Hensyn landskap
KP Hensynsonenavn H550_1

Delareal 2 501 m
Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Nåværende
OmrådenavnLSB

Delareal 4 m
KP AngittHensyn Hensyn friluftsliv
KP Hensynsonenavn H530_0-14

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3118/427/34:
21.04.1949 - Dokumentnr: 1258 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1945 - Dokumentnr: 301027 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:427 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1704499 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0123 Gnr:27 Bnr:34

01.01.2024 - Dokumentnr: 99049 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:427 Bnr:34

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen

med gnr. 427 bnr. 1 i Indre Østfold kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 850,- 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 8. mai 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.

Osloveien 424

Nabolaget Grini østre/Sølvberg - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Steinerskolen i Indre Østfold ... 161 elever, 10 klasser	4 min 2.7 km
Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	4 min 2.8 km
Spydeberg skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser	5 min 4.3 km
Rom skole (1-7 kl.) 206 elever, 14 klasser	7 min 4.4 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 k... 241 elever, 10 klasser	3 min 2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	9 min 5.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 17.9 km

Offentlig transport

Fossumbrua vest Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Spydeberg stasjon Linje R22	4 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

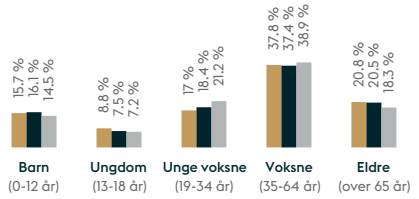
Barnehager

Solsiden barnehage (1-5 år) 42 barn	19 min 1.7 km
Tyttebæret barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 2.8 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (0... 32 barn	4 min 2.8 km

Dagligvare

Coop Extra Spydeberg	21 min
Rema 1000 Spydeberg	3 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

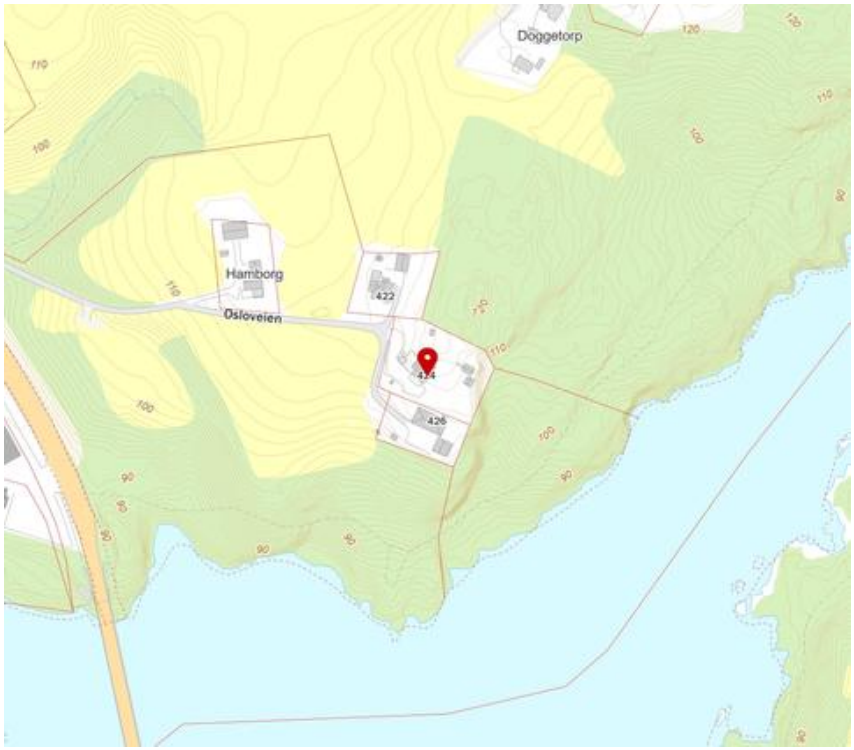
Sport

Ungdomsskolen spydeberg	3 min
Spydeberg stadion	3 min
Spydeberg Treningssenter	3 min
Askim treningssenter	5 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
Osloveien 424, 1820 SPYDEBERG
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 427, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1331 **Eiendomsverdi ref nr:** ZS8788

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.

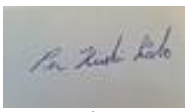
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Et eldre hus som har hatt vesentlige oppgraderinger de siste årene. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og de fleste kontrollpunkter får tilstandsgrad 1.

Enebolig - Byggeår: 1954

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 liggende bordkledning.
Det er etterisolert og byttet utvendig kledning i perioden 2013-2016.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. Byttet i perioden 2012-2016
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC skyvedør og gangdør til terrasse.
Terrasse og utvendige arealer bygget opp med trykkimpregnerte materialer, ca.140m2 i ulike nivåer. Utført i perioden 2015 -2022. Utført i trykkimpregnerte materialer
Det er pergola i deler av terrassen, utført i trykkimpregnerte materialer

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, smartpanel og malte flater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong mot grunn.
Fliser på gulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fjell kommer stedvis inn i rommet så det er synlig enten fjell eller pusset mur.
Vegger og gulv var tørre på befaringen, det var ikke unormale fukt utslag.
Boligen har malt tretrapp. Det er noe bruksmerker i trinn men dette ansees ikke som utover normal slitasje.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Eier opplyser følgende vedr. mus og skadedyr i bygningen: "Det er funnet noe skjeggkre og pelsbillelarve (februar 2026). Tidligere eier opplyste også i sin egenerklæring at dette hadde blitt observert men svært lite. Da vi fant disse i februar 2026 leide vi inn Pelias til skadedyrkontroll. Bekjempelse av skjeggkre er gjort i trådd med metoden selskapet bruker og den har virkning i inntil 4 år. Det er satt ut musefeller og tok i høst/vinter ca. 5 mus. Det er altså noe mus men ikke noe vi plages med. Det er gjort tiltak med musebørste rundt huset. "

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ukjent dokumentasjon
Veggene har baderomsplater på to vegger og trespiler på to vegger.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er vinylbelleg. Rommet har elektriske kabler som gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av belegget ved dørterskelen er 90.
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, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I stue bak dusjkabbinet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Bad underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusj i tilstøtende oppholdsrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1.etg har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet i underetasjen har innredning med profilerte fronter, type Epoq. Innredningen har ukjent alder men er montert i boligen i 2026. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulvmontert wc, innredning med nedfelt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe fra 2022. Det er elektriske varmekabler i underetasje. Ellers panelovner
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er installert to el-bil ladere i boligen
Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Huset ble tilbygget i 2015-2016 så det er drenert rundt tilbygget, ukjent når det ble drenert rundt resten av huset. Det er bygget

Beskrivelse av eiendommen

terrasse rundt huset så det er ikke ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er fundamenter. Deler ligger under terrasse og er nedfylt i bakken så dette kan ikke vurderes slik det er. Men det er tørt i rom i underetasjen så det er ingen tegn til at det er problemer med dette..
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Fjellgrunn med gruset biloppstillingsplass, fjell i dagen og gressplen.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.
Det er ikke satt TG på dette da dette ligger nedgravd i bakken uten muligheter for befaring.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

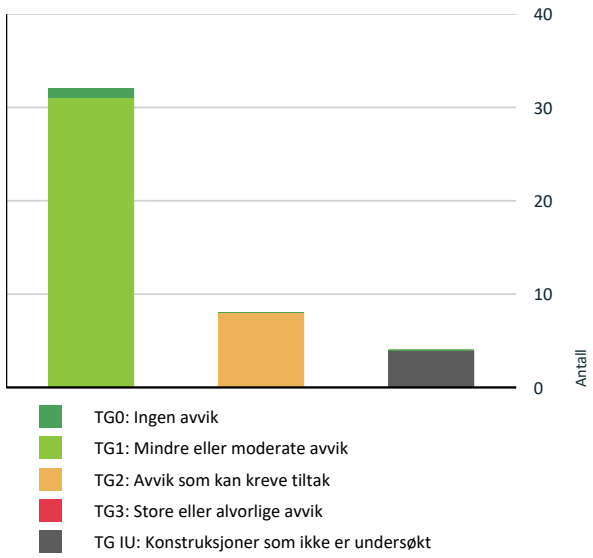
Enebolig

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

Det er i senere tid gjort endringer i underetasjen i forhold til den opprinnelige bygning. Ombyggingen til utleiedel er byggemeldt og godkjent i mai -26

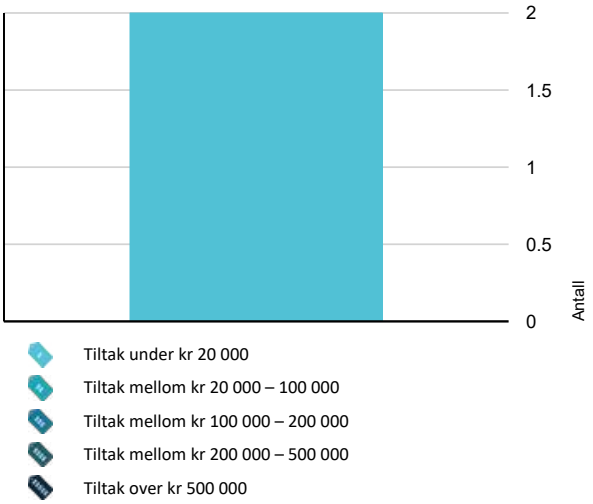
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsprospekt

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

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 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.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Foliebelagte stålrenner og beslag

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Løv avviser på nedløp



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er etterisolert og byttet utvendig kledning i perioden 2013-2016.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er noe mindre lufte lekter enn det som er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Dette har trolig ikke noen betydning for kledningen men lektene er mindre enn anbefalt.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke luke så man kommer til over himling i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Andre tiltak:

For å komme til for inspeksjon av kaldt loft anbefales det å montere en luke i himlingen.



