- LØKEN STORE-
205 DAA DYRKET MARK OG 170 DAA SKOG



Heliveien 36 og 38,
1820 Spydeberg

Prisantydning:
Kr 12 000 000,- + omk

TEGNEBY & GRØNNERØD
LANDBRUKSMEGLING

INNHOLD

Infoside

Salgsoppgavetekster

Gårdskart

Landbrukstakst

Tilstandsrapport hovedbygning

Tilstandsrapport kårbolig

Egenerklæring

Kommunale opplysninger

Energiattest

Nabolagsprofil



ANNE SOFIE STREKERUD

Eiendomsmegler

Mob: 976 12 861. Epost: annesofie@landbruksmegling.no

Salgsoppgaven

Landbrukseiendommen er i utgangspunktet en næringseiendom og selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven §3-9 (1).
Det er derfor av avgjørende betydning at du som kjøper setter deg nøye inn i informasjonen som er presentert i salgsoppgaven, herunder vedlagte takster, grunnboksinformasjon, eventuelle leieavtaler og øvrig informasjon.

Megler har innhentet eiendommens servitutter, og disse kan utleveres på forespørsel. Landbrukseiendommer har ofte flere heftelser på grunnboken, omfattende bygningsmasse, og et større inn- og utmarksareal. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg informasjon du behøver, slik at du har nødvendig oversikt for å avklare din kjøpsinteresse før du eventuelt inngår bud.

Kontakt megler ved spørsmål.

VELKOMMEN TIL

Heliveien 36 og 38,

1820 Spydeberg

Indre Østfold kommune

LØKEN STORE - INNHOLDSRIK GÅRD MED POTENSIALE I SPYDEBERG SENTRUM - 2 BOLIGHUS - 205 DAA. DYRKET MARK OG 170 DAA. SKOG.

Løken Store ligger luftig og solrikt til på en høyde med utsikt over Spydeberg sentrum. Her bor du med gangavstand til butikker, skole, barnehager og togstasjon med timesavganger til Oslo.

Gården har et totalt areal på 401 daa, hvor 205,3 daa er dyrket mark, 3,2 daa. innmarksbeite og 170,6 daa. produktiv skog. Det dyrkede arealet ligger rundt tunet og er utleid til år 2030. Skogen er fordelt i to teiger på hver side av E18, skogen er hugd ut i 2015 og 2026.

Bygningsmassen har gjennomgående et etterslep på vedlikehold, så oppgraderinger må påregnes. Det er to bolighus med tot. 4 leieforhold. Det er 2 leieforhold i låven. Låven er benyttet som lager og gårdsverksted. Videre er det en romslig garasje, stabbur og et eldre grisehus. Innholdsrik eiendom med stort potensiale. Velkommen!



NØKKELINFORMASJON

Prisantydning 12 000 000,-

Omkostninger* 314 890,-

Totalt inkl. omk** 12 314 890,-

Kommunale avgifter 47 913,-

BRA/BRA-i 492/492 m²

Eieform Eiet

Boligtype Gårdsbruk/landbruk

Byggeår 1750

Antall soverom 9

Energimerke G

Tomt 401 726.4 kvm. Eiertomt



Beliggenhet

Oppdragsnummer
30-0002/26

Adresse
Heliveien 36 og 38, 1820 SPYDEBERG

Matrikkelnummer
Kommunenr 3118, Gnr 429. Bnr 1 i Indre Østfold kommune.

Løken Store
Løken Store ligger luftig og solrikt til på en høyde med utsikt over Spydeberg sentrum. Her bor du med gangavstand til butikker, skole, barnehager og togstasjon med timesavganger til Oslo. Gårdens beliggenhet byr på det beste av to verdener - landlig idyll svært sentralt!

Gården har et totalt areal på 401 daa. Det er totalt 205,3 dekar fulldyrket areal og 3,2 dekar innmarksbeite. Det dyrkede arealet ligger med nærhet til tunet og er leid ut på en 5-årig kontrakt fra 2025. Beitearealet er utleid ut 2026. Det er relativt god arrondering og lite kantvirkning på det dyrkede arealet.

Skogsarealet på 170,6 dekar er fordelt på to teiger, noe sør for eiendommen. Det er én teig på hver side av E18. Det er 136,9 dekar med skog av høy bonitet, 6,7 dekar med skog av middels bonitet og 27 dekar med skog av lav bonitet. All skogen er hogd ut og plantet igjen etter hugst i 2015 ifølge eier. Det er i tillegg tatt ut 841,89 kubikk tømmet inkl. vrak i 2026, det er ikke plantet igjen etter denne hugsten. For en mer eksakt oversikt over skogen må det gjøres egne befaringer og innhente opplysninger fra kommunens skogbruksetat.

Bygningsmassen har gjennomgående et etterslep på vedlikehold, så oppgraderinger må påregnes. Det er to bolighus med tre utleieforhold i våningshuset. Deler av låven er utleid til bruktbutikk og dels benyttet som lager/verksted. Videre er det en romslig garasje, stabbur og et eldre grisehus. Innholdsrik eiendom med stort potensiale. Velkommen på visning!

Bygninger

Type, eierform og byggeår
Gårdsbruk/landbruk, Eiet, 1750

Bebyggelse
Våningshus, byggeår 1750:
Bygget er fundamentert på gråsteinsmur. Det er laftet konstruksjon. Det er utvendig kledd med stående kledning. Kledning begynner å bli noe dårlig. Det er eldre koblede vinduer. Det er saltak, tekket med takplater i stål. Taket er byttet for 7-8 år siden. Loftet er etterisolert. Oppvarming foregår med ved og strøm. Boligen er opprinnelig fra 1750. Det er eldre kledning og man må regne med å måtte bytte ut denne. Vinduer er hovedsakelig av eldre dato, og man må regne med å måtte bytte ut disse. Innvendig er det overflateoppusset i en leilighet nylig, resten er hovedsakelig eldre dato. Boligen har behov for innvendig renovering.

Kårbolig, byggeår 1900:
Kårboligen er bygget i 1900. Utvendig har boligen eldre standard. KLedning er hovedsakelig fra 70 tallet og man må regne med å bytte ut denne. Vinduer er av eldre alder og begynner å bli dårlige. Det er råte i enkelte vinduer. Man må regne med å måtte bytte ut vinduene. Verandadør er dårlig og må byttes. Innvendig er det skjevheter i 2 etasje. Det er ett rom som er uferdig. Vskerommet er av eldre dato og det vil være naturlig å renovere dette. Bad i 2 etasje er fra 2014. Gulvet her er helt flatt. Det anbefales å dusje med dusjkabinett. Det er riss i servanten. Kjøkkenet ble renovert for 6 år siden og det ble da satt inn en brukt innredning.

Låve, byggeår 1900:
Eldre kjørebrulåve i stolpekonstruksjon. Den er utvendig kledd med tømmermannspanel. Det er saltak, tekket med takplater i eternitt. Taket er av eldre dato og bør byttes snart. Det er noen mindre lekkasjer. Låve er fundamentert på gråsteinsmur. Det er både tregulv og støpt gulv. Det er ett eldre fjøs bygges opp i teglstein. Det er kjeller under fjøset. Det var kudrift frem til midten av 90 tallet. Det gamle fjøset og møkkkjelleren er bygget om til butikk. Hele låven er leid bort til gårdsutsalg. Det er en løpende avtale på dette. Låve er leid ut for 12000 i måneden. Det er ikke undersøkt om låven er bruksendret til dette.

Grisehus, byggeår 1934:
Eldre grisehus bygget opp med støpt grunnmur. Det er noe sprekker i grunnmur. Det er vegger i tegl, utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak, tekket med eternittplater. Bygget har stort behov for renovering.

Garasje, byggeår 1951:
Eldre garasje bygget opp med støpt grunnmur. Det er potetkjeller under bygget. Det er stolpekonstruksjon, utvendig kledd med tømmermannskledning. Det er saltak, tekket med betongstein. Det er en tippesjakt i tre. Det er kornbinger i 2 etasje. Dette er lite tilpasset dagens bruk. Det er 4 porter. Bygget trenger noe vedlikehold.

Stabbur, byggeår 1900:
Eldre stabbur fundamentert på gråstein. Det er bygget opp i stolpekonstruksjon, utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak, tekket med teglstein. Taket er i følge eier fra 1996. Bygget har 2,5 etasjer.

Kommentar arealoppmåling
Arealangivelsene er hentet fra vedlagte landbrukstakst og tilstandsrapporter.

Byggemåte
Se vedlagte tilstandsrapporter for våningshuset og kårboligen fra Svein Martin Hystad, datert 15.01.2026, der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Våningshuset:
Boligen er i dag innredet som 3 leiligheter, men er kun godkjent hos kommunen som våningshus med én boenhet. Se ytterligere info under "ferdigattest/brukstillatelse".

På våningshuset har fått følgende tilstandsgrad 3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeavik på over 35 mm i 2 etasje. Det er målt 25 mm høydeavik i 1 etasje.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Overgang mellom belegg og støpejernsluk er ikke korrekt montert. Det ser ut som sluk er forhøyet og det er sprekk i klemring. Skruer til klemring er rustne. Støpejernsluk får TG3. Det er ikke fuget rundt rør under servant. Belegg er ikke korrekt sveiset.

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken hybel > Avtrekk:
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

- Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Ventilasjon:
Rommet har ingen ventilasjon

På våningshuset har følgende ikke blitt undersøkt:

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

- Tekniske installasjoner > Varmepumper:
Det er tre luft til luft varmepumper. Det anbefales å jevnlig ha service på varmepumper. Varmepumper er ikke vurdert eller funksjonstestet.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

På våningshuset har fått følgende tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig > Vinduer:
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er sprukket glass i flere av vinduene. Det mangler glass i ett vindu på loftet. Vinduer begynner å bli dårlige og man må regne med å måtte bytte ut disse.

- Innvendig > Overflater Hybel:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er noe slitasje på gulv.
Det er noe merker og slitasje.

- Innvendig > Overflater 2 etasje:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tapet har sprukket opp enkelte steder. Malt tregulv er slitt. Panel i himling har sprukket opp enkelte steder.
Panel har løsnet i trapperom.

- Innvendig > Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

- Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen lufteventiler i 2 etasje. Det mangle lufteventil soverom og kjøkken i hybel. hybel.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Det er noe tegn til fuktgjennomtregning i kjeller. Dette kan være tegn på redusert effekt på drenering.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Mur heller litt ut på baksiden av boligen.

- Tomteforhold > Terrengforhold:
Det er noe fall inn mot grunnmur på ene hjørnet av boligen.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Fuging mellom monteringslist og våtromsplater har sprukket opp enkelte steder. Dette gjør at platene kan suge opp fukt nederst, og enkelte plater har antydning til fukt nederst. Plater er ikke korrekt fuget i hjørner i våtsone. Det er ikke montert lister rundt den ene døren. Plater har noe dårlig avslutning rundt vindu. Plater bærer preg av ufagmessig montering som øker risikoen for skader.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Belegg er ikke sveiset korrekt ved terskel og det er her en sprekk i belegget. Det er noe stifter eller lignende som stikker gjennom belegg ved terskel inn til dusj. Disse vil gjøre belegget utett.

- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Kjøkkenet trenger en overflate behandling av himling og vegger. Det er noe bruksmerker og slitasje på innredning.

- 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

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken hybel > Overflater og innredning:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Sokkellist er ikke riktig montert.
Vegg på kjøkkenet går ut midt i ett vindu.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist skader på innredning. Dører sitter dårlig fast på innredningen.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon:
Vifte bråker en del. Kan høres ut som dårlig lager eller lignende og bør byttes ut.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling:
Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Silikonfuger har løsnet noe i kanten enkelte steder.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Overflater Gulv:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Ved en lekkasje ved servant eller toalettet vil vannet renne ut av døra til tilstøtende rom før det renner til sluket. Dette på grunn av høy terskel inn til dusjhjørne.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt:
Smøremembran går ikke langt nok ut på vegger på utsiden av dusjhjørne. Det er ikke membran på våtsone ved vask.

Kårboligen:
På kårboligen har fått følgende tilstandsgrad 3:
-Utvendig > Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er flere vinduer med sprukket glass. Det mangler glass i ett vindu. Vinduer begynner å bli dårlige, og man må regne med å måtte bytte ut alle vinduene.

- Utvendig > Dører:
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er råte i verandadør og denne må man regne med å bytte etterhvert. Det er eldre inngansdør, denne er mest sannsynlig ikke tett lenger.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeavik på 6 cm i andre etasje.

- Innvendig > Pipe og ildsted:
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Plate går ikke 30 cm ut foran vedovn i spisestue.
Det er noe rennmerker etter sotvann fra luke på vaskerommet. Vedovn i 2 etasje står helt inntil pipe. Denne bør flyttes lenger vekk fra pipe. Ifølge rapport fra feiertilsyn mangler det trinn opp til pipe.

- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.Våtrom i skjematuret til Norsk Takst AS gir automatisk TG3 til våtrom bygget før 1997. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

På kårboligen har følgende ikke blitt undersøkt:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert

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

- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

På kårboligen har fått følgende tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen. Det kommer noe regn/fukt inn i bod/kott i 2 etasje. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av dette, og eventuelt tette lekkasjer.

- Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Nedløp stopper ved grunnmur, det anbefales at vannet ledes bort fra grunnmur.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er er en del bord som begynner å bli dårlige. Man må regne med å bytte kledning på boligen.

- Utvendig > Utvendige trapper:
Trapp er noe slitt.

- Innvendig > Overflater:
Gulv i gang 2 etasje er slitt belegg og bør byttes. Det er noe sprekker i maling. Gulv i stue har løsnet litt i noen skjøter.

- Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er idag koblet med stikkkontakt. Det anbefales at denne kobles med fast kobling enten over bryter eller i koblingsboks.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er noen sprekker i natursteinmur. Det ser ut som mur har glidd noe inn ved enkelte områder.

- Tomteforhold > Terrengforhold:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er noe fall mot boligen på fremsiden.

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Gulvet har sklidd i fra hverandre i en skjøt.
Benkeplater har fått teipet på ny overflate, denne begynner å løsne enkelte steder.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er noen riss i servanten.

Takstmann, typer rapport og dato
Landbrukstakst utført av Svein Martin Hystad, datert 15.01.2026

Sammendrag av selger egenerklæring
Selger har i vedlagte egenerklæring bemerket følgende om bolighusene:

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Badet er bygd av tidligere eier.

Pkt. 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Rør ute mellom hus ble lagt nye for minimum 20år siden.

Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja. Beskrivelse: Renner litt vann inn fra tak til bod i 2.etasje på kårbolig (38).

Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: Vedovn må byttes, da en del i ovnen gjør at det ikke er godkjent.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: 1 etasje er det rettet opp i stua med støp ufaglært, 2.etasje er det litt skjevheter flere steder.

Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: Det er en gammel gård så her er det mus/insekter.

Pkt. 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Svar: Ja. Beskrivelse: Sett noen sølvkre på badet oppe.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Marius Pederstad. Arbeid utført av Ringvoll elektro.

Pkt.11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Svar: Ja.

Pkt. 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja. Beskrivelse: Ble utført i 2004 og 2022.

Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: 1 på hovedhus (36) og 1 på kårbolig (38).

Pkt. 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering,
murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Svar: Ja. Beskrivelse: Noen stikk kontakter har blitt utført av elektriker i kårbolig, men gjort privat.

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Ny terrasse 2024 foran kårbolig (38) . Tak på hovedhus er byttet av tidligere eier.

Pkt. 17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja. Beskrivelse: Beskrivelse Hovedhuset (36) har vært leid ut, samt deler av låven.

Pkt. 17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Nei.

Pkt. 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja. Beskrivelse: Tidligere eier har satt opp en vegg nede i hovedhus. Tror ikke dette er bruksendret. Er også satt inn kjøkken og bad der.

Pkt. 20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Svar: Ja. Beskrivelse: Evt manglende bruksendring i hovedhus.

Pkt. 24. Det er inngått avtale om Norgespris på strøm.

Pkt. 25. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Svar: Ja. Beskrivelse: Jordleie avtale varer ut 2030, beite avtale ut 2026. Leietakere på gården har 3mnd oppsigelse.

Oppvarming
Strøm og vedfyring.

Tomt

Størrelse
401 726.4 kvm. Eiertomt

Beskrivelse av tomt
Gården har et totalt areal på 401 daa. Det er totalt 205,3 dekar fulldyrket areal og 3,2 dekar innmarksbeite. Det dyrkede arealet ligger med nærhet til tunet og er leid ut på en 5-årig kontrakt fra 2025. Den er i dag leid bort for kr. 400 pr. dekar. Arealet er systematisk drenert, og er mest sannsynlig av eldre alder. Den dyrkede marken består av tre skifter. Det er hovedsakelig siltig lettleire og siltig mellomleire. Det er 17 dekar med liten eresjonsrisiko, 76,4 dekar med middels eresjonsrisiko og 90,2 dekar med stor eresjonsrisiko. Det er relativt god arrondering og lite kantvirkning på den dyrkede marken. Beitearealet er utleid ut 2026.

Skogsarealet på 170,6 dekar er fordelt på to teiger, noe sør for eiendommen. Det er én teig på hver side av E18. Det er 136,9 dekar med skog av høy bonitet, 6,7 dekar med skog av middels bonitet og 27 dekar med skog av lav bonitet. Uproduktiv skog utgjør 0,4 dekar. All skogen er hogd ut og plantet igjen etter hugst i 2015 ifølge eier. Det er i tillegg tatt ut 841,89 kubikk tømmer inkl. vrak i 2026, det er ikke plantet igjen etter denne hugsten. Det bemerkes at landbrukstaksten på gården er gjennomført før hugsten i 2026. For en mer eksakt oversikt over skogen må det gjøres egne befaringer og innhente opplysninger fra kommunens skogbruksetat.

Verneklasse/sefrak
Våningshuset er registrert i SEFRAK-registeret med RØD-trekant. Låven og stabburet er registrert i SEFRAK-

registeret med GUL-trekant.

Det er i tillegg i skogteigen på nordsiden av E18 registrert en "stue/solli" med GUL-trekant. Fritidsbolig registrert i SEFRAK-registeret som meldepliktig SEFRAK-bygg, er revet. I alt 5 bygningsnummer er registrert i matrikkelen, som er tilknyttet fritidsboligen som er revet.

Deler av skogteigene ligger i et Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse "Glomma gjennom Indre Østfold". Se kart i prospektet for ytterligere informasjon.

Offentlige forhold

Eier
Thomas Løken Pederstad, Stine Løken Pederstad

Betegnelse
Kommunenr 3118, Gnr 429. Bnr 1 i Indre Østfold kommune.

Kommunale avgifter
47 913,- datert 2025. På eiendommen ble det i 2025 fakturert følgende kommunale gebyrer:
- Renovasjon kr. 10 631,28
- Avløp kr. 19 606,21
- Feiing kr. 1 980,00
- Vann kr. 15 696,08

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse. Bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg og kan ikke slettes.

Formuesverdi
672 177,- formuesverdi primær 2024

Eiendomsskatt
Kommentar Det er pr. november 2026 ikke innført eiendomsskatt i Indre Østfold kommune.

Info leieavtaler
Leieforhold på gården pr. november 2026:
- 3 stk leieforhold i våningshuset (totalt kr. 26.000,-pr. mnd).
- 1 stk leieforhold i kårboligen kr. 12.000 pr. mnd.
- 2 stk leieforhold i låven (port 3 kr. 5.000,- og port 4 kr. 2.000,-).
- 5 årig jordleie fra 2025, 400 kr. pr. daa.
- Utleie beite 2026 kr. 3.500,- pr. år.
- Telenor har en mast i skogen, det betales pt. kr. 10.000 i året for plasseringen av denne.

Det er i vedlagte takst nevnt leieforhold med bruktbutikk i låven. Dette leieforholdet har opphørt i forkant av salget.

Leiekontraktene blir i utgangspunktet transportert til kjøper slik de er. Det er forøvrig ingen garanti for at kontraktene transporteres til kjøper, dersom leietakerene velger å si opp sin leieavtale med utløp forut for overtagelse.

Ved spørsmål om leieforholdene, kontakt megler.

Ferdigattest
Våningshuset er innredet med 3 boenheter, men er kun godkjent som 1 boenhet. Det foreligger ingen søknad til kommunen,
bygningstegninger, ferdigattester eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv på våningshuset. Boligen er ikke godkjent for den bruken som den i dag er benyttet til.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse med tilhørende bygningstegninger for tilbygg til kårboligen. Tegningene samsvarer ikke med dagens bruk:
- Deler av 2. etasje er godkjent som loft, men er innredet som soverom.
- Planløsningen i 1. etasje avviker fra godkjente tegninger, men her er alle rom godkjent som hoveddel og benyttet til dette.
Omgjøringen fra tilleggsdel til hoveddel og utgraving av kjeller er søknadspliktige tiltak. Dette er ikke søkt om, eller godkjent hos kommunen.

Det foreligger tegninger på Telenor sin mast og hytte, datert 28.05.2010.

Det foreligger ingen bygningstegninger, ferdigattester eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv på øvrig bygningsmasse og/eller tiltak. Til info utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. rom/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Til info utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Så fremt bygningen er søkt om/meldt fra og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Vann/vei/kloakk
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
G.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune (plan-ID: 3014202101, ikrafttredelse: 06.02.2024).

Eiendommen er i hovedsak avsatt i arealdelplanen til LNF (400 518 kvm).
Det er i tillegg deler avsatt til følgende:
- Boligbebyggelse, Nåværende (1 088 kvm)
- Friområde, Nåværende (99 kvm)
- Andre typer bebyggelse og anlegg, Nåværende (21 kvm)

Av kommuneplanen er eiendommen omfattet av følgende hensyn- og båndleggingssoner:
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730_2 (11 kvm)
- Hensyn friluftsliv H530_0-15 (40 921 kvm)
- Hensyn landskap H550_1 (138 442 kvm)
- Bevaring naturmiljø H560_2-6 (67 591 kvm)

Deler av eiendommen faller inn under ulike reguleringsplaner med ulike formål.
- Spydeberg Sentrum Syd (id: 0123197802, vedtatt: 13.10.1978). Arealformål: kjørevei (104 kvm)
- Grååsen (id: 0123199702, vedtatt: 03.06.1998). Arealformål: offentlig friområde (81 kvm), boliger (190 kvm), offentlig friområde (49 kvm), bevaring av anlegg (190 kvm)
- Midlertidig anleggsområde Fv128 Spydeberg sentrum (id: 012320180001, vedtatt: 05.12.2018). Arealformål:

sentrumsformål (41 kvm)
- Lundsåsen Sone B (id: 0123197301, vedtatt: 16.03.1973). Arealformål: offentlig friområde (5 kvm)
- G/S-veg Sentrum - Spydeberg Skole (id: 0123199701, vedtatt: 30.09.1997). Arealformål: Annen veigrunn (72 kvm)
- Glomma - Hobøl (id: 0123200502, vedtatt: 26.04.2005). Arealformål: jord- og skogbruk (56 832 kvm), annen veigrunn (18 415 kvm), midlertidig trafikkområde (6 381 kvm), kjørevei (1 717 kvm), bevaring av anlegg (613 kvm), parkeringsplass (6 821 kvm), felles avkjørsel (2 010 kvm).

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Odel
Når det er odel på eiendommen, betyr det at odelsberettigede etter loven (i praksis nærmeste slektninger) kan kreve å løse eiendommen på odel innen 6 måneder etter tinglysning av skjøtet. Deretter holdes det odelstakst for å fastsette løsningssummen. Det hviler odel på gården, alle kjente myndige odelsberettigede har fraskrevet seg odelen. Det er en umyndig odelsberettiget (barn av selger), det er ikke foretatt noe i forhold til en evt. odelsfraskrivelse for denne.

Konsesjon
Denne eiendommen er blant annet underlagt jordloven og konsesjonsloven.

Det er konsesjonsplikt i henhold til konsesjonsloven på eiendommen. Det er den enkelte kommune som er rett konsesjonsmyndighet. I konsesjonsbehandlingen legges det særlig vekt på:

1. Bosettingshensyn. Normalt kreves det at kjøper skal bosette seg på eiendommen senest ett år etter overtakelsen og deretter bebo eiendommen i minst 5 år etter dette.
2. Om det gir en driftsmessig god løsning. Arealer med dyrket mark skal holdes i hevd, altså dyrkes videre, hvilket også følger av jordlova. Ofte vil utleie av jorda til en nabobonde være tilstrekkelig.
3. At kjøper må være skikket, (men det er ikke krav om formell landbruksutdanning).
4. Om det gir en helhetlig ressursforvaltning og ivaretakelse av kulturlandskapet.
5. Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det er dette som kalles priskontroll hvor kommunen i praksis vurderer hvorvidt den avtalte prisen mellom kjøper og selger ligger på et riktig nivå.

Det er kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon i henhold til konsesjonslovens § 9 med hensyn til bosetting, drifts- og ressursmessige forhold og skikkethet, men kjøper har ikke risikoen ift. priskontrollen.

Hvis en søknad om konsesjon blir avslått, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i at den avtalte prisen er for høy, dvs. avslag pga. priskontrollen, kan avtalen om overdragelse ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter. Med andre ord er da begge parter ubundet av avtalen og har ikke mer å kreve av hverandre.

Se utfyllende informasjon på landbruksdirektoratets hjemmeside:
https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/konsesjon-paa-eiendom

Det er ellers å bemerke at alle landbrukseiendommer også er omfattet av jordlovens bestemmelser. Dette innebærer bl.a. at det er driveplikt og at det gjelder et forbud mot deling av gården. Dette gjelder også selv om eiendommen består av flere bruksnumre. Spørsmål om odel, bo- og driveplikt, konsesjon og delingsforbudet kan rettes til oppdragsansvarlig.

Justeringsforpliktelser MVA
For investeringer foretatt på gården de siste 10 årene hvor merverdiavgiften er fradragsført, forutsettes det at Kjøper overtar eventuelle justeringsforpliktelser, jf. merverdiavgiftsloven § 9-7, slik at tilbakeføringsplikt for MVA for selger ikke oppstår.

Bakgrunnen for justeringsreglene er følgende: Hvis en investering (f.eks. en ny driftsbygning) først brukes i avgiftspliktig virksomhet i noen år, før bruken endrer seg til å bli ikke avgiftspliktig, så skal momsfradraget

justeres ned når bruken endres til å være ikke-avgiftspliktig. Loven bestemmer at dette skal sees over en 10 års periode. Hvis investeringen f.eks. ble gjort 8 år før salget, så overtar dermed kjøper plikten til å benytte dette i avgiftspliktig virksomhet i 2 år. Dette bør alltid kjøper og selger avklare med sine regnskapsførere ifbm. overtakelsen.

Dersom Kjøper ikke skal drive merverdiavgiftspliktig virksomhet på eiendommen og ikke kan overta eventuelle justeringsforpliktelser, må det klart opplyses som forbehold når bud inngis, slik at selger kan ta stilling til dette.

Tinglyste heftelser og servitutter
En kjøper/långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i grunnbøkene og samtlige tinglyste heftelser. Alle tilgjengelige servitutter i Statens Kartverk er innhentet av megler, disse kan oversendes på forespørsel.

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

3118/429/1:
24.03.1898 - Dokumentnr: 900099 - Erklæring/avtale. Grensegangssak.

16.10.1902 - Dokumentnr: 900102 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: MILITÆRETATEN. Med flere bestemmelser.

02.06.1914 - Dokumentnr: 900107 - Utskifting.

21.01.1915 - Dokumentnr: 900107 - Utskifting.

06.01.1931 - Dokumentnr: 900187 - Erklæring/avtale. Grensegangssak.

12.11.1935 - Dokumentnr: 900176 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:429 Bnr:10.

23.09.1942 - Dokumentnr: 1806 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om kloakkledning. Vegvesenets betingelser vedtatt.

15.02.1964 - Dokumentnr: 407 - Skjønn. Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

10.04.1972 - Dokumentnr: 1630 - Jordskifte. Grensegangssak. Gjelder denne registerenheten med flere.

24.11.1976 - Dokumentnr: 7228 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om kloakkledning. Med flere bestemmelser. Rettighetshaver: SPYDEBERG KOMMUNE.

02.12.1981 - Dokumentnr: 8400 - Erklæring/avtale. Vedtak fra det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med planering. Gjelder denne registerenheten med flere.

06.01.1982 - Dokumentnr: 96 - Erklæring/avtale. Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv. Gjelder denne registerenheten med flere.

12.08.1985 - Dokumentnr: 6104 - Bestemmelse om bebyggelse. Byggeforbud på nærmere angitt avstand.

15.04.1994 - Dokumentnr: 2239 - Erklæring/avtale. Forbud mot melkeproduksjon fra 01.06.1994 til 01.01.2001. Med flere bestemmelser.

17.02.2015 - Dokumentnr: 141514 - Jordskifte. jordskiftesak 0100-2005-0007 E18 Spydeberg. Gjelder denne registerenheten med flere.

17.02.2015 - Dokumentnr: 141514 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Statens Vegvesen. Org.nr: 971

032 081. Gjelder denne registerenheten med flere.

17.02.2015 - Dokumentnr: 141514 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:432 Bnr:3. Gjelder denne registerenheten med flere.

17.02.2015 - Dokumentnr: 141514 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av vei. Gjelder denne registerenheten med flere.

17.02.2015 - Dokumentnr: 141514 - Best. om adkomstrett. Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:433 Bnr:1. Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:459 Bnr:1. Bestemmelse om velteplass og vedlikehold.

Økonomiske forhold

Prisantydning
12 000 000,-

Kjøpers omkostninger
314 890,-
Omkostninger basert på prisantydning:
1. Dokumentavgift 2,5% kr 300 000,-
2. Tinglysing skjøte kr 545,-
3. Tinglysing pantdokument kr 545,- pr. dokument
4. Boligkjøperforsikring kr 13800,- (valgfritt)

Totalt kr 314 890,-

Totalpris
12 314 890,- inkl. omkostninger

Forsikring
Gjensidige

Andre utgifter
Kjøper forplikter seg til å følge de til enhver tids retningslinjer for samarbeid og eventuelt sin andel av økonomiske kostnader for vedlikehold av privat gårdsvei og øvrig nabosamarbeid.

Betalingsvilkår/Oppgjør
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring, meglet frem av Söderberg & Partners, forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Boligselgerforsikring er begrenset til kun å gjelde våningshus og/ eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Øvrige bygninger eller eiendommen for øvrig omfattes ikke av forsikringen. Forsikringen gjelder fra budaksept. Forsikringen gjelder fra budaksept. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til kr 14.000.000,-. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes Boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer der boligdelen utgjør 50 % eller mer. Boligselgerforsikringen dekker kun skader på den delen av boligen som er regulert og/ eller benyttet til boligformål.

Kjøper har plikt til å sette seg inn i fullstendige vilkår for boligselgerforsikring som kan hentes på

www.soderbergpartners.no. Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Forsikringen dekker ikke krav knyttet til rengjøring/rydding av eiendommen, eller tilbehør som skal medfølge. Forsikringen omfatter heller ikke en redusert boligverdi som skyldes insekter. Krav/erstatning under kr 5.000,- dekkes ikke av forsikringen. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 måneder fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Boligkjøperforsikring
Kjøper kan tegne boligkjøperforsikring i Help forsikring.

Annet

Diverse
- Gevinstfordeling ved fremtidig omregulering av eiendommen til andre formål som ikke er LNF:
Som følge av eiendommens beliggenhet forbeholder selger seg 20% av gevinsten ved salg av arealer fra Gnr. 429 Bnr. 1 i Indre Østfold kommune som blir regulert til bolig, næring eller andre formål som ikke er LNF (landbruk- natur og friluftsformål) innen 15 år etter overtakelsen av eiendommen. Med "regulert til" menes endelig stadfestet reguleringsplan. 80% av gevinsten tilfaller eier (kjøper).

Gevinsten beregnes i utgangspunktet som differansen mellom jordverdien ved kjøpet av eiendommen og salgsverdien som næringsareal eller annet formål, eventuelt med fradrag eller tillegg av omkostninger som har påløpt på grunneiers (kjøpers) eller selgers side ifbm. gjennomføring av regulering og fradeling av arealene. Ved tvil om gevinstberegningen, skal partene se hen til beregningsmetoden som følger av praksis etter odelsloven § 57 om gevinstdeling i odelssammenheng.

Dersom kommunen tillater fradeling uten at arealet er regulert til annet formål, skal også gevinstdelingsklausulen gjelde, så langt kommunen har truffet delingsvedtak etter jordloven og/eller plan- og bygningsloven før det har gått 15 år.

Det ligger i dette at salg med gevinstdeling kan skje etter at det er gått 15 år, så lenge det er regulert eller vedtatt fradelt før det har gått 15 år.

Selger vil forbeholde seg retten til å følge opp og være pådriver under en slik prosess - herunder å initiere en reguleringsplanprosess - slik at en kjøper ikke kan forsinke en arealplanprosess eller reguleringsprosess. For dette formål skal det om nødvendig utformes en alminnelig opsjonsavtale - hvor selger også skal ha mulighet til å forhandle med privat eiendomsutvikler om regulering og salg. Dette kan være aktuelt hvis kommunen ikke regulerer og erverver dette arealet.

Enkelte interessenter har spurt om dette er et minus ift foreliggende takst. Det er det ikke. Taksten på eiendommen har taksert de aktuelle arealer til alminnelig jordverdi i dag. Prisene på slike råarealer til nærings- og andre byggeformål er mange ganger så høye. Det ligger derfor en betydelig oppside i en slik framtidig regulering for kjøper om denne skulle bli noe av.

- Det foreligger en anmerkning fra tilsyn fra Brannvesenet på Heliveien 38. Anmerkningen omfatter bygningen og lyder: Det må monteres godkjente trinn på taket opp til skorsteinen.

- Ved overtakelse av eiendommen blir bygninger og utearealer overtas slik det fremstår på visning og vil ikke bli ryddet eller rengjort ut over dette. Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det han selv ønsker av Løsøre, maskiner, redskaper og antikviteter. Dette gjelder også frittstående hvitevarer.

Løsøre og tilbehør
Landbruksdirektoratets søknadsskjema for konsesjon finnes et eget punkt for løsøre, pkt. 7. Til forskjell fra en ordinær enebolig selges ofte en landbrukseiendom med en del løsøre, maskiner og redskaper, samt antikviteter/gamle bruksgjenstander, som medfølger gårdsbruket.

Kjøper skal ikke betale dokumentavgift av denne delen av kjøpet. Løsøre, maskiner, redskap og antikviteter skal reguleres i en egen kontrakt mellom kjøper og selger uavhengig om det anses som en del av kjøpstilbudet kjøper har gitt på eiendommen, eller om det kommer i tillegg til kjøpstilbudet på eiendommen. Selger har full bestemmelsesrett over hva slags løsøre som kan følge gården og hva som eventuelt skal komme i tillegg. Løsøre, maskiner, redskap og antikviteter som kommer i tillegg til kjøpesummen for eiendommen kan kjøper selv velge om han/hun skal godta eller ikke.

Fastsettelse av pris for løsøre, maskiner, redskap og antikviteter er utenfor meglers kompetanseområde og må derfor avtales direkte mellom kjøper og selger på lik linje som om det skulle blitt annonsert i markedet, eksempelvis på finn.no. Eventuelt kan partene engasjere uavhengig fagkyndig personell til taksering av objektene. Megler kan for øvrig bistå med kontrakt i henhold til det partene har blitt enige om.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av Bank ID.

Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er budgiver klar over at budet er bindende for når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Ved innsendelse av bud på eiendommen til megler bekrefter budgiver at den skriftlige salgsoppgaven, PDF-dokument eller trykket salgsoppgave, er gjennomlest og forstått.

Overtagelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Det oppfordres til å nevne ønsket overtagelse i evt. bud.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. 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 opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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.