I kott ved luke fra soverom

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. Byttet i perioden 2012-2016

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC skyvedør og gangdør til terrasse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Dør til terrasse mot syd





Dør til underetasje

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse og utvendige arealer bygget opp med impregnerte materialer, ca.140m2 i ulike nivåer. Utført i perioden 2015 -2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper utført i impregnerte materialer

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fra gårdsplass mot inngangsparti



Til inngangsdør

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er pergola i deler av terrassen, utført i impregnerte materialer

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, smartpanel og malte flater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe skjevheter i etasjeskillere, dette er normalt husets alder tatt i betraktning, selv om det er pusset opp.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fliser på gulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fjell kommer stedvis inn i rommet så det er synlig enten fjell eller pusset mur.
Vegger og gulv var tørre på befaringen, det var ikke unormale fukt utslag.

Tilstandsrapport



Fjell i hobbyrom, fremstår som tørr



Fjell inn i rom, fremstår som tørr

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Det er noe bruksmerker i trinn men dette ansees ikke som utover normal slitasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser følgende vedr. mus og skadedyr i bygningen: "Det er funnet noe skjeggkre og pelsbillelarve (februar 2026). Tidligere eier opplyste også i sin egenerklæring at dette hadde blitt observert men svært lite. Da vi fant disse i februar 2026 leide vi inn Pelias til skadedyrkontroll. Bekjempelse av skjeggkre er gjort i trådd med metoden selskapet bruker og den har virkning i inntil 4 år. Det er satt ut musefeller og tok i høst/vinter ca. 5 mus. Det er altså noe mus men ikke noe vi plages med. Det er gjort tiltak med musebørste rundt huset. "

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ukjent dokumentasjon

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater på to vegger og trespiler på to vegger. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask i innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tette rundt rør så det ikke kommer vann ut i tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utett løsning rundt avløpsrør i skap

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er vinylbelleg. Rommet har elektriske kabler som gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av belegget ved dørterskelen er 90.
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: 2026 **Kilde:** Eier

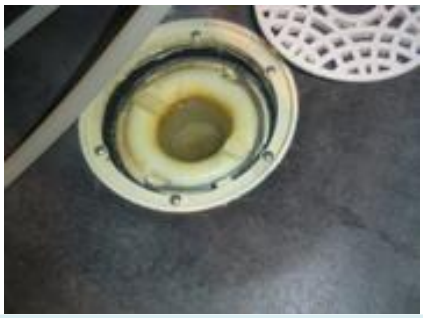
1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier







1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue bak dusjkabinett.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Årstall: 2024 **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.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusj i tilstøtende oppholdsrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, type Epoq. Innredningen har ukjent alder men er montert i boligen i 2026. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Gulvmontert wc, innredning med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er montert sluk og det er fall på gulvet slik at vann vil ledes til sluk, men det er under anbefalte krav til fall.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke målt fukt i gulv eller vegger i rommet, men rommet er ikke utført som våtrom selv om det er montert sluk.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Ventil i vegg i underetasjen



Ventiler i vinduer

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe fra 2022. Det er elektriske varmekabler i underetasje. Ellers panelovner

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Luft-til-luft varmepumpe plassert under terrasse

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert to el-bil ladere i boligen

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?
   Ukjent

   Anlegget er byttet i hovedsak i tidsrommet 2012-2016

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?
   Nei

Generell kommentar

Eltilsyn i år 2023, ingen mangler

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Huset ble tilbygget i 2015-2016 så det er drenert rundt tilbygget, ukjent når det ble drenert rundt resten av huset. Det er bygget terrasse rundt huset så det er ikke ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er fundamenter. Deler ligger under terrasse og er nedfylt i bakken så dette kan ikke vurderes slik det er. Men det er tørt i rom i underetasjen så det er ingen tegn til at det er problemer med dette..

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Fjellgrunn med gruset biloppstillingsplass, fjell i dagen og gressplen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget faller mot muren fra nord, så det kan komme vann inn mot huset.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Underetasjen var tørr på befarings tidspunktet og eier opplyser at de ikke har merket noe fukt i underetasjen.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.
Det er ikke satt TG på dette da dette ligger nedgravd i bakken uten muligheter for befaring.



Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Enkel standard fra byggeår.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er oppført på pilarer, tregulv, reisverksvegger kledd med liggende panel, saltak.
Bygget er uisolert og i enkel utførelse.

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

Isolert uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Stål gaffler borret i fjell med tresøyler til trebjelkelag, reisverksvegger kledd med liggende panel. Saltak kledd med singel papp, renner i foliert stål.
Bygget er isolert og kledd innvendig med treplater. Det er lav takhøyde i 2.etg så dette er et areal som ikke er målbart.

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

Uisolert uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Enkel stander fra bygge år med noe oppgraderinger.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Fundamenter av blokker, reisverksvegger kledd med tømmermannspanel, saltak kledd med betongtakstein.
Tredør.

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etasje	81			81	140		81
2.etasje	45			45		3	48
Underetasje	36			36			36
SUM	**162**				**140**	**3**	**165**
SUM BRA	**162**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, stue m/trapp, bad, kjøkken		
2.etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue, toalettrom		
Underetasje	Kjøkken, bad, stue, hobbyrom		

Kommentar

Underetasjen er noe større enn målt gulvareal men deler av underetasjen er bygget opp grunnet fjell som kommer i rommene, dette arealet er ikke målbart.
Terrasse og uteplass er ca. mål.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er i senere tid gjort endringer i underetasjen i forhold til den opprinnelige bygning. Ombyggingen til utleiedel er byggemeldt og godkjent i mai -26

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Underetasjen er endret med innvendige vegger, endret til en utleiedel.

Lekestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lekerom	

Isolert uthus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		16		16			16
Etasje						16	16
SUM		**16**				**16**	**32**
SUM BRA	**16**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Lagerrom	
Etasje		Lagerrom	

Uisolert uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Lagerrom	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
27.4.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Linn Victoria Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3118 INDRE ØSTFOLD	427	34		0	2501.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Osloveien 424

Hjemmelshaver
Andresen Linn Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet ca. 2km fra Spydeberg.
I Spydeberg sentrum finnes det barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, forretninger, 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

Regulert som LNF område, med spredt boligbygging

Om tomten

Selveiet tomt på 2501m2, opparbeidet med plen og beplantning, noe naturtomt. Gruset biloppstillingsplass.

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
Watercircles	101357629			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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/ZS8788

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linn Victoria Andresen	9578-5999-4-2325457	2026-05-05 19:03:46

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0143/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Osloveien 424, 1820 SPYDEBERG

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Linn Victoria Andresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2024

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: 101357629
Forsikret i: Watercircles

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: Faglært, men egeninnsats. Badet i hovedetasjen byttet membran, toalett, satt inn opplegg til vaskemaskin og satt opp baderomsplater og to spilevegger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ove Martin Lunde, Mars 2026

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

Nei

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012-2016 Det meste utenom reisverket er skiftet ut 2015 Tilbygg 2013-2016 - Yttervegger ble etterisolert og det ble montert ny trekledning 2015 - Ny taktekking 2012-2015 Nye vinduer med rammer og karmer hovedsakelig PVC, med 2- og 3- lags isoler/energiglass 2024 - innredet rom i kjeller 2023 - Ny baderomsinnredning hovedbad 2024 - Montert ny inngangsdør 2024 - lagt takstein på halve taket på uteboden/redskapsbod. 2022 - bygget pergola og nytt rekkverk med liggende spiler Byttet knuste takstein 2026

---

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: Marius Normann Skjærstad, tidligere eier og elektrofagmann Utskifting av alle downlights, lagt opp smart-styring av belysning, nye utelamper, flere stikk og kurser, opplegg til to nye varmepumper, generell oppgradering av kurser og antall stikk ved behov, stikk og belysning i anneks, belysning i redskapsbod, varmekabler i kontor i kjeller, endret lys-styring i vaskerom og toalett.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, Elvia hadde tilsyn i anlegget i 2023. Ingen feil registrert.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er pr 23.04 to elbilladere på eiendommen, men de demonteres og følger ikke med kjøpet

---

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: Ja, kun av faglært. Byttet ut stoppekran for utvendig vannuttak. Arbeid utført av: Rørleggern Mysen. Vet ikke år, dette var i forrige eiers tid.