Notater


















Effekt
KLOR
Effekt
ØKKEN


























Lukas Store






ULLESETH


HITACHI









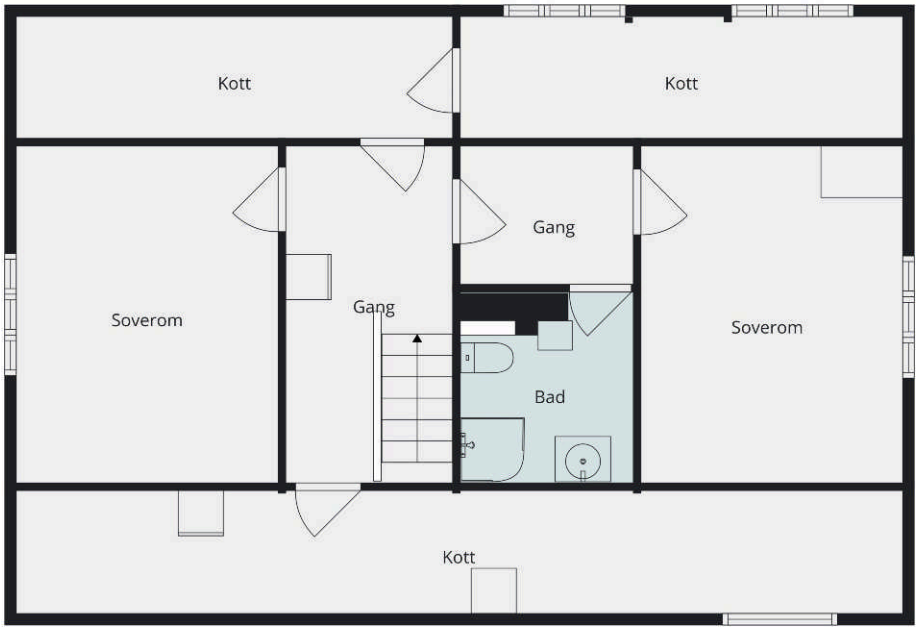




1. etasje kårbolig



2. etasje kårbolig

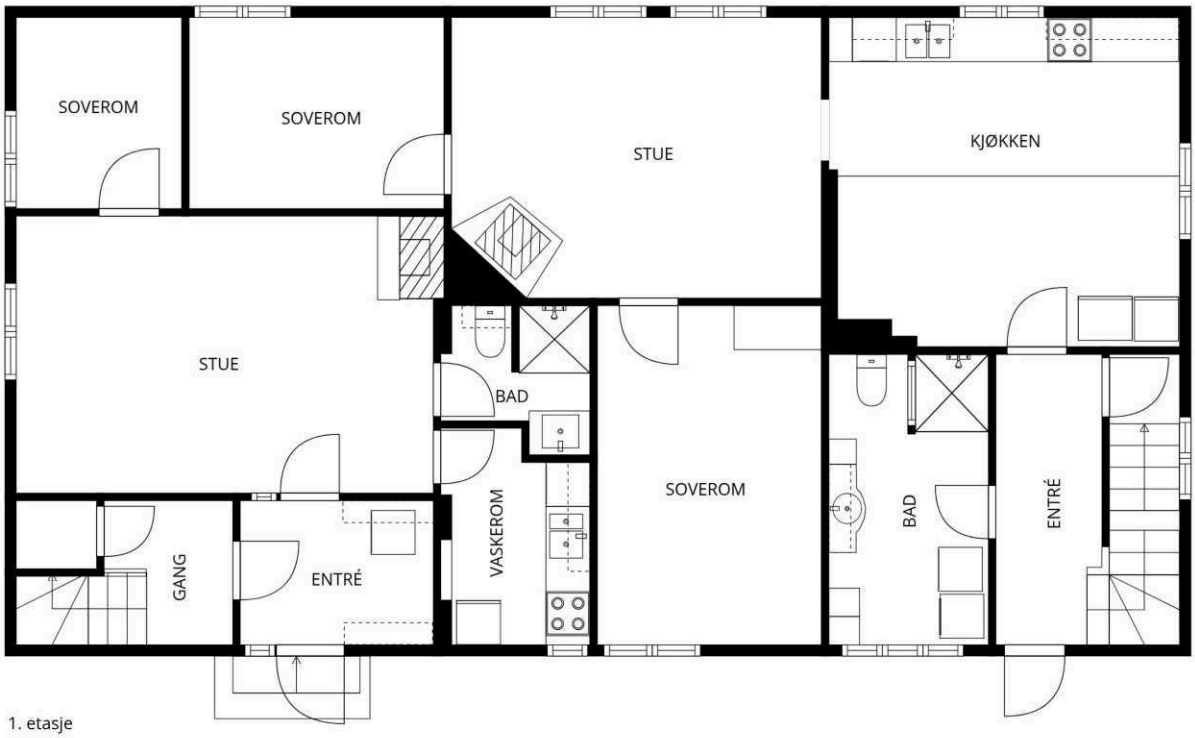


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegninger våningshus

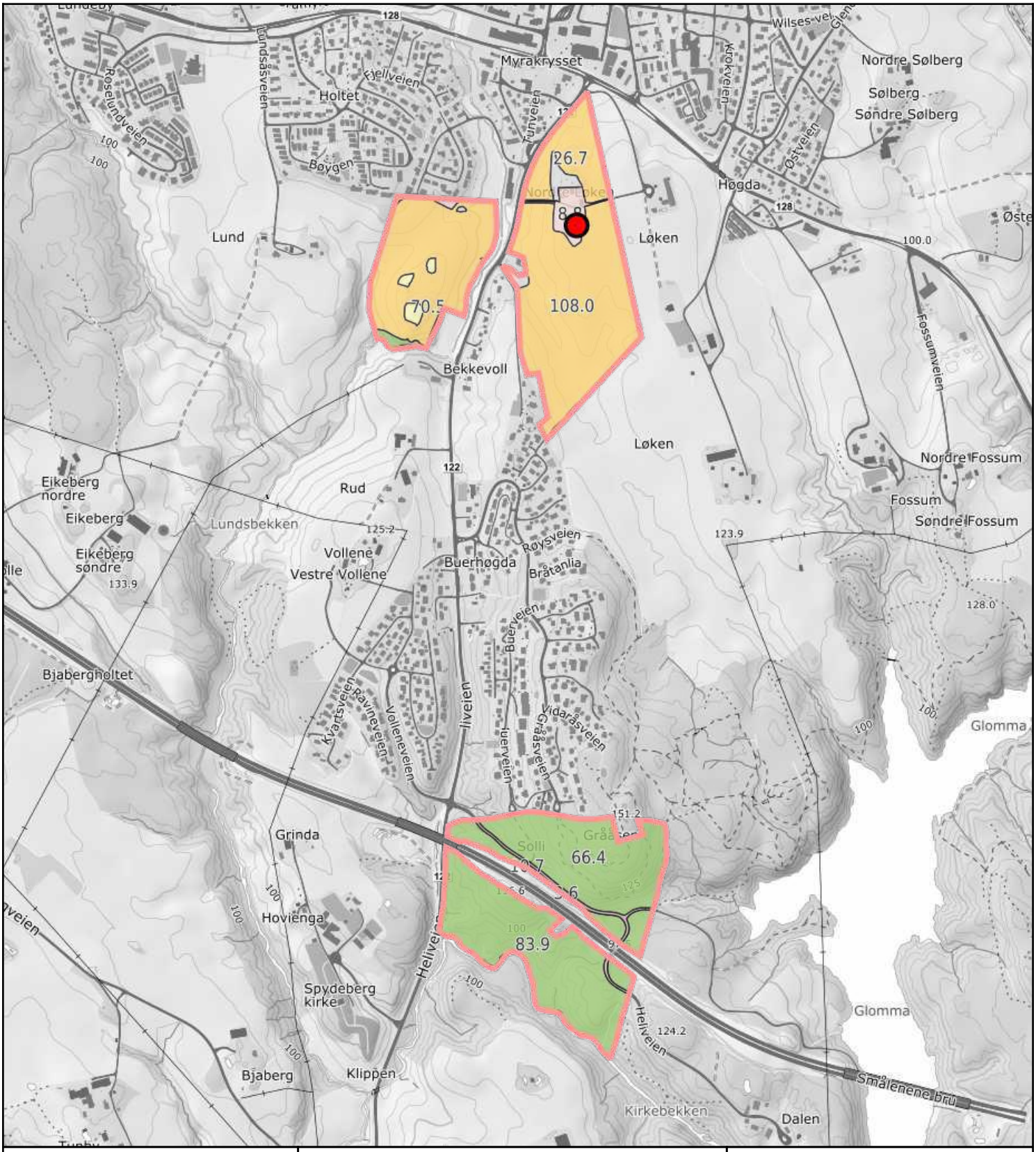


2. etasje



1. etasje

3D tegningene og plantegningene er ikke målbare og overflatebehandlingene er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE



0 100 200 300m

Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.02.2026 21:16
Eiendomsdata verifisert: 25.02.2026 21:16

GÅRDSKART 3118-429/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
429/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	205.3	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	3.2	208.5
⅄	Produktiv skog *	170.6	170.6
	Annet markslag	6.8	
	Bebygd, samf., vann, bre	16.1	22.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	402.0	402.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Verditakst for landbrukseiendom

Heliveien 38, 1820 SPYDEBERG
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr/bnr 429/1

Markedsverdi
12 000 000



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20021-1417 **Referansenummer:** NM5717

Autorisert foretak: Østfold Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Martin Hystad **Vår ref:**

Østfold Takst AS

Gyldig rapport
18.02.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

Østfold Takst AS

Østfold Takst AS ble etablert i 2015 og holder til i Rakkestad. Vi påtar oss jobber i hele Østfold, med kjerneområde Rakkestad, Indre Østfold og Marker.
Vi utfører tilstandsrapporter, verdi og lånetakster, landbrukstakster, trykktesting av bygg og uavhengig kontroll.
Takstingeniør Svein Martin Hystad er utdannet byggingeniør med erfaring som både håndtverker og prosjektleder.

Rapportansvarlig



Svein Martin Hystad
Uavhengig Takstingeniør
svein@otakst.no
918 55 022

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en middels stor landbrukseiendom med 2 bolighus, låve, stabbur, garasje og ett gammel grisehus.
Bygningsmassen har stort behov for renovering.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	205,0	11 000	2 255 000
Skog	170,6	2 209	376 870
Andre verdier/rettigheter			250 000
Driftsbygninger			1 630 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			3 050 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			2 950 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			1 500 000
Eiendommens totale verdi			**12 011 870**

Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettingsmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.
For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivingen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.
Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

Mandat

Eier av landbrukseiendommen har engasjert Østfold Takst AS, ved Svein Martin Hystad til å utføre en landbruktakst i forbindelse med salg av eiendommen på det åpne markedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
RAKKESTAD 1890

15.1.2026	Svein Martin Hystad	Takstingeniør
	Stine Pederstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	429	1	0	401726,4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

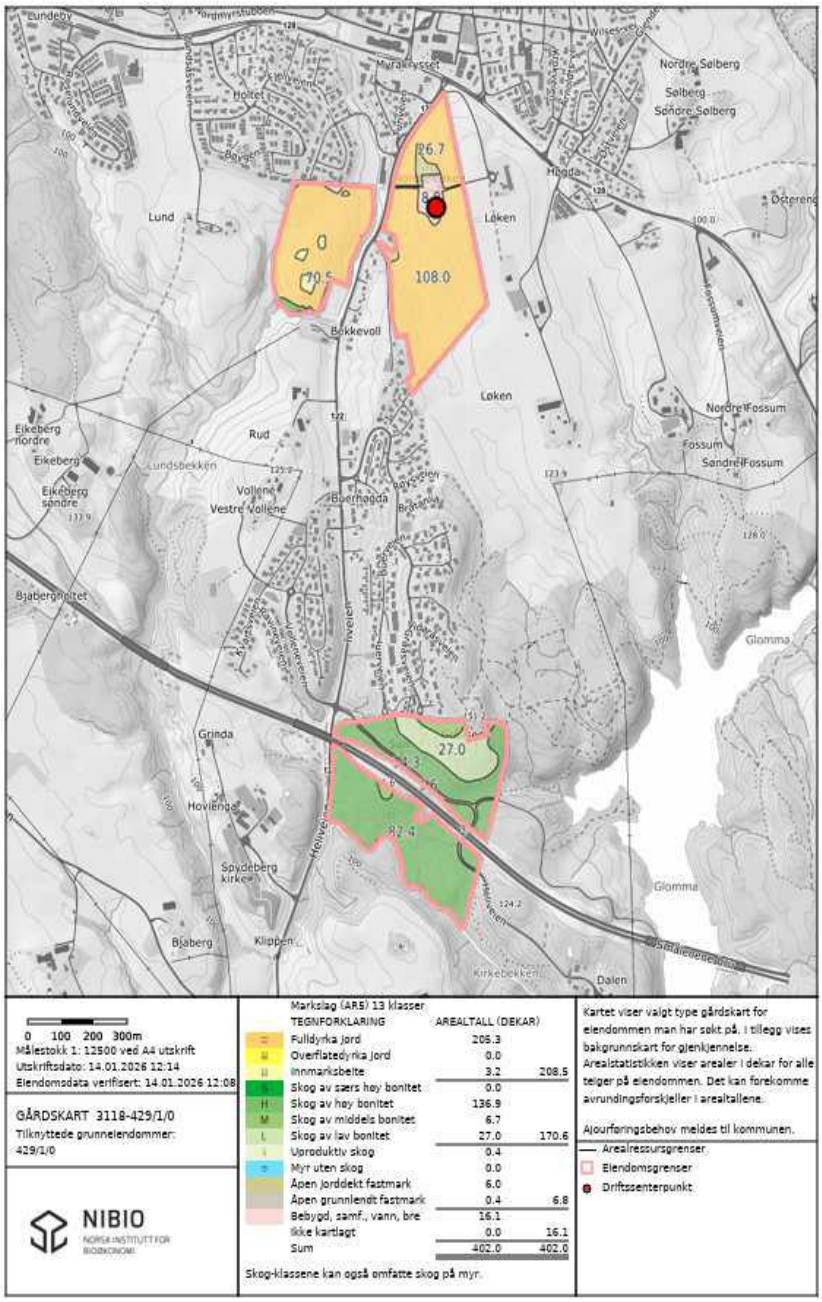
Adresse

Heliveien 38

Hjemmelshaver

Pederstad Thomas Løken

Arealgrunnlag



Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen ligger - ifølge kart på hjemmesidene til kommunen - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.
Våningshuset er merket rødt i sefrakregisteret og låve og grisehus er merket gult.
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. Kulturminner fra før 1537, og stående bygg fra før 1650 er automatisk freda gjennom kulturminneloven; for nyere objekter må det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle.
Rød trekant: Meldepliktig bygning eldre enn 1850. Vurdering av verneverdien MÅ gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent (kml § 25).

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord – se tabell. Takstingeniørene tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odelsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og samlet er større enn 100 daa– se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll.

Boplikt

Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Det er lovpålagt boplikt (familiær) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog- se tabell på forrige side. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse. En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Kårrettigheter

Det er ingen tinglyste kårrettigheter på denne eiendommen.

Eiendommens beliggenhet

Elendommen ligger sentralt til i Spydeberg.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Telenor mast	250 000
Sum andre verdier/rettigheter	**250 000**

Telenor mast

Telenor har en mast i skogen. Denne betales det 10000 kr i året for. Dette gir en kapitalisert verdi på 250000 kr med en kapitaliseringsrente på 4%

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	205,3 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	3,2 daa	**208,5 daa**
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	136,9 daa	
Skog av middels bonitet	6,7 daa	
Skog av lav bonitet	27,0 daa	**170,6 daa**
Uproduktiv skog	0,4 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	6,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,4 daa	**6,8 daa**
Bebygd, vann, bre	16,1 daa	
Ikke klassifisert		**16,1 daa**
Sum		**402,0 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Arealer er hentet fra gårdskart/nibio. Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering. Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)

Fulldyrket jord	205,0	Nei		440	90 200
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite		Nei			
Sum jordbruksareal	**205,0**				**90 200**
				Verdi	**2 255 000**

Opplysningkilder, beskrivelse

Den dyrkede marken er idag leid bort. Det er leid bort i 5 år fra 2025. Den er idag leid bort for 400 kr daa.
Arealet er systematisk drenert, og er mest sannsynlig av eldre alder.
Den dyrkede marken består av tre skifter. Det er hovedsakelig siltig lettleire og siltig mellomleire.
Det er 17 daa med liten eresjonsrisiko, 76,4 med middels eresjonsrisiko og 90,2 daa med stor eresjonsrisiko.
Det er relativt god arrondering og lite kantvirkning på den dyrkede marken.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	0,0	**Verdi pr. daa**	0	**Sum verdi**	Kr. 0
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	**Kr/Daa**	**Verdi (kr)**		
Skog av svært høy bonitet	0,0	0	0		
Skog av høy bonitet	136,9	2 300	314 870		
Skog av middels bonitet	6,7	2 000	13 400		
Skog av lav bonitet	27,0	1 800	48 600		
Sum	**170,6**		**376 870**	**Total produktiv skogverdi:**	**Kr. 376 870**
Innestående skogfondkonto	0,0			**Totalverdi skog og utmark:**	**Kr. 376 870**

Opplysningskilder, beskrivelse

All skogen er hogd ut og plantet igjen ifølge eier. Dette var gjort i 2015.
Skogen ligger i hovedsakelig i to teiger noe sør for eiendommen.
SKogen har hovedsakelig høy bonitet.
For en mer eksakt oversikt over skogen må det gjøres egne befaringer og innhente opplysninger fra kommunens skogbruksetat.

Bygninger på eiendommen

Kårbolig



Anvendelse

Byggeår



Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	107			107	
Etasje 2	80			80	
SUM	**187**				
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, toalettrom, vaskerom, soverom		
Etasje 2	Soverom, gang, bad, soverom 2, gang 2, kott		

Driftsbygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
2 Etasje	135,0
1Etasje	135,0
Kjeller	35,0
SUM BTA	**305**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på gråsteinsmur.
Det er laftet konstruksjon. Det er utvendig kledd med stående kledning.
Kledning begynner å bli noe dårlig.
Det er eldre koblede vinduer. Det er saltak, tekket med takplater i stål. Taket er byttet for 7-8 år siden. Loftet er etterisolert.
Oppvarming foregår med ved og strøm.
Bad og vaskerom
Bad 1: Det er fliser på gulv og vegger. I himling er det panel Det er dusjhjørne, toalett og servant med underskap.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Bad2: Det er fliser på gulvet og i dusjhjørne. Ellers er det malte plater. Det er panel i himling. Det er dusjhjørne, toalett og servant.
Bad 2 etasje: Det er belegg på gulvet og plater på veggene. I himling er det malte plater. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er servant med underskap.
Kjøkken
Kjøkken 1: Det er ett eldre kjøkken med profilerte fronter. Det er laminat benkeplate.
Det er tapet på vegger og panel i himling. Det er laminat på gulvet. Kjøkkenet har behov for renovering.
Hybelkjøkken: Det innredning med profilerte fronter. Det er laminert benkeplate. Det er panel på vegger og himling.
Kjøkken 2 etasje: Det er innredning med slette fronter, det er laminat benkeplate. Det er plater på vegger og himling.
Det er belegg på gulvet. Kjøkkenet har behov for renovering.
Bolighuset verdsettes til 2950000 kr. Dette verdsettes i kombinasjon av tilstand og kapitaliseringsverdi.

Låve



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar

Areal (BTA)
640

Kommentar til areal

Oppmålt areal er grunnflate om annet ikke er oppgitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre kjørebrulåve i stolpekonstruksjon. Den er utvendig kledd med tømmermannspanel. Det er saltak, tekket med takplater i eternitt. Taket er av eldre dato og bør byttes snart. Det er noen mindre lekkasjer.
Låve er fundamentert på gråsteinsmur.
Det er både tregulv og støpt gulv.
Det er ett eldre fjøs bygges opp i teglstein. Det er kjeller under fjøset. Det var kudrift frem til midten av 90 tallet. Det gamle fjøset og møkkkjelleren er bygget om til butikk.
Hele låven er leid bort til gårdsutsalg. Det er en løpende avtale på dette. Låve er leid ut for 12000 i måneden.
Det er ikke undersøkt om låven er bruksendret til dette.

Grisehus



Anvendelse

Byggeår

1934

Kommentar

Areal (BTA)

62

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre grisehus bygget opp med støpt grunnmur. Det er noe sprekker i grunnmur. Det er vegger i tegl, utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak, tekket med eternittplater.
Bygget har stort behov for renovering.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1951

Kommentar

Areal (BTA)

120

Kommentar til areal

Oppmålt areal er grunnflate om annet ikke er oppgitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre garasje bygget opp med støpt grunnmur. Det er potetkjeller under bygget. Det er stolpekonstruksjon, utvendig kledd med tømmermannskledning. Det er saltak, tekket med betongstein.
Det er en tippesjakt i tre. Det er kornbinger i 2 etasje. Dette er lite tilpasset dagens bruk.
Det er 4 porter.
Bygget trenger noe vedlikehold.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Areal (BTA)

60

Kommentar til areal

Oppmålt areal er grunnflate om annet ikke er oppgitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre stabbur fundamentert på gråstein. Det er bygget opp i stolpekonstruksjon, utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak, tekket med teglstein. Taket er i følge eier fra 1996
Bygget har 2,5 etasjer.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Kårbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Verdireduksjon utidsmessighet og gjenstående arbeider	Kr.	- 0
Verdireduksjon tilstandssvekkelser, vedlikeholdsmangler og alder	Kr.	- 1 400 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 300 000
Sum Teknisk verdi - Kårbolig	**Kr.**	**3 050 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**3 050 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Våningshus	0	5	8	
Låve	5 700 000	5	5	1 450 000
Grisehus	490 000	2	3	30 000
Garasje	850 000	4	3	100 000
Stabbur	300 000	4	4	50 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**1 630 000**

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:
1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks¬- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er be¬skrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer bygge¬tekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse. Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verdivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg. Takst¬ingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør.
Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verdivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniørens sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Kr 12 000 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger fra Kommunen			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.
Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på
befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Tilstandsrapport

Våningshus
Heliveien 36, 1820 SPYDEBERG
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 429, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 305 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20021-1418 **Referansenummer:** XG7741

Autorisert foretak: Østfold Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Martin Hystad

Østfold Takst AS

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.

Østfold Takst AS

Østfold Takst AS ble etablert i 2015 og holder til i Rakkestad. Vi påtar oss jobber i hele Østfold, med kjerneområde Rakkestad, Indre Østfold og Marker.
Vi utfører tilstandsrapporter, verdi og lånetakster, landbrukstakster, trykktesting av bygg og uavhengig kontroll.
Takstingeniør Svein Martin Hystad er utdannet byggingeniør med erfaring som både håndtverker og prosjektleder.

Rapportansvarlig

Svein Martin Hystad
Uavhengig Takstingeniør
svein@otakst.no
918 55 022

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

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.

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

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

Boligen er opprinnelig fra 1750. Det er eldre kledning og man må regne med å måtte bytte ut denne. Vinduer er hovedsakelig av eldre dato, og man må regne med å måtte bytte ut disse.
Innvendig er det overflateoppusset i en leilighet nylig, resten er hovedsakelig eldre dato.
Boligen har behov for innvendig renovering.

Våningshus - Byggeår: 1750

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket var dekket av snø under befaring og er vurdert ut ifra alder.

Det er renner og nedløp i lakkert stål.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er usikkert hvor gammel kledningen er, men den er av eldre dato.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass. Det er usikkert alder på disse.
Det er byttet ut noen vinduer på 80 tallet. Det er 2 isolerglassvinduer fra 85 i 2 etasje, resten er eldre koblede vinduer.
Det er 4 isolerglassvinduer i 1 etasje. Disse er fra 1983.
Det er eldre vinduer i stål i kjeller.
Bygningen har malt hovedytterdør. Ytterdører er av eldre dato.
Det er en enkel dør i tre ned til kjeller
Eldre dører blir ofte utette mellom kam og dørblad.

INNVENDIG Gå til side

Den ene leiligheten ble overflateoppusset sommeren 2024.
Det er panel og tapet på vegger. Det er laminat på gulvet. i himling er det panel og tapet.
Hybel ble overflateoppusset rundt 2017.
Det er tapet og panel på vegger I himling er det takess.
Det er malt tregulv.
Overflater i 2 etasje ble overflateoppusset for ca 14 år siden.
Det er laminat, belegg og malt tregulv på gulvene. Det er panel og tapet på vegger. I himling er det panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er isolert ekstra mellom 1 og 2 etasje.
Boligen har mursteinspipe. Det er peis i hybel, og vedovn i 1 og 2 etasje.
Det er 2 piper, men den ene stopper under taket og kan ikke brukes lenger.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er krypkjeller under deler av boligen.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er eldre soilsluk og ett plastsluk. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er ikke boret hull til veggen. Det ble borret med ett 13 mm borr, men vegg var full av leire eller noe lignende. Det ble derfor valgt å ikke borre her.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er i det ene sluket synlig mansjett under klemring, mens i det andre er det mye flislim, slik at det er vanskelig å se.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad hybel
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i dusjhjørne, resten er malt.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Sluk er plassert i dusjhjørne og det er bygget høy terskel ved dusjhjørne. Da det ikke er noe sluk på utsiden av dusjhjørne, er det ikke målt fall på denne delen, da det ikke er noe sluk å måle fallet mot.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det mangler forheng til dusjhjørne.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjhjørne grenser inn mot annen leilighet. Det er da valgt å ikke borre her, da vegg er i gips, og vil ha en funksjon som brannvegg ved en brann.
Det er stubbloftsleire i gulvet og det er valgt å ikke borre her fra undersiden, da det vil renne ut en del leire her.

KJØKKEN Gå til side

Det er tapet på vegger og panel i himling. Det er laminat på gulvet.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.
Innredning er fra 1979 men har blitt malt senere.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er panel og tapet på vegger. I himling er det panel.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Vaskemaskin er plassert på kjøkkenet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Det er tapet på vegger og malte plater i himling. Det er belegg på gulvet.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet ble renovert for ca 13 år siden.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har malte plater og malt mur på vegger. Det er belegg på gulvet.
Det er panel i himling. Det er ett toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er både kobber vannrør og plast vannrør. Rørene har varierende alder, men antas å være av eldre dato.
Det er avløpsrør av støpejern og plast. Rørene har varierende alder, men er hovedsakelig av eldre dato.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er tre luft til luft varmepumper. Det anbefales å jevnlig ha service på varmepumper.
Varmepumper er ikke vurdert eller funksjonstestet.