---

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er blitt bygget på av tidligere eiere. Kjelleren har våren 2026 blitt gjort om til hybel-del. Rørarbeid gjort av rørleggerfirma Stian Tomasgaard.

---

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

Ja

Beskriv: Det er borrevann. Minirenseanlegg fra Wallax.

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Reparert levegg mot glomma etter rotvelt Taket på uthus/bod/redskapsbod ute er takpapp. Det ble sommeren 2024 lagt takstein der av kosmetiske årsaker. Halvdelen som peker vekk fra tomta er forsterket med en presenning over. Takpappen under var da i orden, men pga antatt alder på takpappen la vi presenning for å være på den sikre siden.

---

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)

Ja

Beskriv: Forrige eier opplyste i sin egenerklæring:Det er åpent fjell inn i kjeller. I perioder med mye nedbør, kan det forekomme litt vann der fjellet kommer inn, som samler seg på fliser. Jeg har ikke sett eller merket noe til dette.

---

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

Ja

Beskriv: Ved mye vind og nedbør fra nordvest kan det drive vann inn over/gjennom inngangsdør.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er noe skjevheter i gulvet ved overgang tilbygg og stue i 1 etg.

---

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

Ja

Beskriv: Ved spesielle værforhold kan det oppleves noe lukt fra kloakklufting utendørs.

---

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

Ja

Beskriv: Det er funnet noe skjeggkre og pelsbillelarve (februar 2026). Tidligere eier opplyste også i sin egenerklæring at dette hadde blitt observert, men svært lite. Da vi fant disse i februar 2026 leide vi inn Pelias til skadedyrkontroll. Bekjempelse av skjeggkre er gjort i tråd med metoden selskapet bruker og den har virkning i inntill 4 år. Det er satt ut musefeller og tok i høst /vinter ca 5 mus. Det er altså noe mus men ikke noe vi plages med. Det er gjort tiltak med musebørste rundt huset

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport etter bekjempelse av skjeggkre fra Pelias. 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling av boligen og utvendig areal gjøres av takstmann. Se egen rapport.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er planinitiativ om bygging av ny Fossum Bru. Det er planlagt vedtak om planen våren 2027.

---

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?

Ja

Beskriv: Ja, Nabo låner et hjørne av tomten mot syd-øst. Det foreligger ingen avtale om det, men dette lille hjørnet har ikke vi benyttet oss av og de brukte det allerede før vi overtok.

---

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

Eventuell kommentar: Det siste året, ved ekstreme værforhold, har det vært rotvelt i skogen. Noen av trærne som er i fare for velt er i nærheten av eiendommet (mot glomma) Grunneier informerer om at han skal hogge de til vinteren. Da vil også eiendommen får bedre utsikt mot sør-øst

---

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.

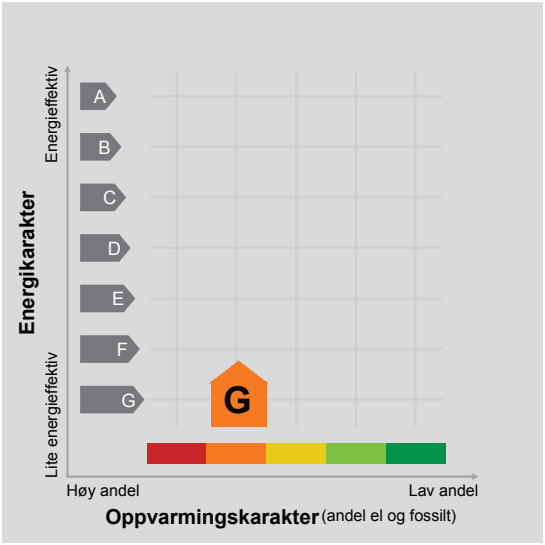
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 36-0143/26

ENERGIATTEST

Adresse	Osloveien 424
Postnummer	1820
Sted	SPYDEBERG
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	427
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147238142
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	329b7240-8e32-43a8-b1c8-cba10b272ac4
Dato	12.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Osloveien 424
Postnummer: 1820
Sted: SPYDEBERG
Kommune: Indre Østfold
Bolignummer: H0101
Dato: 12.02.2024 15:10:43
Energimerkenummer: 329b7240-8e32-43a8-b1c8-cba10b272ac4

Kommunenummer: 3118
Gårdsnummer: 427
Bruksnummer: 34
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 147238142

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

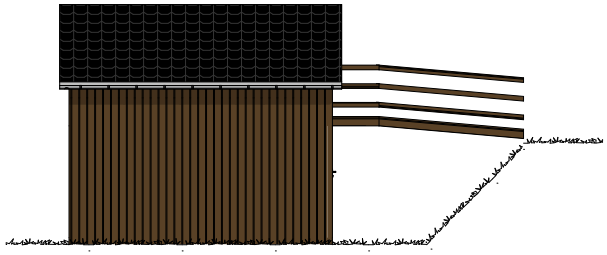
Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

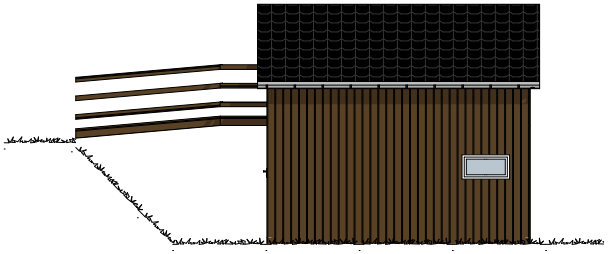
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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



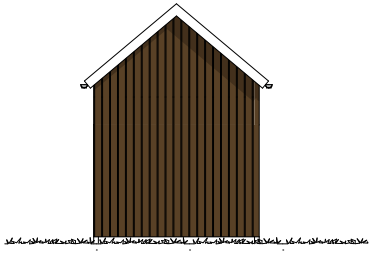
Fasade nord



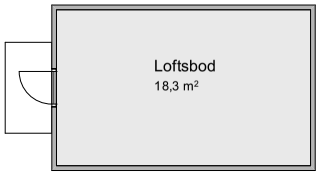
Fasade vest



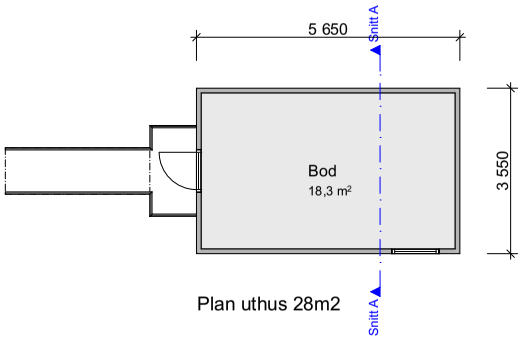
Fasade sør



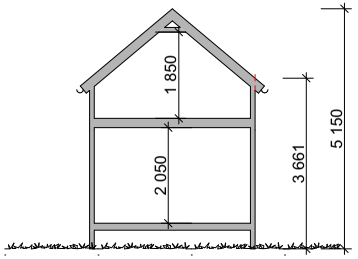
Fasade øst



Plan loftsbod



Plan uthus 28m2



Snitt A-A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Fase:
Søknadstegning

Boligtegning RCM
Tlf. 971 95 584
post@boligtegning.no

Tiltakshaver
Linn Victoria Andresen

Prosjekt
Uthus 28m2
Osloveien 424
1820 Spydeberg

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn: Osloveien 424 – Uthus 28m2_.pln
Dato: 22.04.23
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

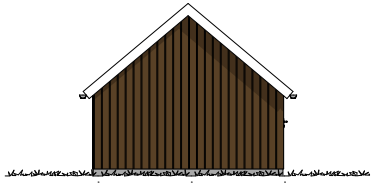
Gnr./Bnr.: **427/34**

Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A20-2

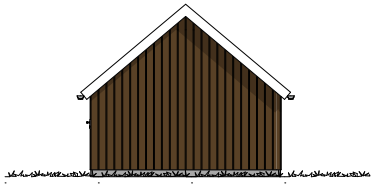
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan, snitt & fasader

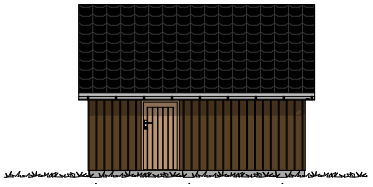
BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: C:\Users\Per Lognseth\Documents\1. PROSJEKTER\77. Osloveien 424\SUPPLERING BYGGESAK\Osloveien 424 – Uthus 28m2_.pln



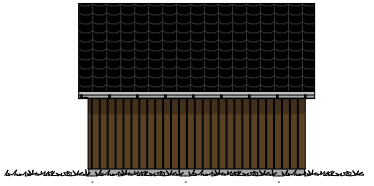
Fasade nord



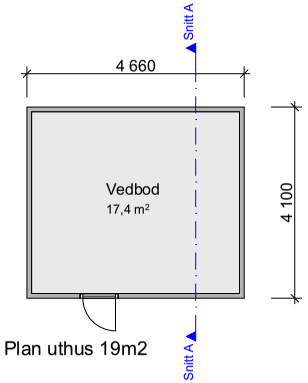
Fasade sør



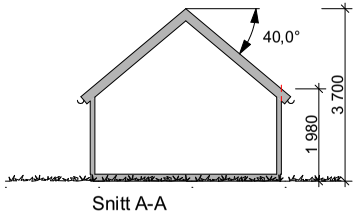
Fasade vest



Fasade øst



Plan uthus 19m2



Snitt A-A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Fase:
Søknadstegning

Boligtegning RCM
Tlf. 971 95 584
post@boligtegning.no

Tiltakshaver
Linn Victoria Andresen

Prosjekt
Uthus 19m2
Osloveien 424
1820 Spydeberg

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn
Osloveien 424 – Uthus 19m2 .pln
Dato
22.04.23
Målestokk
1:100
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

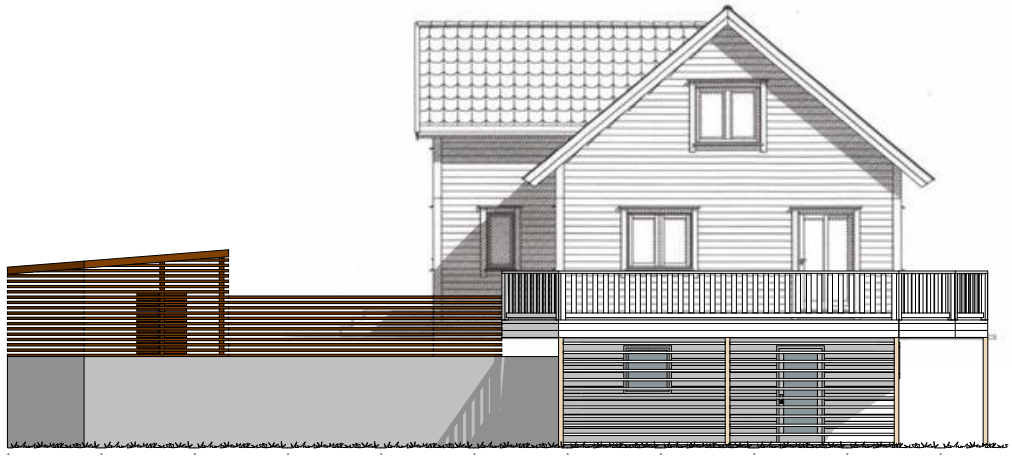
Gnr./Bnr.:
427/34

Prosjektnr.:
Prosjektnr.

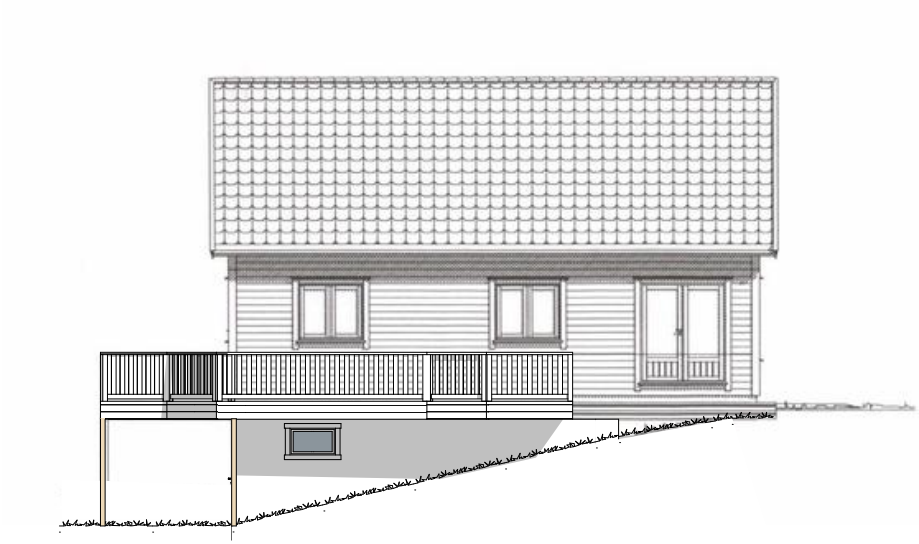
Tegningsnr.:
A20-2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan, snitt & fasader



Fasade sør



Fasade øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Fase:
Søknad om bruksendring

Boligtegning RCM
Tlf. 971 95 584
post@boligtegning.no

Tiltakshaver
Linn Victoria Andresen

Prosjekt
Fasadeendring og bruksendring Underetasje fra tilleggsdel til hoveddel
Osloveien 424
1820 Spydeberg

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn: Osloveien 424 As is.pln
Dato: 09.04.23
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

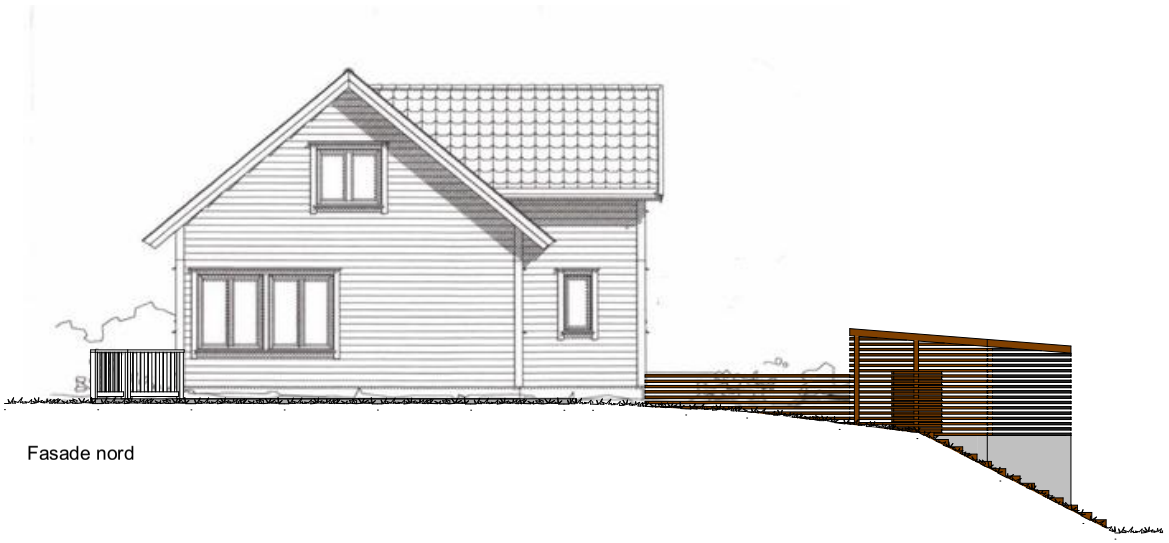
Gnr./Bnr.: **427/34**

Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A40-2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Fasade Sør og Øst

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: C:\Users\Per Lognseth\Documents\1. PROSJEKTER\77. Osloveien 424\Osloveien 424 As is.pln



Fasade nord



Fasade vest

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Fase:
Søknad om bruksendring

Boligtegning RCM
Tlf. 971 95 584
post@boligtegning.no

Tiltakshaver
Linn Victoria Andresen

Prosjekt
Fasadeendring og bruksendring Underetasje fra tilleggsdel til hoveddel
Osloveien 424
1820 Spydeberg

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn
Osloveien 424 As is.pln
Dato
09.04.23
Målestokk
1:100
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

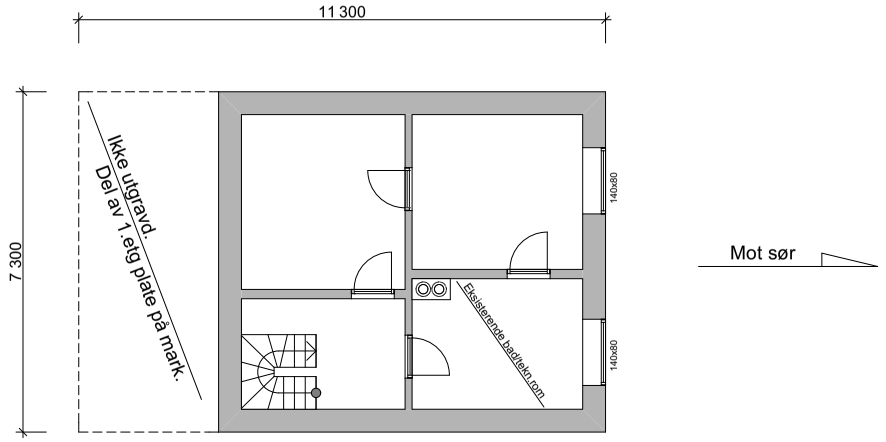
Gnr./Bnr.:
427/34

Prosjektnr.:
Prosjektnr.