Det sitter to skap i 2 etasje.
Det er ett skap som sitter på kjøkkenet i 2 etasje.
Det er automatsikringer.
Det er 2 minusmålere her, en til 2 etasje og en til hybelen.
Noe av det elektrsike anlegget er gammwelt og bør byttes.
Det er en løs ledning i kjellernedgang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ingen informasjon om drenering. Drenering er i såfall eldre dato.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Det er svakt skrånede tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er lav takhøyde i 2 etasje. Det er målt 2,1-2,2 meter.
Det er to trapper i tre.
Det er brannvarsler i hver etasje. Det er brannslukker i hver etasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

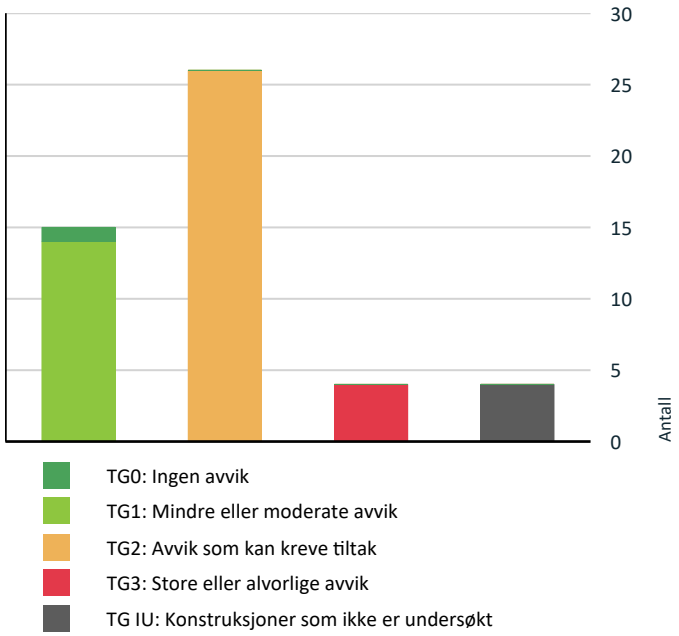
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i meglerpakken fra kommunen så det er ikke undersøkt om byggetegninger stemmer med dagens bruk.
Det er idag 3 leiligheter i boligen. Boligen er idag registrert som enebolig og er ikke godkjent med 3 boenheter.

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

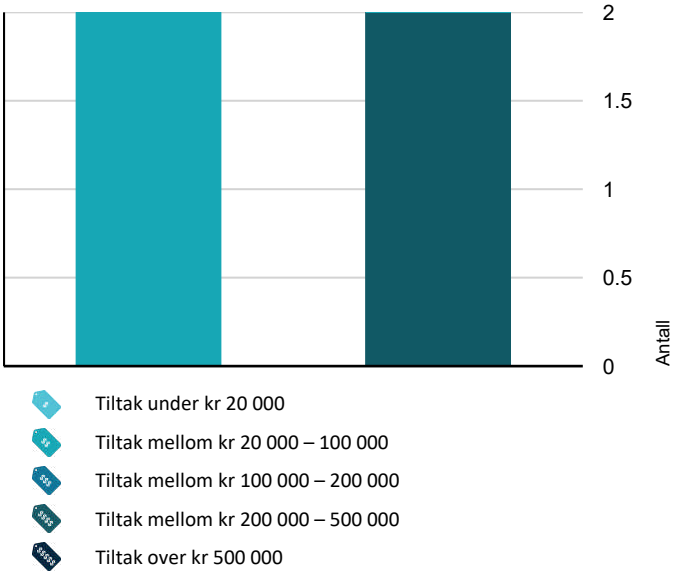
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Det settes kun anslag utbedringskostnader for tilstandsgrad 3.
Tekniske anlegg er ikke tilstandsvurdert, da dette er kompetanse utenfor takstmannens område.
Det er utført en landbrukstakst på eiendommen. Da denne inneholder opplysninger om tomt og andre bygg er ikke dette med i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken hybel > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumper	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater Hybel	Gå til side
Innvendig > Overflater 2 etasje	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken hybel > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1750

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket var dekket av snø under befaring og er vurdert ut ifra alder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Det er renner og nedløp i lakkert stål.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er usikkert hvor gammel kledningen er, men den er av eldre dato.

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

Konsekvens/tiltak
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledning begynner å bli dårlig og man må regne med å bytte ut denne.

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Det er usikkert alder på disse.
Det er byttet ut noen vinduer på 80 tallet. Det er 2 isolerglassvinduer fra 85 i 2 etasje, resten er eldre koblede vinduer.
Det er 4 isolerglassvinduer i 1 etasje. Disse er fra 1983.
Det er eldre vinduer i stål i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er sprukket glass i flere av vinduene.
Det mangler glass i ett vindu på loftet.
Vinduer begynner å bli dårlige og man må regne med å måtte bytte ut disse.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer begynner å bli dårlige og man må regne med å bytte ut disse.





TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Ytterdører er av eldre dato.
Det er en enkel dør i tre ned til kjeller
Eldre dører blir ofte utette mellom kam og dørblad.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Den ene leiligheten ble overflateoppusset sommeren 2024.
Det er panel og tapet på vegger. Det er laminat på gulvet. i himling er det panel og tapet.

TG 2 Overflater Hybel

Hybel ble overflateoppusset rundt 2017.
Det er tapet og panel på vegger I himling er det takess.
Det er malt tregulv.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe slitasje på gulv.
Det er noe merker og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Overflater 2 etasje

Overflater i 2 etasje ble overflateoppusset for ca 14 år siden.
Det er laminat, belegg og malt tregulv på gulvene. Det er panel og tapet på vegger. I himling er det panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tapet har sprukket opp enkelte steder.
Malt tregulv er slitt.
Panel i himling har sprukket opp enkelte steder.
Panel har løsnet i trapperom.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er isolert ekstra mellom 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeavik på over 35 mm i 2 etasje.
Det er målt 25 mm høydeavik i 1 etasje.
Det er synlige skjevheter i himling.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• 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: 200 000 - 500 000

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe. Det er peis i hybel, og vedovn i 1 og 2 etasje.
Det er 2 piper, men den ene stopper under taket og kan ikke brukes lenger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er krypkjeller under deler av boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Fuging mellom monteringslist og våtromsplater har sprukket opp enkelte steder. Dette gjør at platene kan suge opp fukt nederst, og enkelte plater har antydning til fukt nederst.
Plater er ikke korrekt fuget i hjørner i våtsone.
Det er ikke montert lister rundt den ene døren.
Plater har noe dårlig avslutning rundt vindu.
Plater bærer preg av ufagmessig montering som øker risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Belegg er ikke sveiset korrekt ved terskel og det er her en sprekk i belegget.
Det er noe stifter eller lignende som stikker gjennom belegg ved terskel inn til dusj. Disse vil gjøre belegget utett.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.



2 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ett plastsluk. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tilstandsrapport

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Overgang mellom belegg og støpejernsluk er ikke korrekt montert. Det ser ut som sluk er forhøyet og det er sprekk i klemring. Skruer til klemring er rustne. Støpejernsluk får TG3.
Det er ikke fuget rundt rør under servant.
Belegg er ikke korrekt sveiset.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret hull til veggen. Det ble borret med ett 13 mm borr, men vegg var full av leire eller noe lignende. Det ble derfor valgt å ikke borre her.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er i det ene sluket synlig mansjett under klemring, mens i det andre er det mye flislim, slik at det er vanskelig å se.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Dører sitter dårlig fast på innredningen.

Konsekvens/tiltak
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Dører må festes bedre.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Vifte bråker en del. Kan høres ut som dårlig lager eller lignende og bør byttes ut.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vifte bør byttes ut eller repareres.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

1 ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjhjørne, resten er malt.
Taket har panel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Silikonfuger har løsnet noe i kanten enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Sluk er plassert i dusjhjørne og det er bygget høy terskel ved dusjhjørne. Da det ikke er noe sluk på utsiden av dusjhjørne, er det ikke målt fall på denne delen, da det ikke er noe sluk å måle fallet mot.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Ved en lekkasje ved servant eller toalettet vil vannet renne ut av døra til tilstøtende rom før det renner til sluket. Dette på grunn av høy terskel inn til dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Smøremembran går ikke langt nok ut på vegger på utsiden av dusjhjørne.
Det er ikke membran på våtsone ved vask.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet bør bygges korrekt opp med membran.

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det mangler forheng til dusjhjørne.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjhjørne grenser inn mot annen leilighet. Det er da valgt å ikke borre her, da vegg er i gips, og vil ha en funksjon som brannvegg ved en brann.
Det er stubbloftsleire i gulvet og det er valgt å ikke borre her fra undersiden, da det vil renne ut en del leire her.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er tapet på vegger og malte plater i himling. Det er belegg på gulvet.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet ble renovert for ca 13 år siden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkkenet trenger en overflate behandling av himling og vegger.
Det er noe bruksmerker og slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er tapet på vegger og panel i himling. Det er laminat på gulvet.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.
Innredning er fra 1979 men har blitt malt senere.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Det er panel og tapet på vegger. I himling er det panel.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Vaskemaskin er plassert på kjøkkenet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Sokkellist er ikke riktig montert.
Vegg på kjøkkenet går ut midt i ett vindu.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1 ETASJE > KJØKKEN HYBEL

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har malte plater og malt mur på vegger. Det er belegg på gulvet.
Det er panel i himling. Det er ett toalett.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er både kobber vannrør og plast vannrør. Rørene har varierende alder, men antas å være av eldre dato.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Rørene har varierende alder, men er hovedsakelig av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Det er ingen lufteventiler i 2 etasje.
Det mangle lufteventil soverom og kjøkken i hybel. hybel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG IU Varmepumper

Det er tre luft til luft varmepumper. Det anbefales å jevnlig ha service på varmepumper.
Varmepumper er ikke vurdert eller funksjonstestet.

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.

Det sitter to skap i 2 etasje.
Det er ett skap som sitter på kjøkkenet i 2 etasje.
Det er automatsikringer.
Det er 2 minusmålere her, en til 2 etasje og en til hybelen.
Noe av det elektrsike anlegget er gammelt og bør byttes.
Det er en løs ledning i kjellernedgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Det elektriske anlegget har varierende alder men er hovedsakelig eldre.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det har vært utført arbeider på det elektriske anlegget av en elektriker som vennetjeneste.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Det eksisterer samsvarserklæring på noe mindre jobber.
Sitat samsvarserklæring:
La opp til stikk og lys i flere rom i både 1 og 2 etasje, da dette var demontert i forbindelse med maling av vegger og tak, samt ny oppdeling av rom (skillevegg)

La også opp nye stikkontakter under overskapene på kjøkkenet i 2etg
05.09
28.09 Målernummer: Fortum: 9068800
28.09 Alle lamper er nå satt opp.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke er komplett dokumentasjon på det elektriske så anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget
    Da anlegget er av eldre dato så anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen informasjon om drenering. Drenering er i såfall eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er noe tegn til fuktgjennomtregning i kjeller. Dette kan være tegn på redusert effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mur heller litt ut på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør undersøkes om hvorfor dette har skjedd, eventuelt rette opp muren.



TG 2 Terrengforhold

Det er svakt skrånede tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fall inn mot grunnmur på ene hjørnet av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres justering av terrenget , slik at vann ikke renner inn mot bygget.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er lav takhøyde i 2 etasje. Det er målt 2,1-2,2 meter.
Det er to trapper i tre.
Det er brannvarsler i hver etasje. Det er brannslukker i hver etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

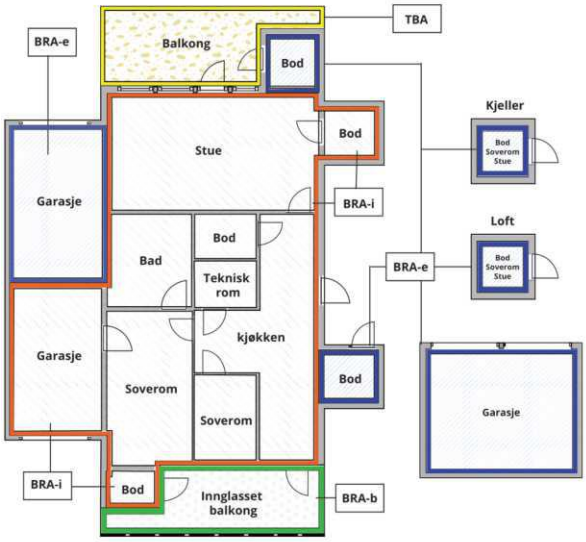
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	135			135	
1 Etasje	135			135	
Kjeller	35			35	
SUM	**305**				
SUM BRA	**305**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, stue, kjøkken, bod, gang 2, toalettrom		
1 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom hybel, stue, stue 2, kjøkken, kjøkken hybel, bad, bad hybel		
Kjeller			

Kommentar

Deler av kjeller er ikke måleverdig pga lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i meglerpakken fra kommunen så det er ikke undersøkt om byggetegninger stemmer med dagens bruk.
Det er idag 3 leiligheter i boligen. Boligen er idag registrert som enebolig og er ikke godkjent med 3 boenheter.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Den ene leiligheten er overflateoppusset i 2024. Dette ble gjort som egeninnsats.

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Svein Martin Hystad	Takstingeniør
	Stine Pederstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	429	1		0	401726.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heliveien 36

Hjemmelshaver
Pederstad Thomas Løken

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger fra Kommunen			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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/XG7741

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tilstandsrapport

Kårbolig
Heliveien 38, 1820 SPYDEBERG
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 429, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20021-1419 **Referansenummer:** BJ7949

Autorisert foretak: Østfold Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Martin Hystad

Østfold Takst AS

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.

Østfold Takst AS

Østfold Takst AS ble etablert i 2015 og holder til i Rakkestad. Vi påtar oss jobber i hele Østfold, med kjerneområde Rakkestad, Indre Østfold og Marker.
Vi utfører tilstandsrapporter, verdi og lånetakster, landbrukstakster, trykktesting av bygg og uavhengig kontroll.
Takstingeniør Svein Martin Hystad er utdannet byggingeniør med erfaring som både håndtverker og prosjektleder.

Rapportansvarlig

Svein Martin Hystad
Uavhengig Takstingeniør
svein@otakst.no
918 55 022

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

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.

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

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

Kårboligen er bygget i 1900. Utvendig har boligen eldre standard. KLedning er hovedsakelig fra 70 tallet og man må regne med å bytte ut denne. Vinduer er av eldre alder og begynner å bli dårlige. Det er råte i enkelte vinduer. Man må regne med å måtte bytte ut vinduene.
Verandadør er dårlig og må byttes.
Innvendig er det skjevheter i 2 etasje. Det er ett rom som er uferdig.
Vaskerommet er av eldre dato og det vil være naturlig å renovere dette. Bad i 2 etasje er fra 2014. Gulvet her er helt flatt. Det anbefales å dusje med dusjkabinett. Det er riss i servanten.
Kjøkkenet ble renovert for 6 år siden og det ble da satt inn en brukt innredning.

Kårbolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegl. Eier tror at taket er ca 30 år.
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.
Det er renner og nedløp i lakkert stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er ifølge eier byttet kledning på fremvegg og ene gavl. Resten av kledningen er mest sannsynlig fra 1974.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er en terrasse med utgang fra stue. Denne er ifølge eier ny i 2024.
Det er en trapp ned til terrasse

INNVENDIG Gå til side

Det er panel og tapet på vegger. På gulvet er det belegg og laminat.
Det er panel i himling.
Gulv på det ene soverommet i 2 etasje er ikke ferdig. Det mangler også gulvlister.
Det mangler gulvlister i gang 2 etasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet er av eldre dato. Det er mest sannsynlig fra 60 tallet.
Det er belegg på gulvet og tapet på vegger.
Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er på vaskerommet ikke noen gode steder å borre for sjekke etter fukt i veggen. De stedene som det er mulig å borre ligger langt unna der det er risiko for fukt.
Det er i området der det er risiko for fukt en pipe og brannmur som gjør at det ikke er mulig å borre her.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 cm.
Gulvet er tilnærmet flatt. Ved dusjing uten kabinett, vil det være stor sannsynlighet for at vannet renner utover gulvet.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet. Det er ukjent tettesjikt på vegger.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tapperomr. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Det var en massiv trevegg og dermed ikke noe hulrom å måle i. Det ble målt etter fuktighet i treveggen uten av det gjorde utslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ble renovert for ca 6 år siden. Det ble da satt inn brukt innredning. Det ble byttet gulv.
Det er panel på vegger og takess i himling. Det er laminat på gulvet.
Det er innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har panel på vegger og belegg på gulvet. Det er takess i himling. Det er toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er en luft til luft varmepumpe.
Det er automatsikringer.
Det elektrsike anlegget har varierende alder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er usikkert om det er drenert. Det er ikke vært drenert her i senere tid.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og grunnmur av lettkllinker.
Det er relativt flatt rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge eier ble utvendige

Beskrivelse av eiendommen

vann og avløpsledninger byttet i 2006.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Kårbolig

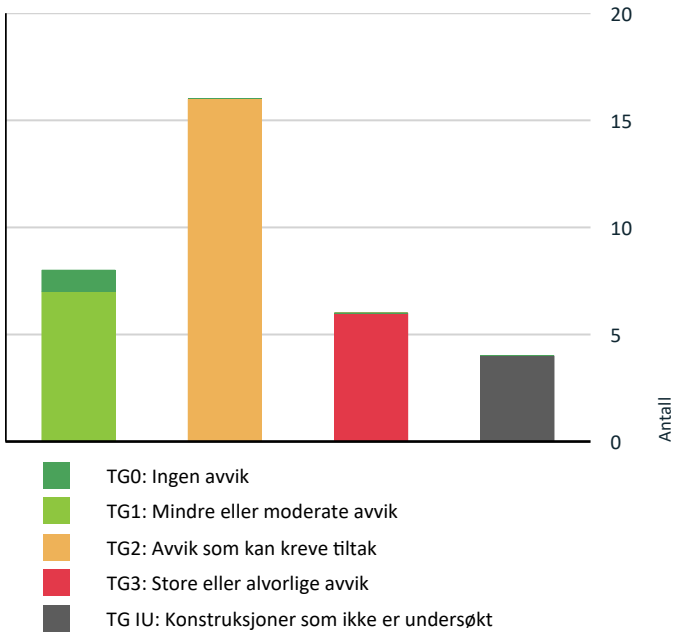
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er på tegninger tegnet inn loft, det er idag soverom. Det er ett rom som heter gjester, det er idag delt opp i soverom og bad.
Det er ikke undersøkt om det er søkt bruksendring på dette.

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

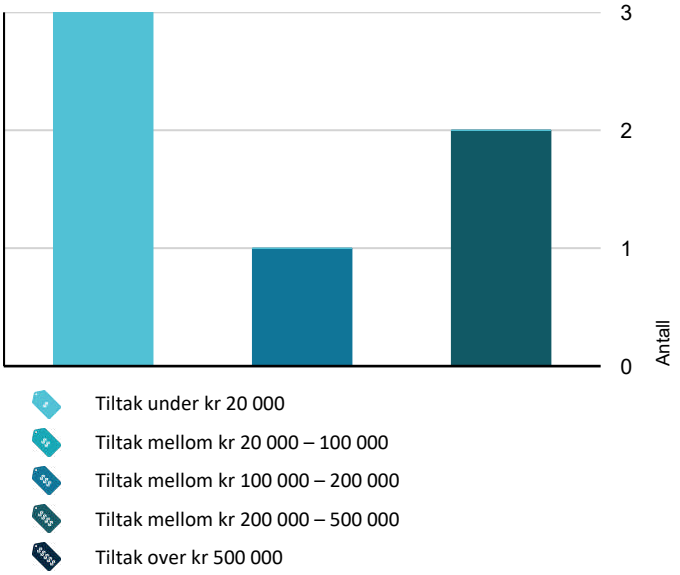
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kårbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG

Byggeår
1900

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegl. Eier tror at taket er ca 30 år.
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: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Det kommer noe regn/fukt inn i bod/kott i 2 etasje. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av dette, og eventuelt tette lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er renner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp stopper ved grunnmur, det anbefales at vannet ledes bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er ifølge eier byttet kledning på fremvegg og ene gavl. Resten av kledningen er mest sannsynlig fra 1974.

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

Det er er en del bord som begynner å bli dårlige. Man må regne med å bytte kledning på boligen.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er flere vinduer med sprukket glass.
Det mangler glass i ett vindu.
Vinduer begynner å bli dårlige, og man må regne med å måtte bytte ut alle vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er råte i verandadør og denne må man regne med å bytte etterhvert.
Det er eldre inngansdør, denne er mest sannsynlig ikke tett lenger.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse med utgang fra stue. Denne er ifølge eier ny i 2024.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Utvendige trapper

Det er en trapp ned til terrasse

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trapp er noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Man må regne med å bytte ut bord på trappa.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er panel og tapet på vegger. På gulvet er det belegg og laminat. Det er panel i himling.
Gulv på det ene soverommet i 2 etasje er ikke ferdig. Det mangler også gulvlister.
Det mangler gulvlister i gang 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulv i gang 2 etasje er slitt belegg og bør byttes.
Det er noe sprekker i maling.
Gulv i stue har løsnet litt i noen skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Deler av andre etasje har behov for renovering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeavik på 6 cm i andre etasje.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Plate går ikke 30 cm ut foran vedovn i spisestue.
Det er noe rennmerker etter sotvann fra luke på vaskerommet.
Vedovn i 2 etasje står helt inntil pipe. Denne bør flyttes lenger vekk fra pipe.
Ifølge rapport fra feiertilsyn mangler det trinn opp til pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato. Det er mest sannsynlig fra 60 tallet.
Det er belegg på gulvet og tapet på vegger.
Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.Våtrom i skjematuret til Norsk Takst AS gir automatisk TG3 til våtrom bygget før 1997. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er på vaskerommet ikke noen gode steder å borre for sjekke etter fukt i veggen. De stedene som det er mulig å borre ligger langt unna der det er risiko for fukt.
Det er i området der det er risiko for fukt en pipe og brannmur som gjør at det ikke er mulig å borre her.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 cm.
Gulvet er tilnærmet flatt. Ved dusjing uten kabinett, vil det være stor sannsynlighet for at vannet renner utover gulvet.

Årstall: 2014 **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.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet. Det er ukjent tettesjikt på vegger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er noen riss i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tapperomr. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Det var en massiv trevegg og dermed ikke noe hulrom å måle i. Det ble målt etter fuktighet i treveggen uten av det gjorde utslag.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble renovert for ca 6 år siden. Det ble da satt inn brukt innredning. Det ble byttet gulv.
Det er panel på vegger og takess i himling. Det er laminat på gulvet.
Det er innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvet har sklidd i fra hverandre i en skjøt.
Benkeplater har fått teipet på ny overflate, denne begynner å løsne enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har panel på vegger og belegg på gulvet. Det er takess i himling. Det er toalett og servant.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er idag koblet med stikkkontakt. Det anbefales at denne kobles med fast kobling enten over bryter eller i koblingsboks,

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Andre installasjoner

Det er en luft til luft varmepumpe.

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.

Det er automatsikringer.
Det elektrsike anlegget har varierende alder.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

inntakssikring og videre.
0 Det er skiftet elektrisk anlegg i stuer.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det elektriske anlegget i stuer er ifølge eier gjort av en elektriker, men er gjort som vennetjeneste. Det finnes ingen dokumentasjon på dette.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Kurser i tvstue kan gå om man setter på en panelovn her.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da anlegget er av eldre dato så anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget
Da det ikke er komplett dokumentasjon på det elektriske så anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er usikkert om det er drenert. Det er ikke vært drenert her i senere tid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og grunnmur av lettkllinker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noen sprekker i natursteinmur.
Det ser ut som mur har glidd noe inn ved enkelte områder.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Det er relativt flatt rundt boligen.

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

Det er noe fall mot boligen på fremsiden.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge eier ble utvendige vann og avløpsledninger byttet i 2006.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

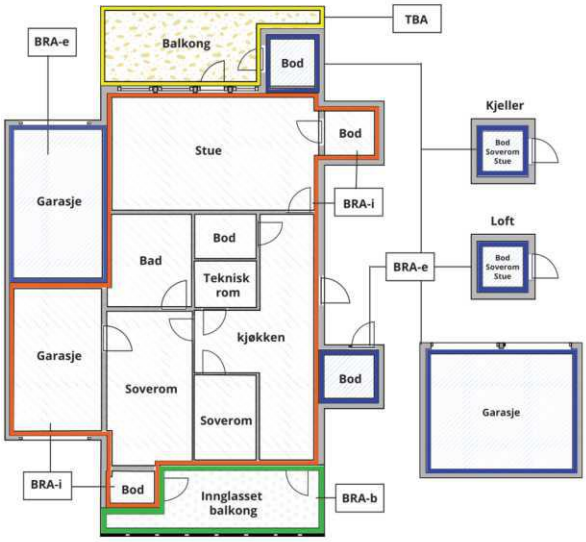
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Kårbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	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	107			107	47		107
2 Etasje	80			80		15	95
SUM	**187**				**47**	**15**	**202**
SUM BRA	**187**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, toalettrom, vaskerom, soverom		
2 Etasje	Soverom, gang, bad, soverom 2, kott, gang 2, kott 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er på tegninger tegnet inn loft, det er idag soverom. Det er ett rom som heter gjester, det er idag delt opp i soverom og bad.
Det er ikke undersøkt om det er søkt bruksendring på dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Svein Martin Hystad	Takstingeniør
	Stine Pederstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	429	1		0	401726.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heliveien 38

Hjemmelshaver
Pederstad Thomas Løken

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger fra Kommunen			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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/BJ7949

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Tegneby & Grønnerød Landbruksmegling AS

Oppdragsnr.
30-0002/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Løken Pederstad	Thomas Løken Pederstad

Gateadresse
Heliveien 38

Poststed	Postnr
SPYDEBERG	1820

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0002/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet er bygd av tidligere eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rør ute mellom hus ble lagt nye for minimum 20år siden

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Renner litt vann inn fra tak til bad 2.etasje på kårbolig (38)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vedovn må byttes, da en del i ovnen gjør at det ikke er godkjent.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1 etasje er det rettet opp i stua med støp ufaglært, 2.etasje er det skjevheter flere steder.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en gammel gård så her er det mus/insekter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sett noen sølvkre på badet oppe

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Marius Pederstad

Arbeid utført av: Ringvoll elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble utført i 2004 og 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1 på hovedhus (36) og 1 på kårbolig (38)

Document reference: 30-0002/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen stikk kontakter har blitt utført av elektriker i kårbolig, men gjort privat.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny terrasse 2024 foran kårbolig (38) . Tak på hovedhus er byttet av tidligere eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hovedhuset (36) har vært leid ut, samt deler av låven.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har satt opp en vegg nede i hovedhus. Tror ikke dette er bruksendret. Er også satt inn kjøkken og bad der.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Evt manglende bruksendring i hovedhus

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jordleie avtale varer ut 2030, beite avtale ut 2026. Leietakere på gården har 3mnd oppsigelse.

Document reference: 30-0002/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0002/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Løken Pederstad	aa5ea70859cd3b4d126f-c74d7b75652e96b480e1	09.11.2026 18:39:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Pederstad	cbaf601aad00e91a4d0f-ae43ba1254619cece6cf	10.11.2026 18:37:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 30-0002/26

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LØKEN STORE NORDRE	Beregnet areal	401726.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	429124
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	9.87	Antall teiger	4
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	31.05.2024 31.05.2024	J24/1012		Mnrmangler, 429/1, 429/7, 429/102, 429/103, 532/36
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.02.2024 12.02.2024	J24/1012		Mnrmangler, 429/1, 429/7, 532/36
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	24.01.2024 24.01.2024	J23/4102		429/1, 429/68, 430/1, 430/136, 430/137, 430/138, 430/159, 430/160, 430/161, 430/162, 430/166, 430/175, 430/176, 430/177, 430/178, 430/179, 430/180, 430/181, 430/182, 430/183, 430/184, 430/185, 430/186, 430/187, 430/188, 430/189, 430/190, 430/191, 430/192, 430/193, 430/199, 430/205
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	429/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	429/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	04.06.2019 04.06.2019	J19/969		429/1, 431/34, 431/158
Fullføring av midlertidig forretning DL Oppmålingsforr.	04.06.2019 04.06.2019	J19/969		431/34 (-2406,5), 431/158 (2406,5) 429/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	05.04.2018 05.04.2018	14/2558 0100-2005-0007		0123-29/22, 429/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	27.06.2013 27.06.2013	10/579		427/79, 429/1, 429/3, 429/4, 429/101
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	21.06.2013 18.09.2014	 0100-2005-0007		429/1, 433/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	21.06.2013 08.07.2016	14/2558 0100-2005-0007		0123-Mnrmangler, 0123-29/22, 429/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	21.06.2013 08.07.2016	14/2558 0100-2005-0007		429/1, 433/1, 433/17
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	21.06.2013 11.07.2016	14/2558 0100-2005-0007		0123-29/22, 429/1, 431/2, 433/1, 532/36, 532/38

Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	21.06.2013 11.07.2016	14/2558 0100-2005-0007	0123-29/22, 429/1, 433/1, 433/17, 532/38
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	21.06.2013 11.07.2016	14/2558 0100-2005-0007	429/1, 433/1, 532/36, 532/38
Grensejustering Grensejustering	31.10.2001	M 2607	429/1 (-438), 429/85 (438)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.06.1998		0123-29/100 (12149), 429/1 (-12149)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.01.1988		429/1 (-1017), 429/93 (1017)
Skylddeling Skylddeling	15.07.1971		429/1 (-1996), 429/50 (1996)
Sammenslåing Sammenslåing	25.05.1959		0123-29/14, 429/1
Sammenslåing Sammenslåing	25.05.1959		0123-29/16, 429/1
Skylddeling Skylddeling	01.08.1946		429/1 (-2419), 429/28 (2419)
Skylddeling Skylddeling	01.08.1946		429/1 (-154), 429/29 (154)
Skylddeling Skylddeling	01.08.1946		0123-29/30 (1270), 429/1 (-1270)
Skylddeling Skylddeling	18.08.1943		0123-29/25 (125), 429/1 (-125)
Skylddeling Skylddeling	30.11.1942		429/1, 429/23
Skylddeling Skylddeling	20.07.1942		429/1 (-201), 429/20 (201)
Skylddeling Skylddeling	29.10.1935		429/1 (-1584), 429/12 (1584)
Skylddeling Skylddeling	29.10.1935		429/1 (-1032), 429/13 (1032)
Skylddeling Skylddeling	26.04.1932		429/1 (-1471), 429/11 (1471)
Skylddeling Skylddeling	16.12.1924		429/1 (-1542), 429/9 (1542)
Skylddeling Skylddeling	21.11.1913		0123-29/8, 429/1
Skylddeling Skylddeling	04.11.1902		429/1, 429/5
Skylddeling Skylddeling	11.03.1854		429/1, 429/2
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering			429/1 (430000)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608441.63	617319.94	0	Nei	85411.1	
Eiendomsteig	6609925.2	616985.63		Nei	78536.4	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6609856.25	617334.75	0	Nei	149628.5	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	6608280.4	617210.26		Ja	88150.4	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSTAD THOMAS LØKEN F140794*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Heliveien 38 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Heliveien 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1820 SPYDEBERG	Kirkesogn	02030704 Spydeberg
Grunnkrets	1112 Løken	Tettsted	101 Spydeberg
Valgkrets	3 SPYDEBERG		

Vegadresse: Heliveien 38

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1820 SPYDEBERG	Kirkesogn	02030704 Spydeberg
Grunnkrets	1112 Løken	Tettsted	101 Spydeberg
Valgkrets	3 SPYDEBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147241259		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	147241267		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
3	147238495		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Bygning revet/brent (BR)	
4	147263155		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
5	147265611		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
6	147265638		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
7	147241275		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
8	147241224		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
9	147241232		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
10	147241240		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
11	300143215		Uoppgitt (999)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	08.06.2010

1: Bygning 147241259: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heliveien 38	H0101	429/1	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 147241267: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heliveien 36	H0101	429/1	0	0	0	0	

Etasjer

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

3: Bygning 147238495: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Bygning revet/brent

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		22.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	429/1	-	-	-	-	-

4: Bygning 147263155: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Heliveien 36	-	429/1	-	-	-	-	-

5: Bygning 147265611: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Heliveien 36	-	429/1	-	-	-	-	-

6: Bygning 147265638: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Heliveien 36	-	429/1	-	-	-	-	-

7: Bygning 147241275: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	429/1	-	-	-	-	-

8: Bygning 147241224: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	429/1	-	-	-	-	-

9: Bygning 147241232: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	429/1	-	-	-	-	-

10: Bygning 147241240: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	429/1	-	-	-	-	-

11: Bygning 300143215: Uoppgitt (999), Meldingssak registrer tiltak 08.06.2010

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	08.06.2010	21.06.2010	

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Jnr. 512/75

Byggested (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
1820 Spydeberg	29/1	29	1	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Boligbygg		dato 22/10-74 sak 290/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Anders Funderud	1820 Spydeberg	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
d.s.		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Johs. Wesleng	1820 Spydeberg	

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Håndlist mangler på trapp til 2. etg.
2. Terasse ikke anlagt.
3. Hovedinngangstrapp mangler.
4. Bygget ikke beiset.
5. Lufterør for kloakk skal isoleres på loft.
6. Nedløp for takrenner mangler.
7. Det må lages bedre gjennomlufting av loft.
8. Noe takstein mangler på taket.

Dette arbeid må være fullført innen 1. oktober 1975

Spydeberg, den 4. juli 1975.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

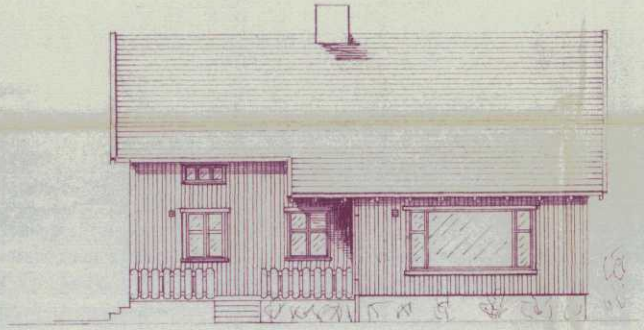
SPYDEBERG KOMMUNE

Nils Ekkje

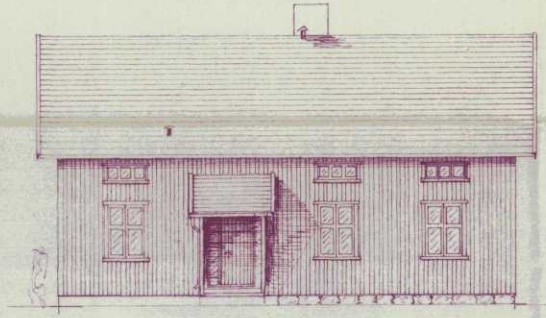
bygningssjef

Avd.ing. II

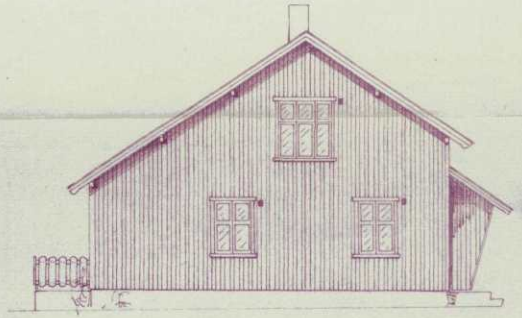
Etterstrykk forbudt.
Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Rl. 679.



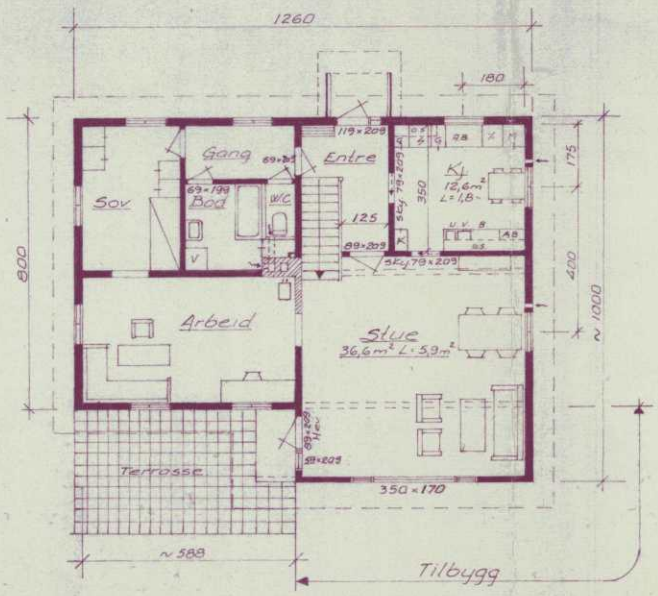
Sør



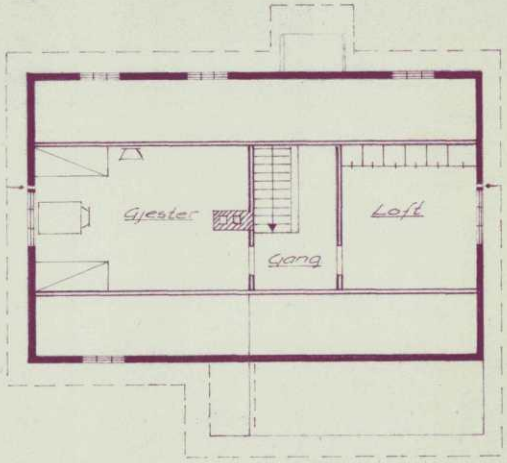
Nord



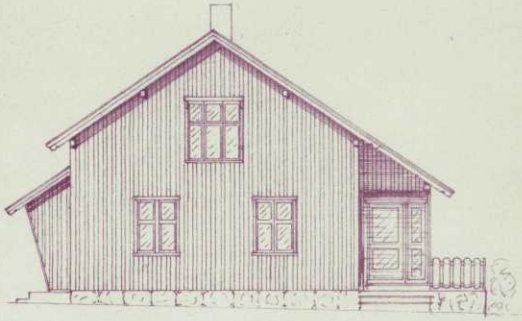
Øst



Plan I etg.



Plan II etg.