Tegningsnr.:
A40-1

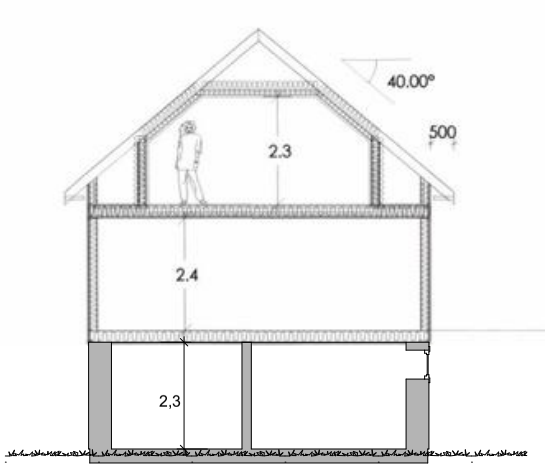
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Fasade Nord og Vest

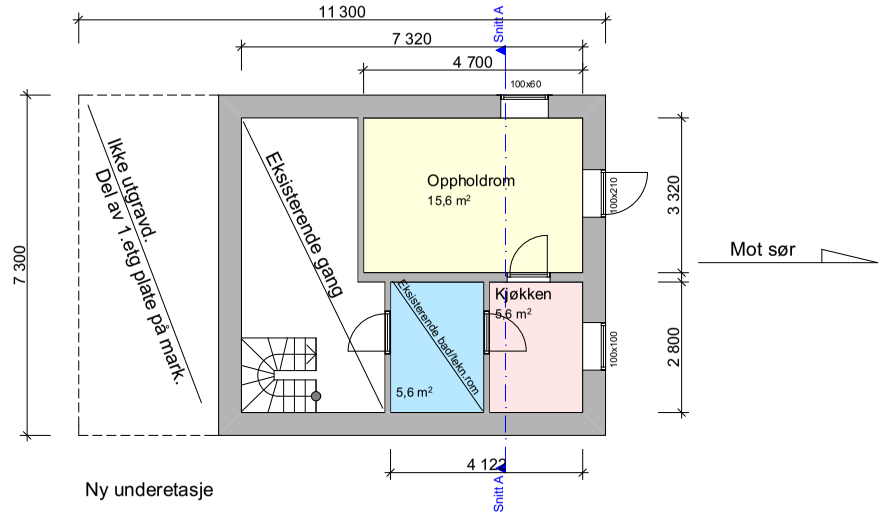


Eksisterende kjeller.

Mot sør



Snitt A-A



Ny underetasje

Mot sør

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Fase:
Søknad om bruksendring

Boligtegning RCM
Tlf. 971 95 584
post@boligtegning.no

Tiltakshaver
Linn Victoria Andresen

Prosjekt
Bruksendring Underetasje fra tilleggsdel til hoveddel
Osloveien 424
1820 Spydeberg

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn
Osloveien 424.pln
Dato
09.04.23
Målestokk
1:100
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr.:
427/34

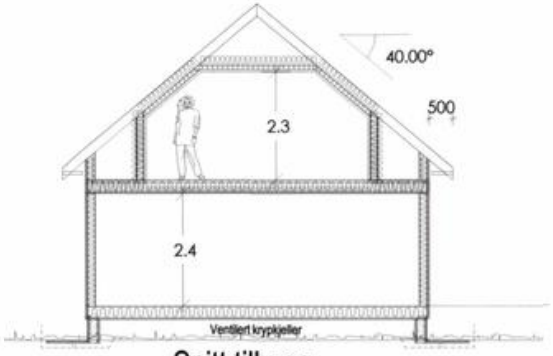
Prosjektnr.:
Prosjektnr.

Tegningsnr.:
A20-1

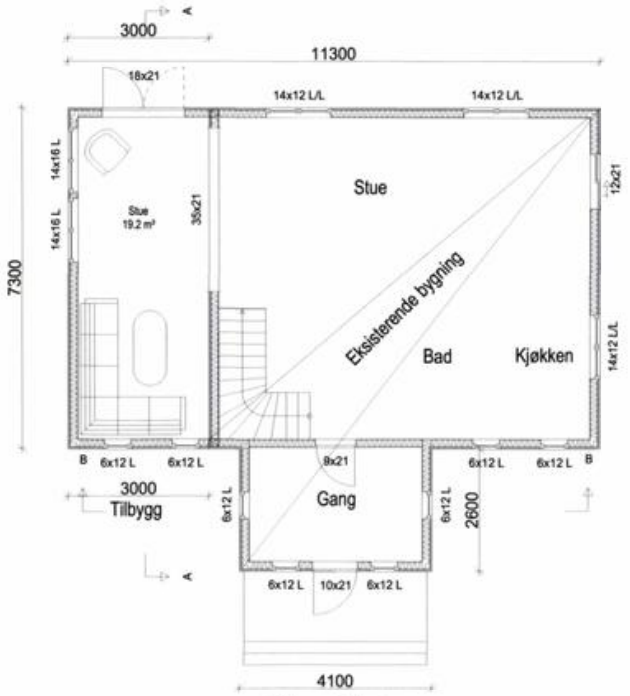
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan & snitt U.Etasje

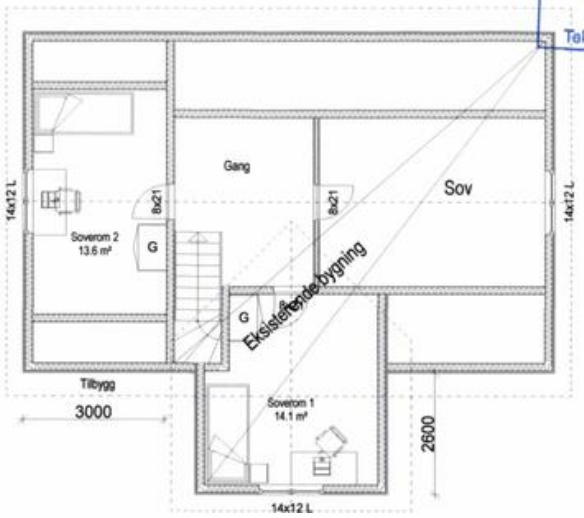
BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: C:\Users\Per Lognseth\Documents\1. PROSJEKTER\77. Osloveien 424\Osloveien 424.pln



Snitt tilbygg

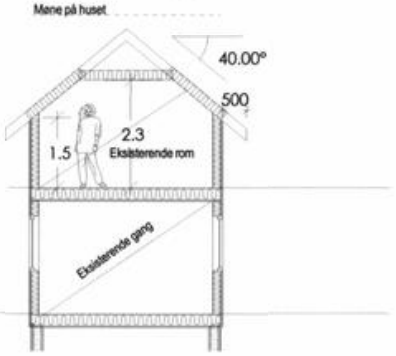


Plan 1.etg.



Plan 2. etg.

SPYDEBERG KOMMUNE
19 SEPT 2016
Teknisk forvaltning



Snitt inngangsparti

Tillbygg [redacted]

DDS-CAD

Tiltakshaver:	Sverre Husby	Dato:	03.09.2014
Byggeplass:	Askimveien 14	Tegn:	H.D.
Kommune:	SPYDEBERG	Prosjekt:	HusbyS
Gnr:	Bnr:	Mål: 1 : 100	Tegn.nr: 501