Vest

Tilbygg til kårbygning
Løken Nordre. Funderud

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
10/9-74	4647		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

Spydeberg
G.nr. 29 b.nr. 1

Plan og fasader

Erstatning for:	Erstattet av:
	53-01

Henvisning: Beregnet:

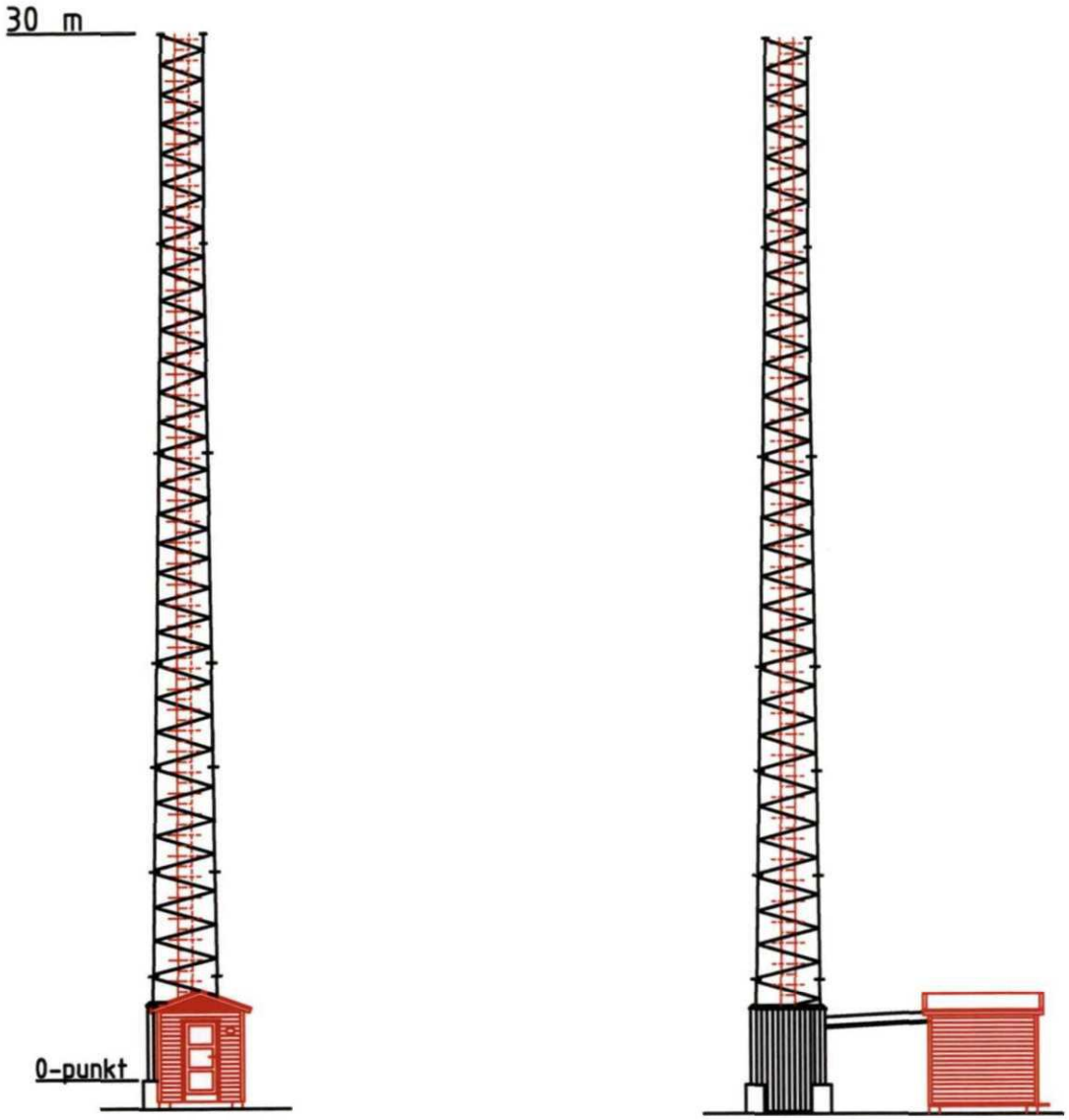
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

E

SPYDEBERG KOMMUNE

28 05 2010

FORVALTNING



FASADE A-A

Nr.	Revisjon	Dato	Sign

FASADE
GRAASEN
SPYDEBERG

Målestokk:
1:200

telenor

technogarden
Technogarden Engineering Resources AS

E

Mast og hytte som er aktuell

LITEN HYTTE TYPE TM3D



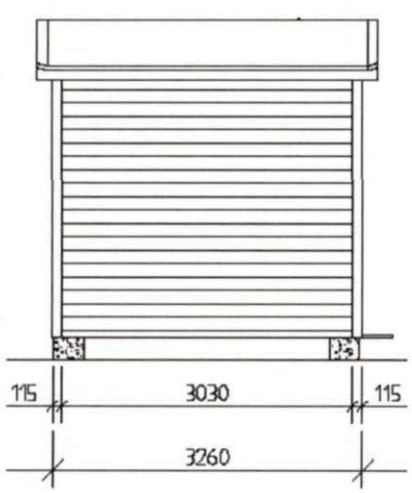
BAKFASADE



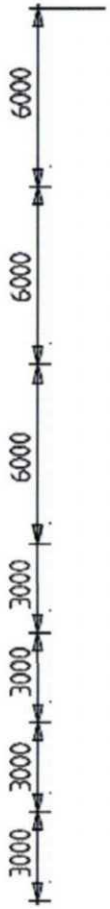
SIDEFASADE 1



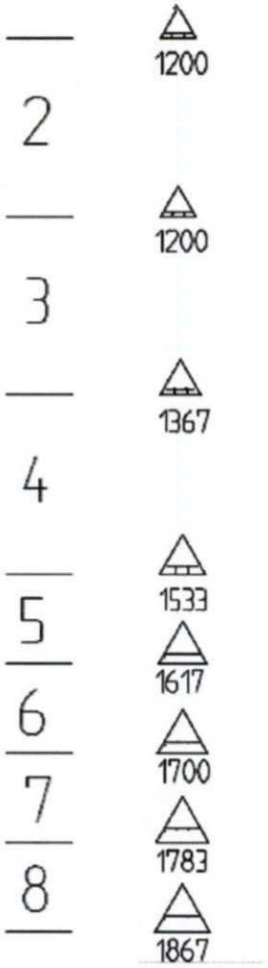
FRONTFASADE



SIDEFASADE 2







SPYDEBERG KOMMUNE
28 05 2010
FORVALTNING

telenor

Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☒	☐
Om bygningene er byggeanmeldt:	☐	☐

Merknad: Det er gitt midlertidig brukstillatelse for tilbygg til kårboligen. Manglende ferdigattest og midlertidig brukstillatelse for våningshus og opprinnelig kårbolig vil ikke få betydning for ny eier.

Våningshuset er registrert som meldepliktig SEFRAK-bygg etter kulturminneloven §25. En vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. Eier må søke kommunen om endringer på bygningen. Kommunen skal sende søknaden til fylkeskommunen som skal uttale seg om søknaden før kommunen fatter vedtak. Kommunen skal melde alle endringer på bygningen til fylkeskommunen.

Låve og stabbur er registrert som annen SEFRAK-bygninger. De er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men kommunen, ved enhet for Byggesak, skal ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningene.

Fritidsbolig registrert i SEFRAK-registeret som meldepliktig SEFRAK-bygg, er revet. I alt 5 bygningsnummer er registrert i matrikkelen, som er tilknyttet fritidsboligen som er revet.

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 0123197802 Spydeberg Sentrum Syd	Kjørevei	13.10.1978
	Id 0123199702 Grååsen	Offentlig friområde Boliger Bevaring av anlegg	03.06.1998
	Id 012320180001 Midlertidig anleggsområde Fv128 Spydeberg sentrum	Sentrumsformål	05.12.2018
	Id 0123197702 Løken	Jord- og skogbruk Boliger	15.03.1977
	Id 0123197301 Lundsåsen Sone B	Offentlig friområde	16.03.1973

	Id 0123199701 G/S-veg Sentrum - Spydeberg Skole Id 0123200502 Glomma - Hobøl	Annen veigrunn Jord- og skogbruk Annen veigrunn Midlertidig trafikkområde Kjørevei Bevaring av anlegg Parkeringsplass Felles avkjørsel	30.09.1997 26.04.2005
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende Friområde,Nåværende Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende Hensynsone H320: flomfare Hensynsone H560_2-6: bevaring naturmiljø Hensynsone H550_1: hensyn landskap Hensynsone H730_2: båndlegging etter lov om kulturminner Hensynsone H530_0-15: hensyn friluftsliv	Periode: 2024 - 2035 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan: Se kapittel 4 i kommuneplanen om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se også kommuneplanens § 5.11 for bestemmelser og retningslinjer til landbruks-, natur- og friluftsformål, og andre aktuelle bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.
Reguleringsplaner under arbeid: Ja: ☐ Nei: ☒
Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.
Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 16.01.2026
Indre Østfold kommune
Line Elvegård

Utskriftsdato: 16.01.2026

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	429	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	65817099	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	147241267	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Heliveien 36, 1820 SPYDEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul
1 etasje	Åpen peis		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
17.10.2024	Tilsyn	09.12.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 65817099

BruksenhetId	65817098	**Bygningstype**	Bolig

Bygningsnummer	147241259	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Heliveien 38, 1820 SPYDEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul
2 etasje	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
17.10.2024	Tilsyn	02.06.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Det må monteres godkjente trinn på taket opp til skorstein.

Informasjon for bruksenhetId 65817098

BruksenhetId	340915999	**Bygningstype**	
Bygningsnummer	300143215	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak registrer tiltak	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 340915999.

BruksenhetId	65830642	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	147265638	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Heliveien 36, 1820 SPYDEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 65830642

BruksenhetId	65830641	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	147265611	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Heliveien 36, 1820 SPYDEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 65830641

BruksenhetId	65829417	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	147263155	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Heliveien 36, 1820 SPYDEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 65829417

BruksenhetId	65817154	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	147241275	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 65817154.

BruksenhetId	65817153	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	147241240	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 65817153.

BruksenhetId	65817152	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	147241232	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 65817152.

BruksenhetId	65817151	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	147241224	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 65817151.

BruksenhetId	65815910	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	147238495	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 65815910.

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.

Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Matrikkelnummer / GID og adresse										**Kommunenummer:**	**3118**
Gnr:	429	**Bnr:**	1	**Fnr:**		**Snr:**		**Anr:**		**Lnr:**	

Gateadresse:	**Postnr.:**	**Poststed:**
Heliveien 36	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.* ☐	Privat vannforsyning. **Ikke tilknyttet** ☐
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.* ☐	Privat avløpsanlegg / Minirenseanlegg **Ikke tilknyttet** ☐

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
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 16.01.2026

Utskriftsdato: 16.01.2026

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.**	429	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heliveien 36, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	19 606,21 kr
Feiing	1 980,00 kr
Vann	15 696,08 kr
Sum	**37 282,29 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Brannforebyggende avgift	0%	4 stk	570.00	1/1	0 %	2 280,00 kr
Vannabonnement Kategori 1	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr
Avløpsabonnement Kategori 1	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr
					Sum	**7 258,40 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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: 16.01.2026

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.**	429	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heliveien 36, 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	10 631,28 kr
Sum	**10 631,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	25%	2 stk	3393.00	1/1	0 %	6 786,00 kr
Renovasjonsbeholder 660L restavfall	25%	2 stk	5768.00	1/3	0 %	3 845,34 kr
					Sum	**10 631,34 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
– på kornet

Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2026.

I Indre Østfold kommune beregnes á konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (á konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets á konto blir etablert.

Årets á konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets á konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen á konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert á konto for de 4 første månedene. Deretter vil á konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

Priser kommunale gebyrer i 2026:

A konto vann pr. m3	kr. 30,55	inkl. 15% mva.
A konto avløp pr. m3	kr. 39,30	inkl. 15% mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 233,30	inkl. 15% mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.745,10	inkl. 15% mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 570,00	Fri mva.

For eiendommer med minirenseanlegg, slamtank eller tett tank, gjelder egne gebyrer for slambehandling og tømming. Slamtømming belastes med 15% mva.

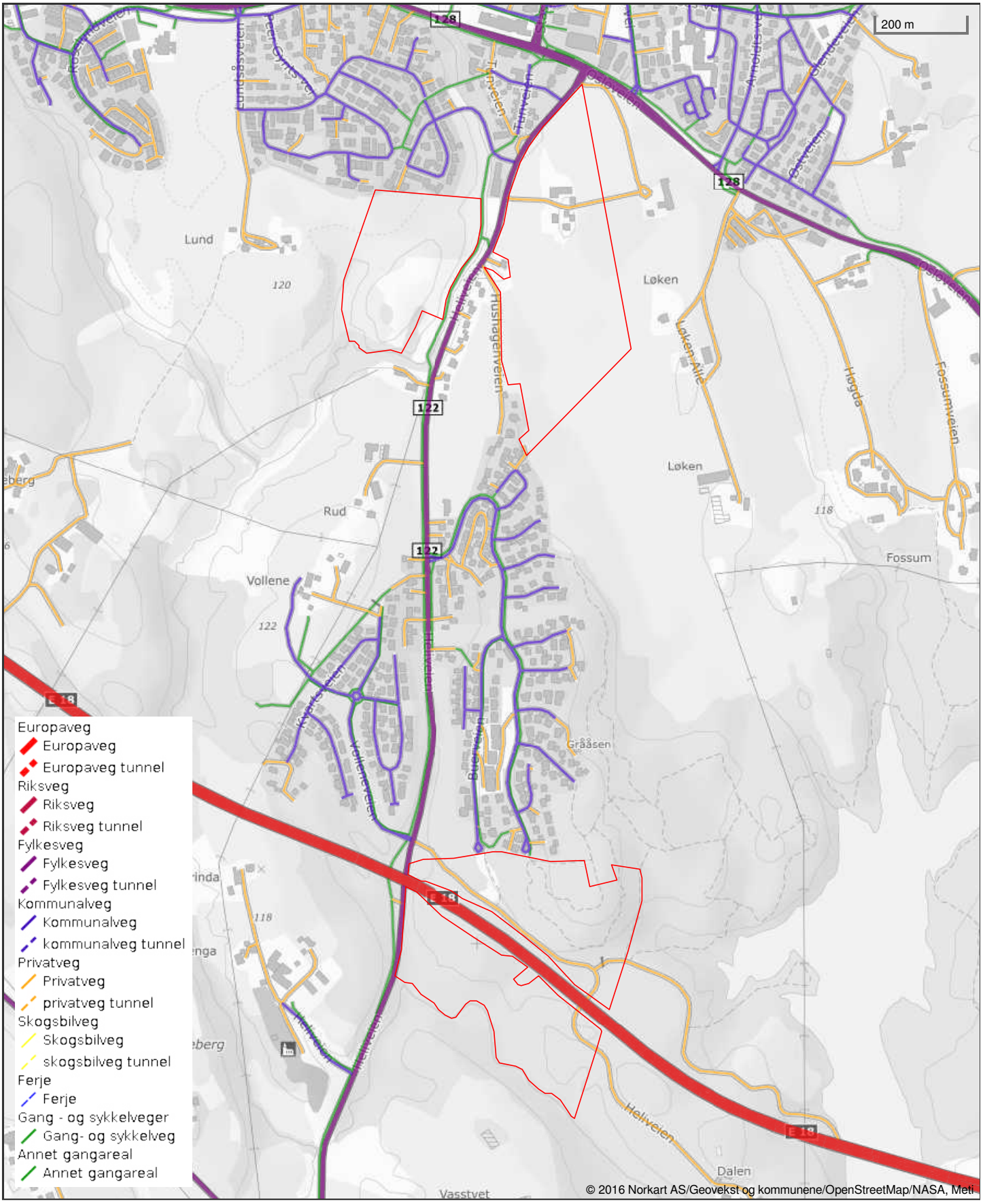
Prisoversikt for kommunale gebyrer inkl. mva. kan man finne i gebyrheftet på kommunens hjemmeside.
https://pub.framsikt.net/2026/io/bm-2026-vedtatt_handlings-_og_okonomiplan_2026-2029#/generic/summary/feesmanagemant/?search=gebyr&scrollTo=t-73

Renovasjon

Indre Østfold Renovasjon fakturerer fra 1. januar 2023, avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon **04215**

Utskriftsdato: 16.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3118 - 429/1//



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.

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

Utskriftsdato: 16.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	429	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heliveien 36, 1820 SPYDEBERG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 24 586 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 088 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 400 518 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNF

Delareal	99 m^2
Arealbruk	Friområde,Nåværende
Områdenavn	FRI

Delareal	21 m^2
Arealbruk	Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende
Områdenavn	ABA

Delareal	67 591 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2-6

Delareal	138 442 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn landskap
KPHensynsonenavn	H550_1

Delareal	11 m^2
KPHensynsonenavn	H730_2
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner

Delareal	40 921 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530_0-15

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0123197802
Navn	Spydeberg Sentrum Syd
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.10.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/207/197802_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 104 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	0123199702
Navn	Grååsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.06.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/295/199702_Bestemmelser_regplan.pdf - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5747/199702_Bestemmelser_bebyggelsesplan_B2.pdf - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5748/199702_Bestemmelser_bebyggelsesplan_B3.pdf - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5749/199702_Bestemmelser_bebyggelsesplan_Del1.pdf - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5750/199702_Bestemmelser_bebyggelsesplan_Del2.pdf - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5751/199702_Bestemmelser_bebyggelsesplan_Del3.pdf
Delarealer	**Delareal** 81 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** F5

	Delareal 190 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** S1
	Delareal 49 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** F4
	Delareal 190 m^2 **Formål** Bevaring av anlegg
Id	012320180001
Navn	Midlertidig anleggsområde Fv128 Spydeberg sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/432/20180001_Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 41 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** o_BS
Id	0123197702
Navn	Løken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/204/197702_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk
	Delareal 144 m^2 **Formål** Boliger
Id	0123197301
Navn	Lundsåsen Sone B
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/194/197301_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Offentlig friområde
Id	0123199701
Navn	G/S-veg Sentrum - Spydeberg Skole
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.09.1997
Delarealer	**Delareal** 72 m^2 **Formål** Annen veigrunn
Id	0123200502
Navn	Glomma - Hobøl
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/455/20050002_Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 56 862 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk **Feltnavn** JS
	Delareal 18 415 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** AV
	Delareal 6 381 m^2 **Formål** Midlertidig trafikkområde **Feltnavn** MT
	Delareal 1 717 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** VEG
	Delareal 613 m^2 **Formål** Bevaring av anlegg **Feltnavn** BVA
	Delareal 6 821 m^2 **Formål** Parkeringsplass **Feltnavn** P-plass
	Delareal 2 010 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA

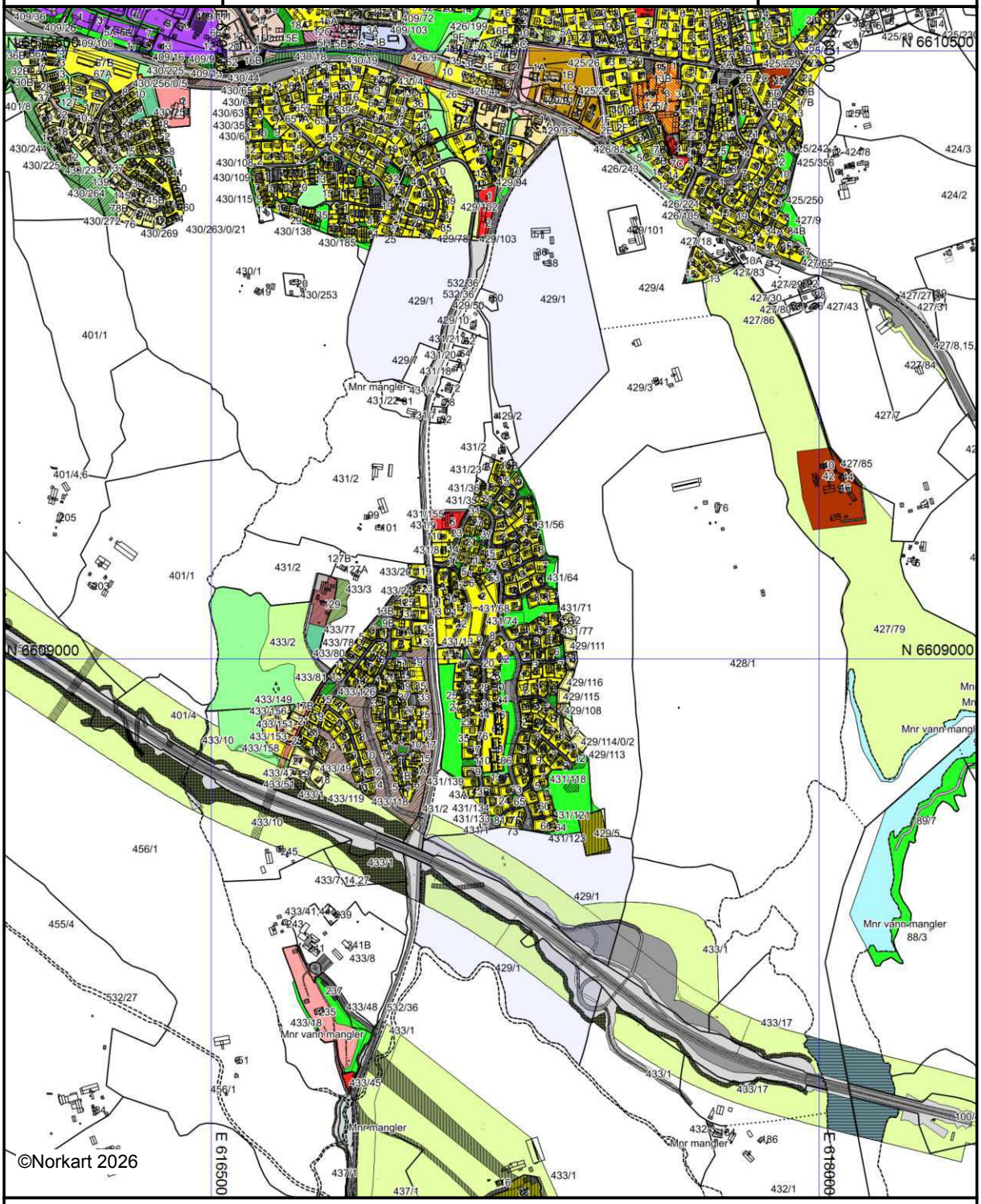
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 429/1
Adresse: Heliveien 36
Utskriftsdato: 16.01.2026
Målestokk: 1:15000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



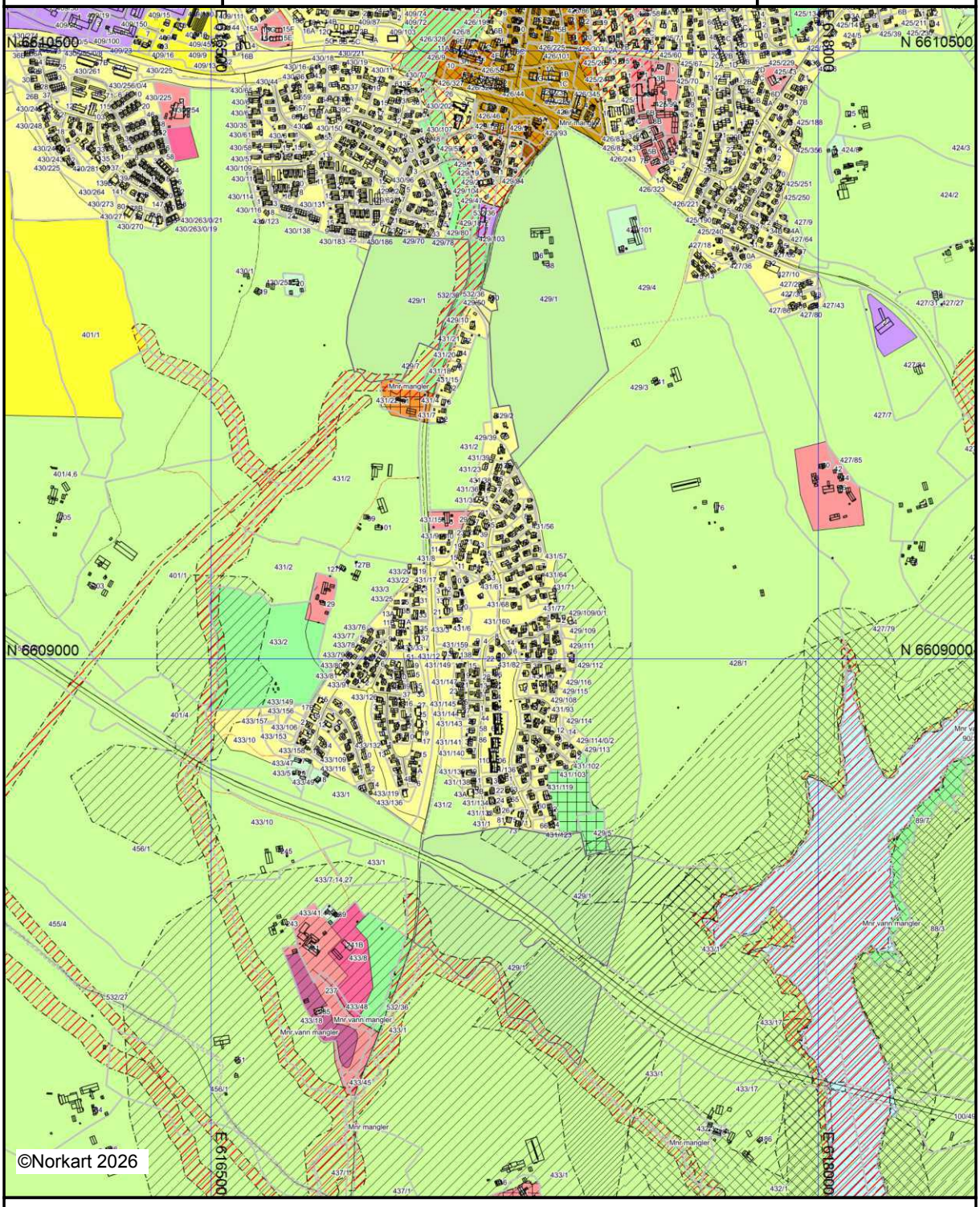
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 429/1
Adresse: Heliveien 36
Utskriftsdato: 16.01.2026
Målestokk: 1:15000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

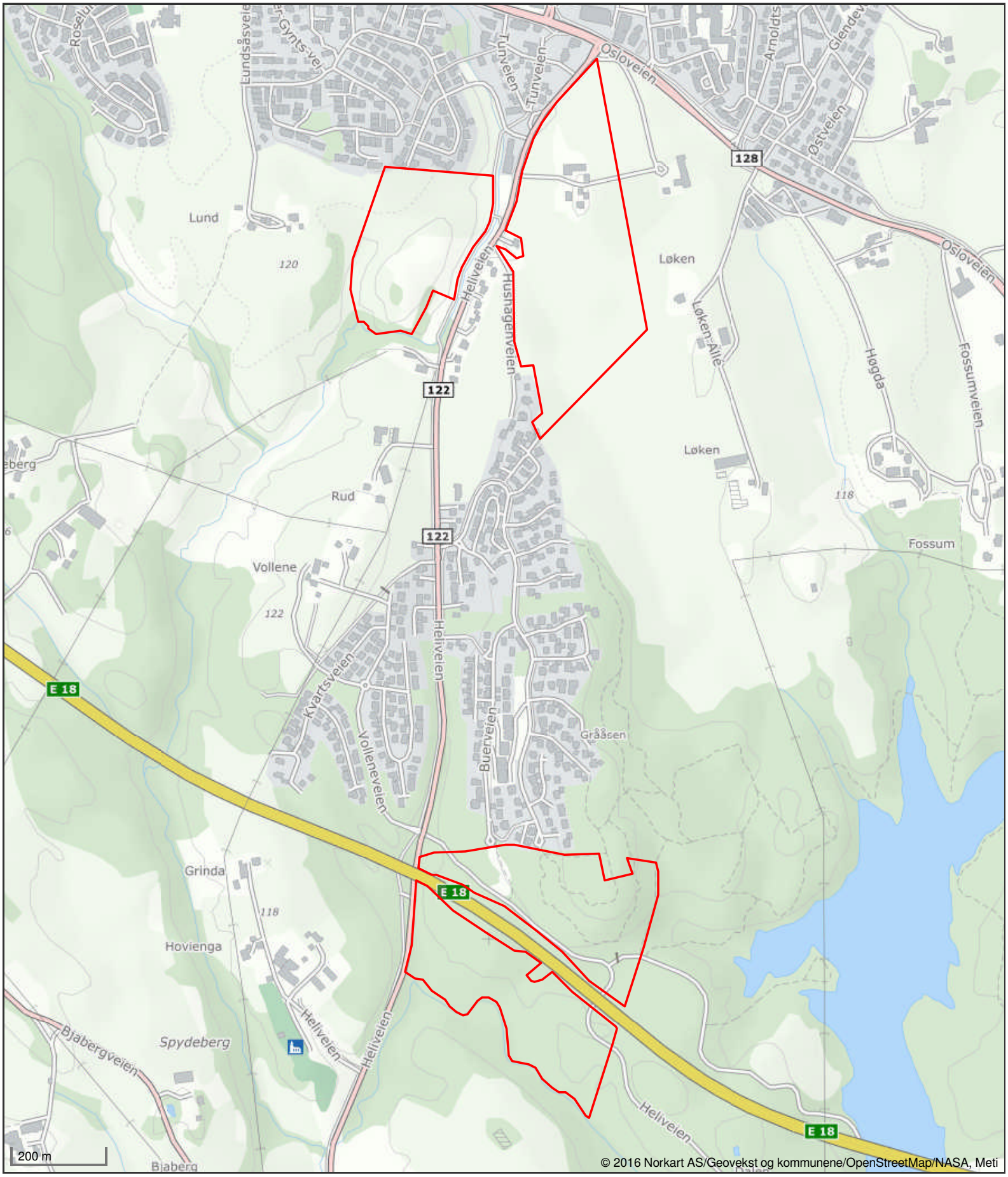
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg tunnel - nåværende
- Fjernveg bro - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg bro - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Samleveg bro - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg bro - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Jernbane - nåværende

Utskriftsdato: 16.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3118 - 429/1//



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.

Indre Østfold kommune

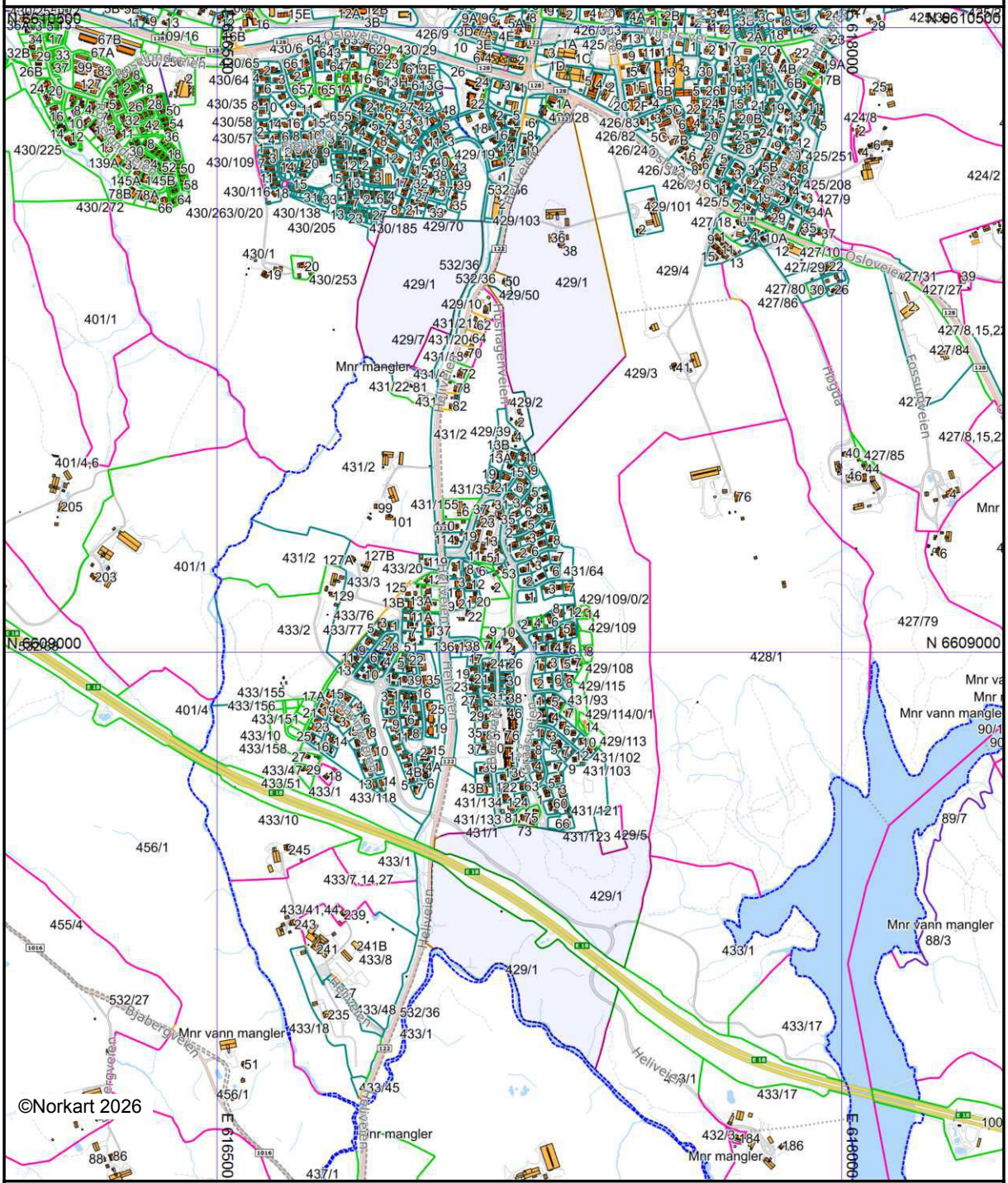
Grunnkart

Eiendom: 429/1
Adresse: Heliveien 36
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:15000

N

UTM-32

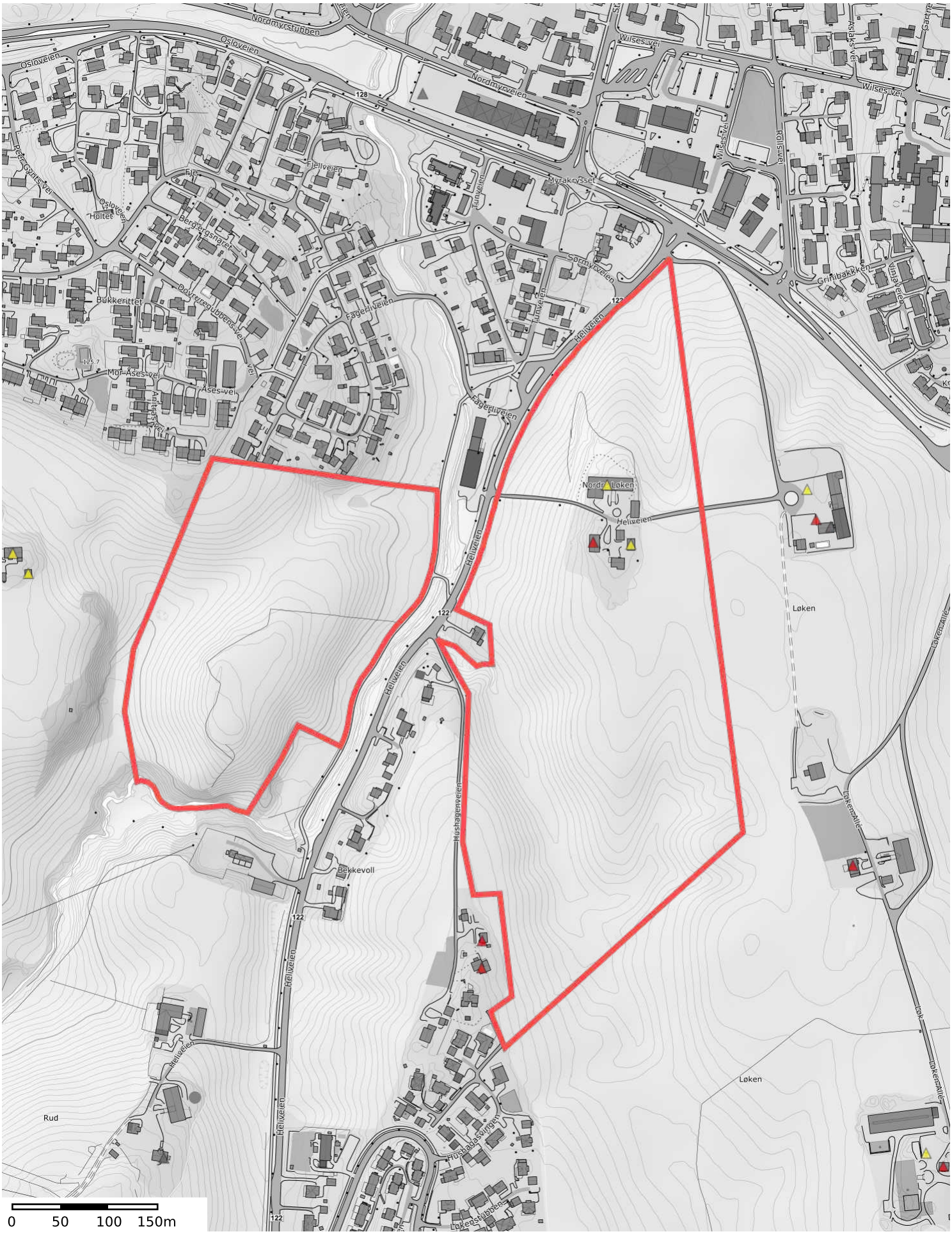
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

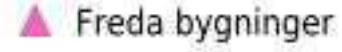
NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Kart fra Kilden

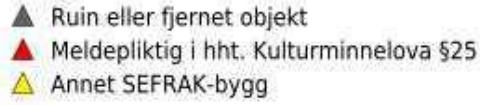

Nordmyrstubben
Osloveien
Nordmyrveien
Wilses vei
Asbakks vei
Gartne
Rolls vei
Myrakrysset
Junveien
Sørmyveien
Grinibakken
Vinjaveien
Fjellveien
Fjellveien
Fageråsveien
Bergfergsnatet
Bukkeritten
Dovrevegubbens vei
Mot Åses vei
Åses vei
Nordre Løken
Løken
Løkenallé
Bekkevoll
Husbaggenveien
Rud
Hjellveien
Hjellveien
Hjellveien

Tegnforklaring

FredaBygninger



SefrakBygninger



Kulturmiljoer



Enkeltminner,Lokaliteter,Lokalitetsikoner,Enkeltminneikoner



Kulturminner



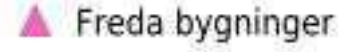
NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Kart fra Kilden