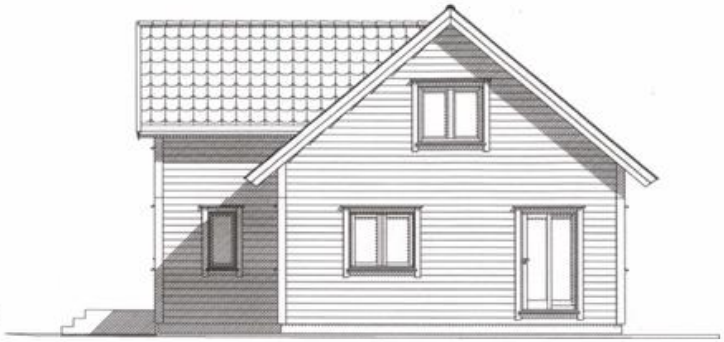
Planer og snitt

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

E1



Fasade VEST



Fasade SØR



Fasade ØST



Fasade NORD

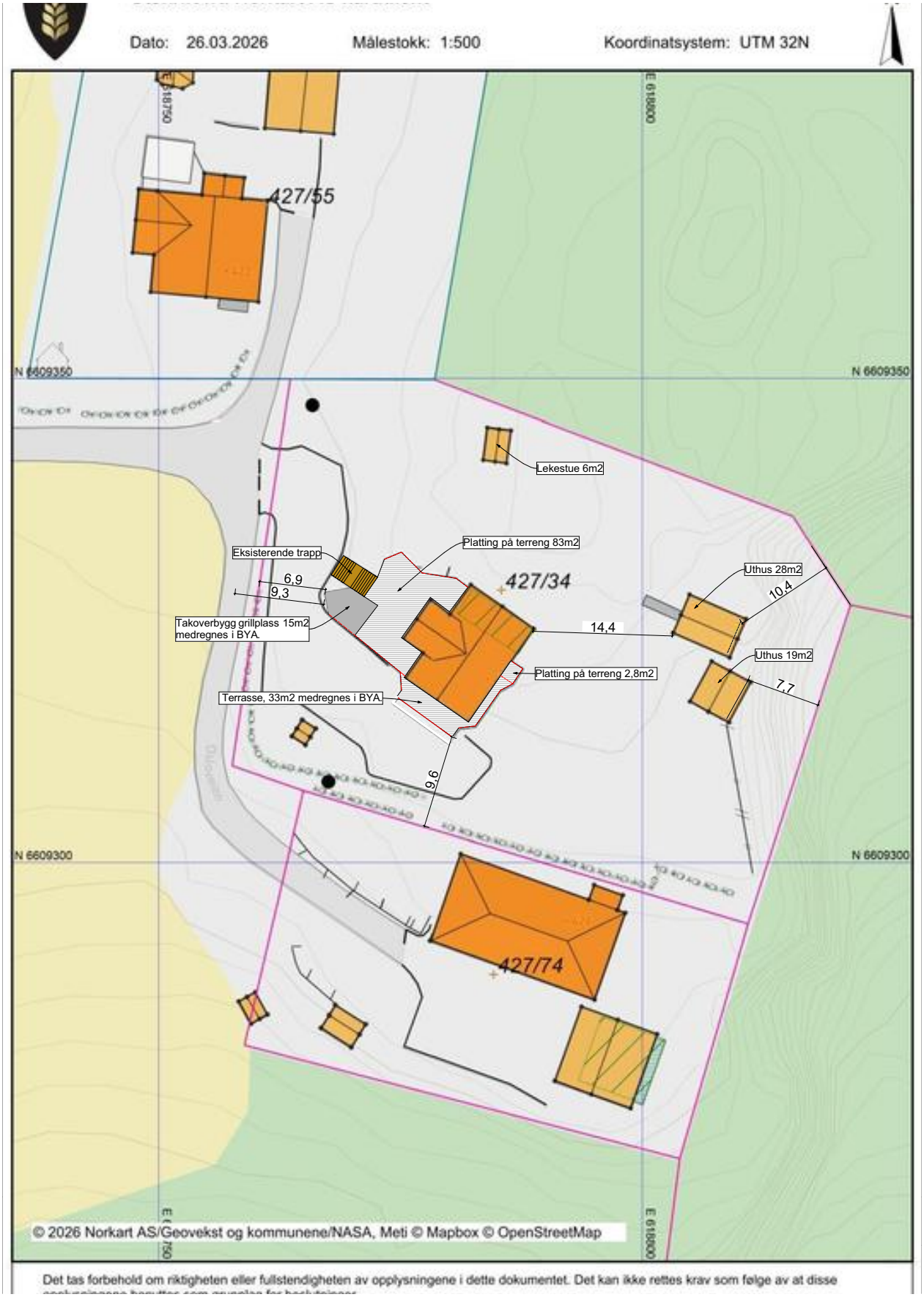
Tillbygg og påbygg

DATA DESIGN SYSTEM

Tegnekontoret Jørgen Dahl
DDS-CAD
www.tegnekontoret.no

Tiltakshaver:	Sverre Husby		
Byggeplass:	Askimveien 14	Dato:	03.09.2014
Kommune:	SPYDEBERG	Tegn:	H.D.
Gnr:	Bnr:	Prosjekt:	HusbyS
Fasader	Målt: 1 : 100	Tegn.nr:	502

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



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

Indre Østfold Kommune
Byggesak

Postboks 34
1861 Trøgstad

Spydeberg 21.04.2026

GNR.427 BNR.34, OSLOVEIEN 424, 1820 SPYDEBERG – REDEGJØRELSE.

Viser til korrespondanse og telefonsamtale med byggesak ifm tiltak på min eiendom og tilbakemelding om manglende søknader på utførte tiltak. Jeg vil med dette sende inn manglende dokumentasjon på disse tiltakene i form av søknad uten ansvarsrett, og vil her redegjøre for hva jeg søker om:

- Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller. Kjelleren har eksistert siden bygget var nytt. Kjelleren inneholdt trapp til 1.etg, boder og bad/tekn.rom.
  Vi gjør noen endringer i oppdelingen av kjelleren, og bruker eksisterende bad. Tegninger som viser eksisterende og ny underetasje er vedlagt.
- Det er en spilevegg mot sør som det er stilt spørsmål om ifm krav til utsyn og dagslys. Veggen er vist på fasadetegning. Avstand mellom de horisontale spilene er 20 cm, og dette gir etter vårt syn godt utsyn og innslipp av lys.
- Det søkes om oppføring av terrasser mot sør og mot øst som vist på vedlagte tegninger. Dette er terrasser som er oppført av tidligere eier av eiendommen.
- Det søkes om oppføring av takoverbygg grillplass mot vest som vist på tegninger og situasjonskart. Denne er oppført av tidligere eier.
- Det søkes om oppføring av 2 stk uthus oppført av tidligere eier av eiendommen. Vedlagt tegninger og situasjonskart.
- Stor platting som vist på situasjonskart ligger på terreng, eller maks 50 cm over terreng, og er ikke med i beregning av BYA. Plattingen er oppført av tidligere eier.
- Kommunen etterspør garasjen med innkjøring fra vest som ble omsøkt i sin tid. Denne ble tydeligvis aldri bygget, og det bekreftes av at det fortsatt er fjell der garasjen skulle ha vært.

Følgende er vedlagt til søknaden:

1. Søknad om tillatelse uten ansvarsrett.
2. Opplysninger gitt i nabovarsel & kvittering nabovarsel.
3. Situasjonskart.
4. Eksisterende fasader.
5. Eksisterende plan 1 & 2.etg.
6. U.etasje plan og snitt.
7. Ny fasade N & V.
8. Ny fasade S & Ø.
9. Plan og fasade uthus 19m2.
10. Plan og fasade uthus 28m2.

Tiltaket er nabovarslet, ingen merknader er mottatt i saken.

Med vennlig hilsen

Linn Victoria Andresen

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Linn Victoria Andresen
Osloveien 424
1820 Spydeberg

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	26/2511 - 5 / KARKNO	29.04.2026

Gbnr 427/34 - Osloveien 424 - Ettergodkjenninger og Bruksendring - Ferdigattest

Tiltak:	Bruksendring i underetasje	
Byggested:	Gbnr 427/34	Osloveien 424
Tiltakshaver:	Linn Victoria Andresen	
Ansvarlig søker:		

Tillatelse til tiltak ble gitt 27.04.2026.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.04.2026.

Vedtaket er truffet på delegert fullmakt i samsvar med gjeldende delegasjonsreglement. Delegasjonssaksnr: 396/26

Vedtak
Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Tiltakshaver bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Bruksendringen i underetasje medfører ingen nye kommunale avgifter.

Klageadgang
Dette vedtaket 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 ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Karen Zwicky Knobel
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Linn Victoria Andresen

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven for byggesaker og eierseksjonsloven § 16 for seksjoneringssaker, § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt, vil Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Vedlegg 2

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlagt informasjon gjelder eiendommer der det foreligger planer som kan utløse et pålegg om tilknytning til offentlig vann og/eller avløp eller oppgradering av det private avløpsanlegget.

Informasjonen gjelder for:
Eiendommer med privat avløpsanlegg som IKKE er tilknyttet kommunalt avløp og som har minirenseanlegg

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er oppført med et minirenseanlegg. Minirenseanlegg (som overholder gjeldende rensekrav) er en godkjent avløpsløsning. En årlig tømming av minirenseanlegget faktureres av kommunen (gjelder ikke tørrslamanlegg). Dersom det viser seg nødvendig for å sikre best mulig drift av anlegget, kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet.

Viktig informasjon til den ansvarlige for utslippet:

- Eier er ansvarlig for at minirenseanlegget driftes og vedlikeholdes slik at det overholder gjeldende rensekrav.
- Eiendommens utslippstillatelse er gitt under forutsetning av at det til enhver tid foreligger gyldig serviceavtale for minirenseanlegget. Ved eierskifte må ny eier sende inn undertegnet service- og vedlikeholdsavtale til kommunen.
- Kommunen vil gjennomføre tilsyn på anlegget.
- Anlegget skal ikke benyttes som avfallsdunk. Fett, matrester, våtservietter, q-tips osv. skal ikke kastes i toalettet eller i vasken. Kjemikalier (plumbo, avløpsåpner, klorin etc.) skal ikke tilføres anlegget.
- Eier av anlegget skal sørge for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6.
- Dersom det i framtiden legges offentlig avløp i nærheten, kan kommunen pålegge tilknytning til dette, jf. plan- og bygningsloven § 27-2.

Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12. mars 2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende rensekrav senest i 2033. Kommunen er delt inn i tiltakssoner. Opprydningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone 0 til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om opprydningen og kart som viser hvilken tiltakssone eiendommen ligger i. Eiendommer med godkjente avløpsløsninger kan bli påvirket av opprydningsarbeidet.

Noen eldre minirenseanlegg overholder ikke gjeldende rensekrav og er derfor ikke lenger en godkjent avløpsløsning. Dette gjelder eldre innendørs tørrslamanlegg fra Biovac (husanlegg) og eldre kun kjemiske anlegg fra Wallax. Eiendommer med slike anlegg vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Fra pålegg blir gitt vil eiendommen få to års frist for gjennomføring.

Webadresse/Lenke til planen på nett:

https://pub.framsikt.net/plan/io/plan-00f5ba51-2396-4b94-a25e-19c865455040-45542/#/

Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

Med hilsen

Indre Østfold Kommune

Indre Østfold kommune
Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER - Vann og avløp

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	427	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0

Adresse: Osloveien 424, 1820 SPYDEBERG

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	☐ **Kommunal vannforsyning** *Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.*	☐ **Vannforsyning fra Hobøl Vannverk** *Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.*	☒ **Ikke tilknyttet** **Privat** vannforsyning.
Avløp / Kloakk	☐ **Kommunalt avløp** *Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.*	☐ **Kommunalt avløp med slamavskiller** *Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.*	☒ **Ikke tilknyttet** **Privat** avløpsanlegg / Minirenseanlegg

Andre forhold	
Foreligger det et planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? **Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.**	Ja ☒ Nei ☐
Annet - Kommentar **Indre Østfold Kommune, 05.05.2026**	

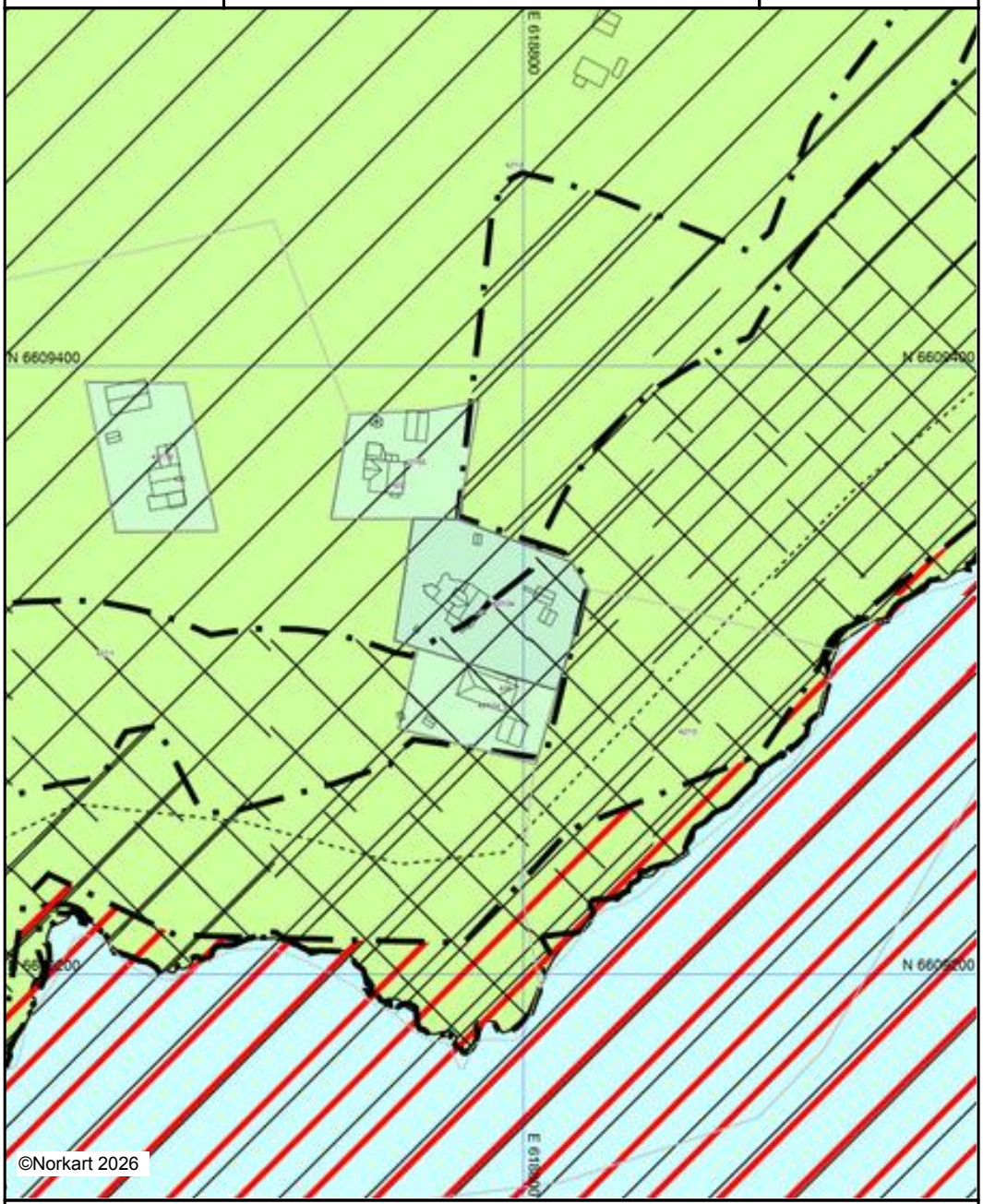
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 427/34
Adresse: Osloveien 424
Utskriftsdato: 04.05.2026
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



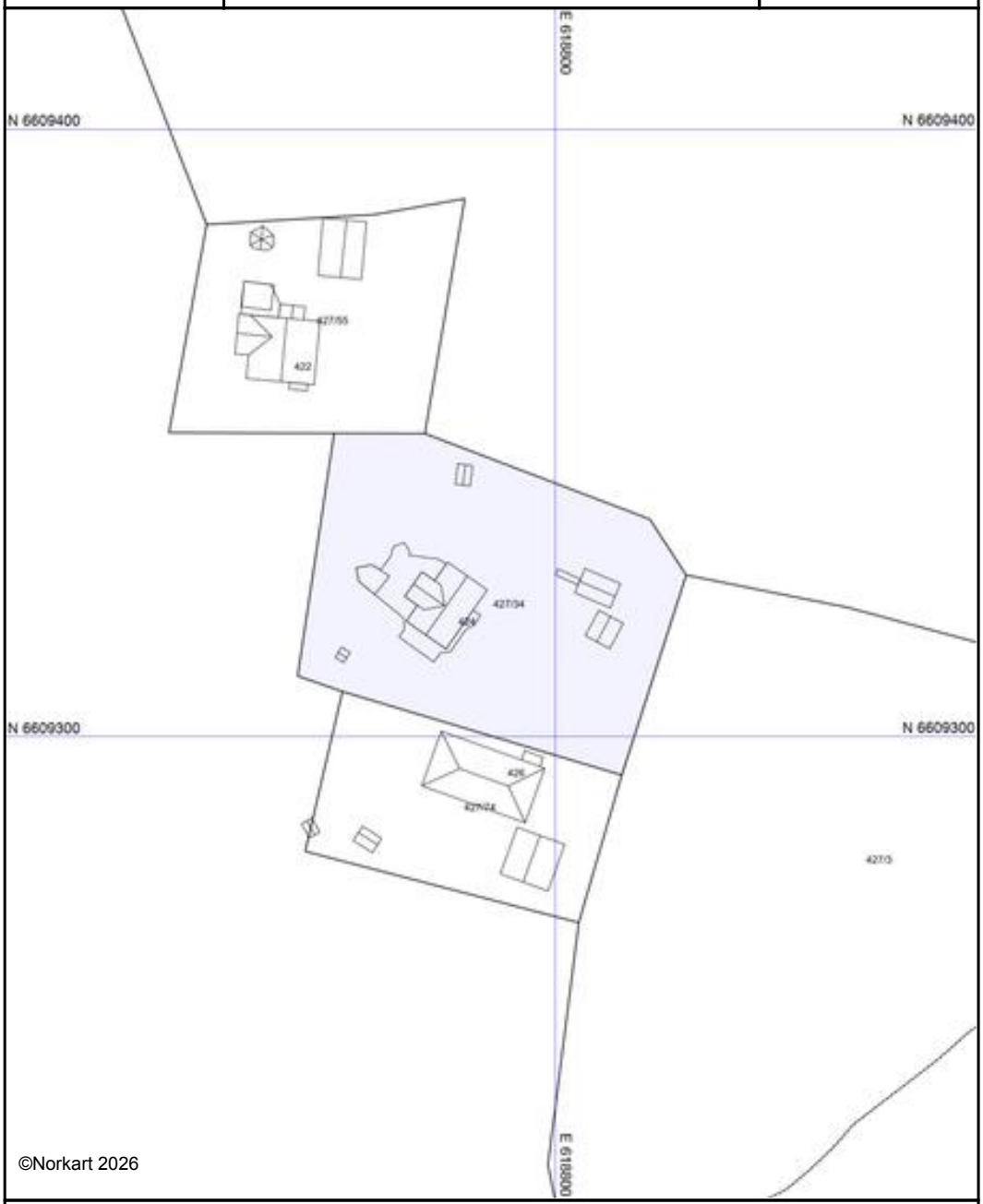
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 427/34
Adresse: Osloveien 424
Utskriftsdato: 04.05.2026
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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Indre Østfold kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	427	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Osloveien 424, 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

Plantyper uten treff

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

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** 1 246 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_2 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 2 501 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_1
	Delareal 2 501 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** LSB

Delareal	4 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530_0-14

Utskriftsdato: 04.05.2026

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.**	427	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Osloveien 424, 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**
Slam	2 578,40 kr
Sum	**2 578,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Minirenseanlegg 1-4 m3	15%	1 stk	1866.50	1/1	0 %	1 866,50 kr	466,62 kr
Kontroll og tilsynsgebyr avløpsanlegg	0%	1 stk	716.00	1/1	0 %	716,00 kr	179,00 kr
					Sum	**2 582,50 kr**	**645,62 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: 04.05.2026

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.**	427	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Osloveien 424, 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	5 453,00 kr
Sum	**5 453,00 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	905,75 kr
Renovasjonsbeholder 370L restavfall	25%	2 stk	4400.00	1/4	0 %	2 200,00 kr	550,00 kr
					Sum	**5 823,00 kr**	**1 455,75 kr**

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

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

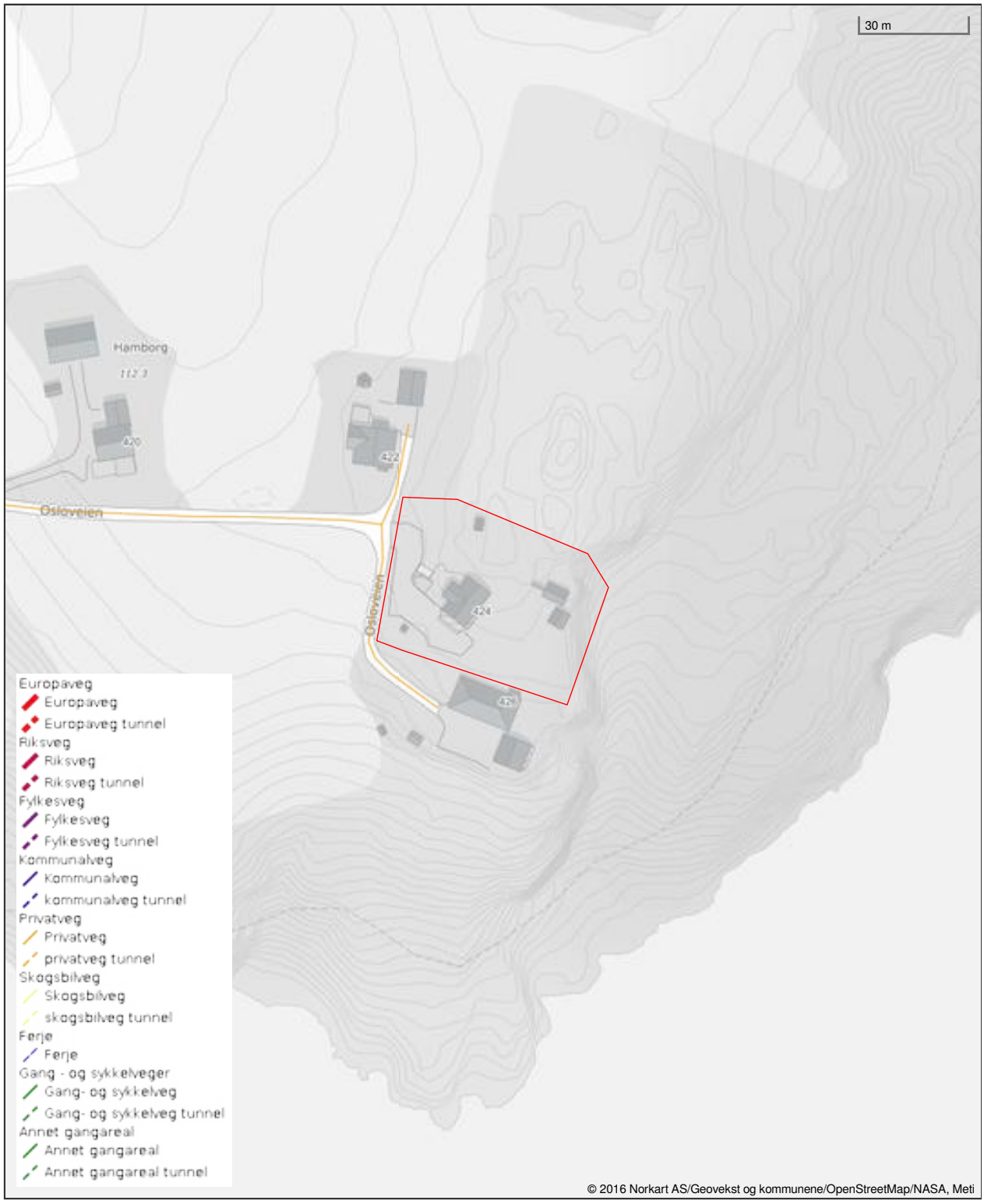
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3118 - 427/34//



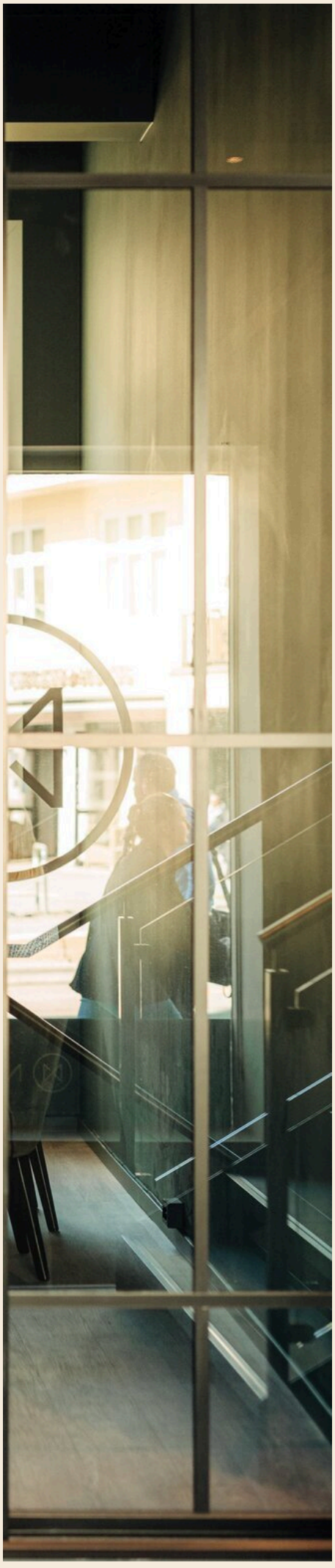
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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.

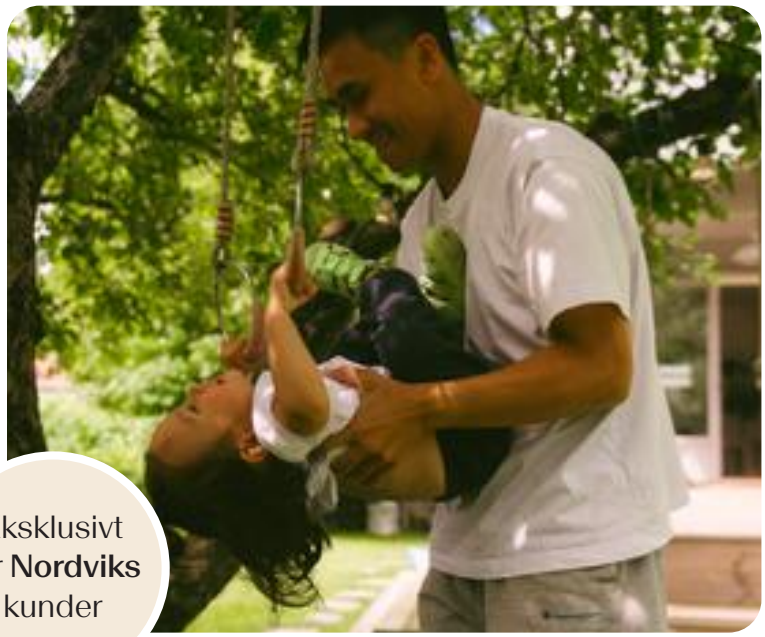


Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: 36-0143/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Osloveien 424 1820 SPYDEBERG
Matrikkel: Gnr 427, bnr 34 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