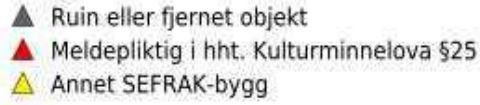


Tegnforklaring

FredaBygninger



SefrakBygninger



Kulturmiljoer



Enkeltminner,Lokaliteter,Lokalitetsikoner,Enkeltminneikoner



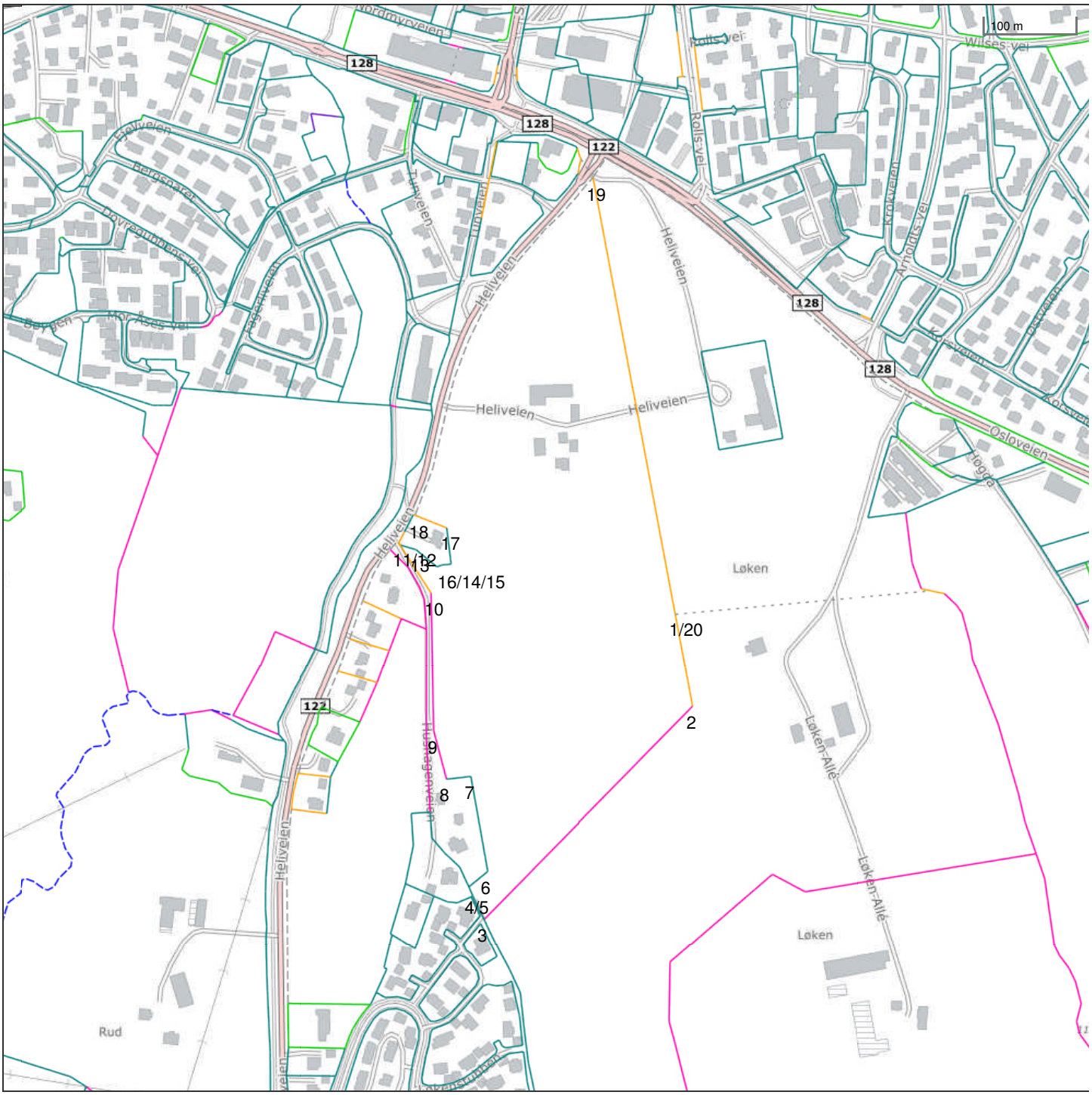
Kulturminner



Utskriftsdato: 16.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 429/1//

Teig 1 av 4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

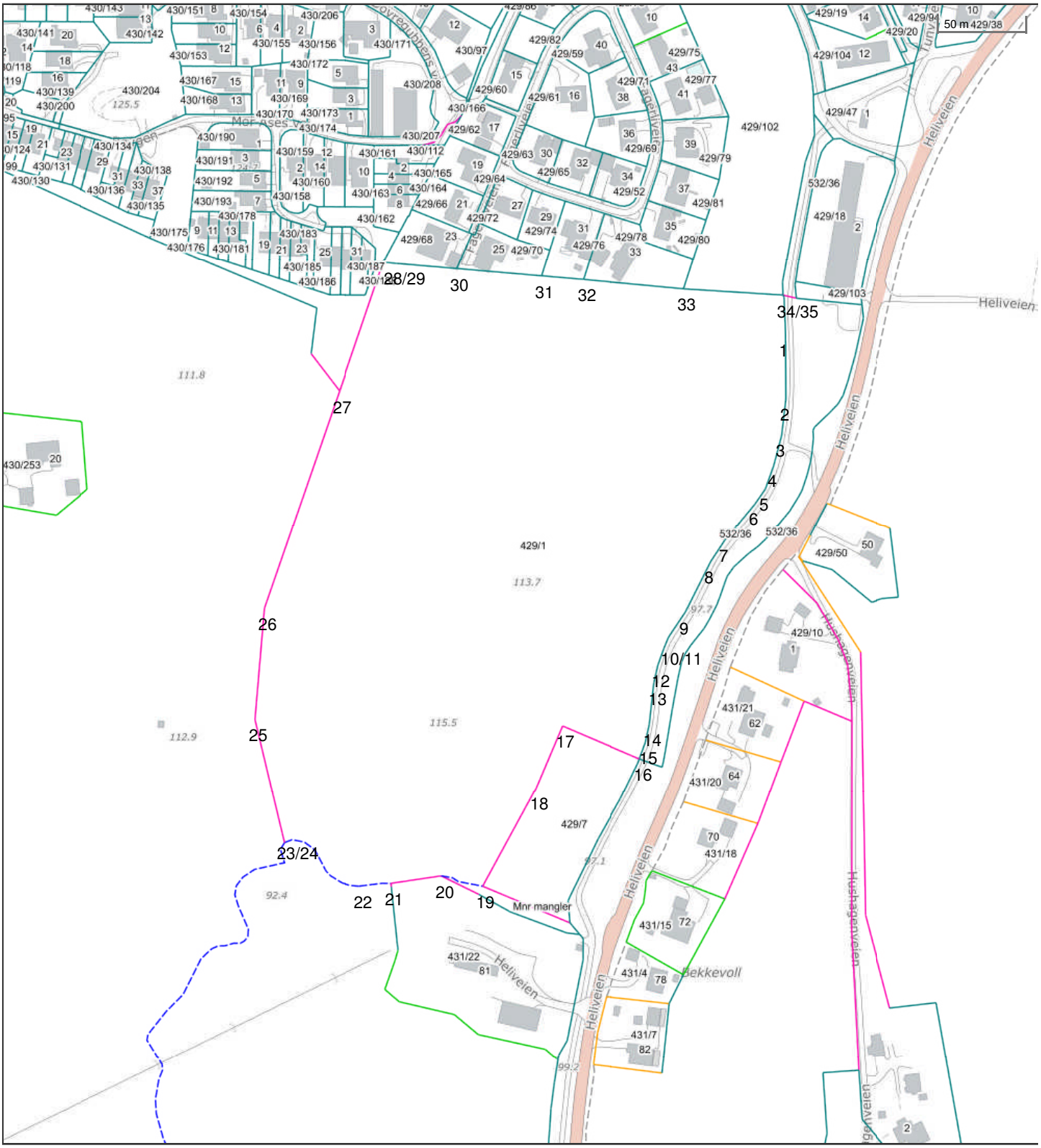
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 4

Areal	149 628,50 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6609856,25	**Øst**	617334,75	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6609814,12	617459,01	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,66	
2	6609712,24	617481,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	104,33	
3	6609468,57	617256,82	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	331,45	
4	6609494,13	617243,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,76	
5	6609504,31	617238,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,28	
6	6609522,04	617259,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,06	
7	6609626,68	617237,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	106,93	
8	6609622,73	617210,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,24	
9	6609676,18	617194,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	55,78	
10	6609829,2	617186,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	153,21	
11	6609883,33	617148,93	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	65,97	
12	6609881,12	617151,31	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	3,25	
13	6609876,61	617168,54	13 cm	Fjell (FJ)	Annet grensemerke (66)	17,81	
14	6609858,3	617192,24	13 cm	Fjell (FJ)	Annet grensemerke (66)	29,95	
15	6609860,66	617197,91	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	6,14	
16	6609861,84	617207,92	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	10,08	
17	6609901,85	617201,77	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	40,48	
18	6609914,68	617166,22	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	37,79	
19	6610295,76	617352,65	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	433,38	
20	6609814,76	617458,87	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	492,59	

Teig 2 av 4



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

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

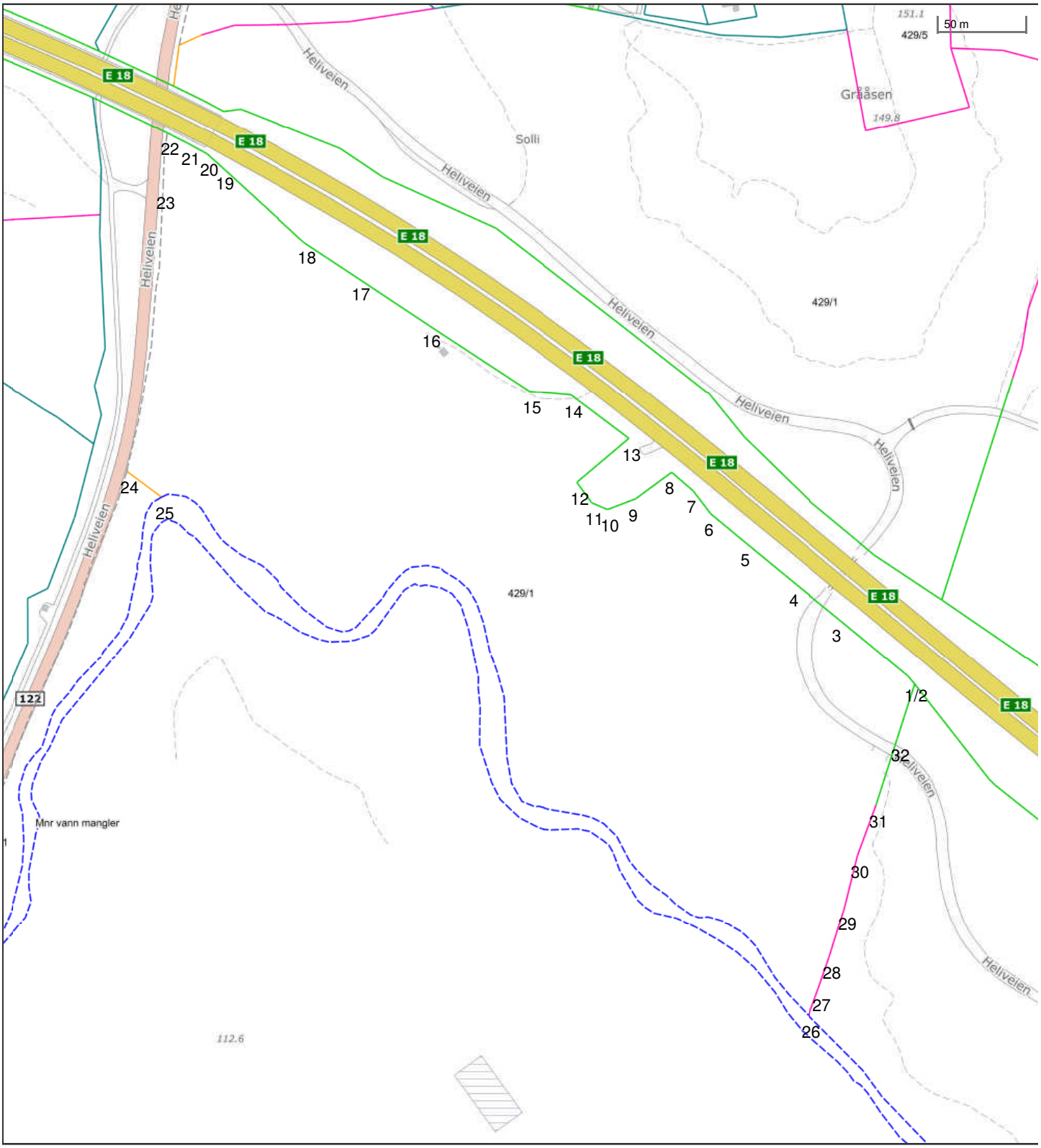
Teig 2 av 4

Areal	78 536,40 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant		
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord** 6609925,2	**Øst**	616985,63

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6610012,821045	617137,100952	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,63	
2	6609975,312012	617138,494019	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,53	
3	6609954,042969	617136,706055	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,34	
4	6609936,344971	617132,644043	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,16	
5	6609922,598022	617128,189941	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,45	
6	6609913,636963	617122,453003	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,64	
7	6609892,030029	617105,69104	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,35	
8	6609879,071045	617097,707031	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,22	
9	6609849,348022	617083,906982	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,77	
10	6609834,442993	617074,572998	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,59	
11	6609827,797	617072,065	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,10	
12	6609817,822021	617068,833984	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,49	
13	6609807,609009	617066,848999	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,40	
14	6609783,355957	617064,927979	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,33	
15	6609773,003052	617062,977051	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,54	
16	6609763,141	617059,738	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,38	
17	6609780,92	617014,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,90	
18	6609744,45	617000,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,12	
19	6609686,04	616970,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	65,42	
20	6609691,3	616946,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,21	
21	6609686,04	616917,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	29,54	
22	6609683,81	616898,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,73	
23	6609707,76	616853,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	55,75	
24	6609713,51	616852,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,96	
25	6609779,06	616834,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	67,95	
26	6609843,86	616838,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	64,90	
27	6609971,71	616878,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	133,96	
28	6610047,33	616901,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	79,11	
29	6610046,91	616908,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,70	
30	6610045,01	616944,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,32	

31	6610042,31	616993,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,61	
32	6610040,99	617018,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,58	
33	6610037,33	617076,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,72	
34	6610035,5	617134,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,03	
35	6610034,395	617135,592	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,30	

Teig 3 av 4 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

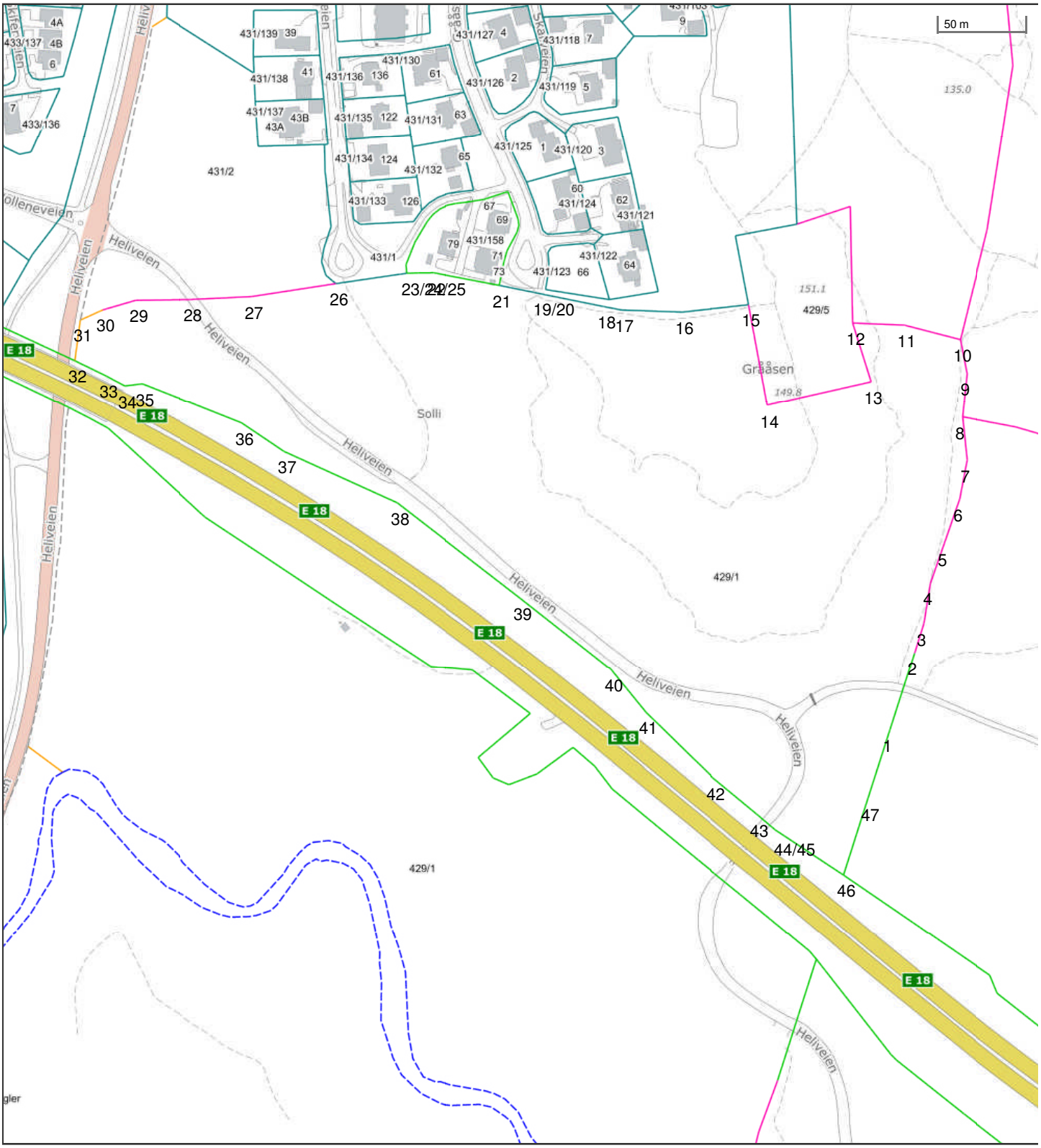
Teig 3 av 4 (hovedteig)

Areal	88 150,40 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608280,4	**Øst**	617210,26	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608192,94	617464	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,63	
2	6608197,57	617459,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,24	
3	6608229,38	617418,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,17	
4	6608248,74	617392,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,01	
5	6608271,62	617363,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,50	
6	6608288,32	617341,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,27	
7	6608301,36	617331,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,86	
8	6608311,81	617318,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,59	
9	6608295,71	617297,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,08	
10	6608288,98	617281,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,51	
11	6608292,59	617272,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,93	
12	6608304,23	617263,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,77	
13	6608330,75	617292,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,71	
14	6608355,09	617258,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,34	
15	6608356,4	617233,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,44	
16	6608393,1	617173,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	70,16	
17	6608419,34	617131,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,78	
18	6608439,23	617099,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,87	
19	6608481,41	617050,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	64,69	
20	6608489,16	617041,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,06	
21	6608494,9	617029,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,73	
22	6608500,64	617017,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,36	
23	6608468,93	617016,19	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,80	
24	6608302,51	617000,13	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	167,70	
25	6608288,05	617020,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,33	
26	6607998,03	617407,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	581,05	
27	6608013,8	617413,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,62	
28	6608032,36	617418,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,45	
29	6608061,27	617427,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	30,01	
30	6608091,84	617433,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	31,28	

31	6608121,99	617443,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,78	
32	6608160,62	617454,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,18	

Teig 4 av 4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 4

Areal	85 411,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608441,63	**Øst**	617319,94	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608327,8	617502,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,20	
2	6608373,09	617515,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,12	
3	6608390,63	617520,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	18,20	
4	6608413,81	617523,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,37	
5	6608437,41	617530,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	24,73	
6	6608463,62	617539,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,47	
7	6608486,32	617542,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,99	
8	6608511,38	617539,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,29	
9	6608536,78	617541,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,46	
10	6608556,57	617536,63	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	20,29	
11	6608564,01	617503,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	33,78	
12	6608564,28	617473,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	30,16	
13	6608530,33	617485,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,96	
14	6608514,67	617425,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	62,11	
15	6608573,05	617412,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	59,74	
16	6608567,54	617373,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	39,13	
17	6608567,63	617338,51	13 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	35,32	
18	6608569,31	617327,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	10,66	
19	6608575,18	617293,48	13 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	35,00	
20	6608576,34	617286,91	13 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	6,67	
21	6608579,78	617266,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,46	
22	6608585,89	617228,03	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	39,19	
23	6608585,51	617218,83	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	9,21	
24	6608585,06	617212,28	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	6,57	
25	6608584,47	617208,52	13 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	3,81	
26	6608577,79	617171,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	37,84	
27	6608568,7	617122,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	49,78	
28	6608565,87	617086,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,74	
29	6608564,44	617054,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	31,99	
30	6608558,25	617035,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,93	

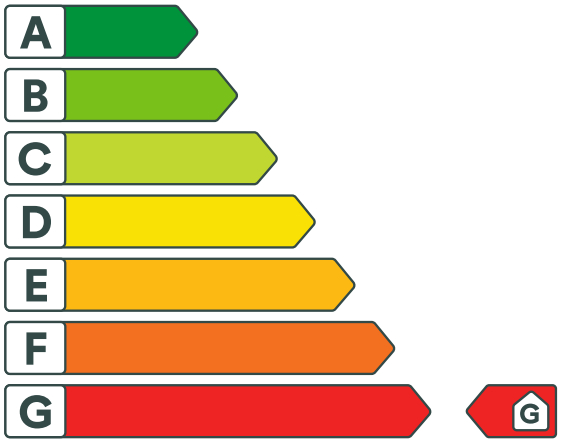
31	6608551,88	617022,87	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,41	
32	6608528,12	617020,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,88	
33	6608519,86	617038,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,07	
34	6608514,32	617049,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,50	
35	6608515,89	617060,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,28	
36	6608494,7	617118,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	62,47	
37	6608478,84	617144,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,79	
38	6608450,98	617211,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	72,54	
39	6608398,06	617284,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	90,34	
40	6608357,93	617338,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	67,68	
41	6608333,69	617359,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,09	
42	6608296,72	617400,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,81	
43	6608276,33	617426,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,37	
44	6608267,53	617437,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,15	
45	6608264,22	617443,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,33	
46	6608242,59	617478,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,22	
47	6608287,23	617491	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,42	

enova

Energiattest



Adresse **Heliveien 38, 1820 SPYDEBERG**	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264461**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147241259**
Gårdsnummer **429**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **187,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **386,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **437,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **65 607 kWh**

Heliveien 38, 1820 SPYDEBERG

Detaljering

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

Energiattest



Adresse **Heliveien 36, 1820 SPYDEBERG**	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264473**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147241267**
Gårdsnummer **429**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1750**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **305,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **250,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **280,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **313,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **84 382 kWh**

Heliveien 36, 1820 SPYDEBERG

Detaljering

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

Nabolagsprofil

Heliveien 38 - Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Fylkesgarasjen Linje 406, 407	3 min 0.3 km
Spydeberg torv Totalt 10 ulike linjer	8 min 0.7 km
Spydeberg stasjon Linje R22	16 min 1.3 km
Askim stasjon Buss, tog	10 min 7.1 km
Son Linje B21	31 min 29.6 km

Skoler

Hovin skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Spydeberg skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	3 min 2.2 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 10 klasser	15 min 1.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	12 min 7.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	20 min 19.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

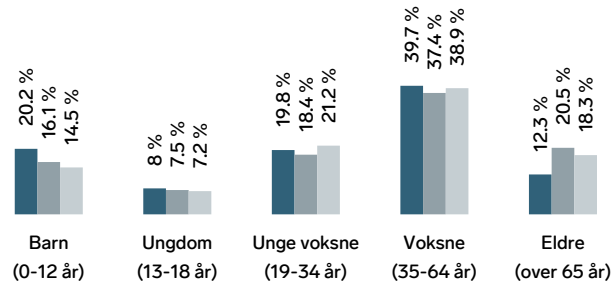
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tyttebæret barnehage (1-5 år) 53 barn	1 min 0.7 km
Solsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	15 min 1.3 km
Blomsterenga barnehage (1-5 år) 104 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Spydeberg Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Spydeberg PostNord	9 min 0.7 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

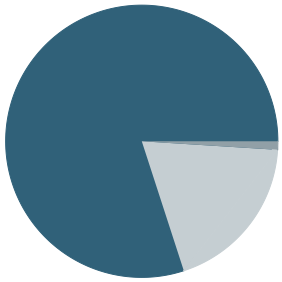
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

Spydeberg stadion Ballspill, fotball, friidrett	13 min 1 km	
Fjellheim flerbrukshall Aktivitetshall	15 min 1.2 km	
Spydeberg Treningssenter	9 min	
Askim treningssenter	8 min	

Boligmasse

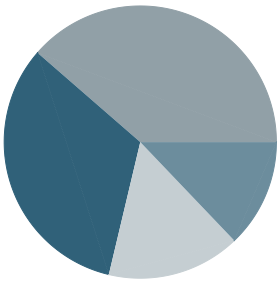


- 80% enebolig
- 1% blokk
- 19% annet

Varer/Tjenester

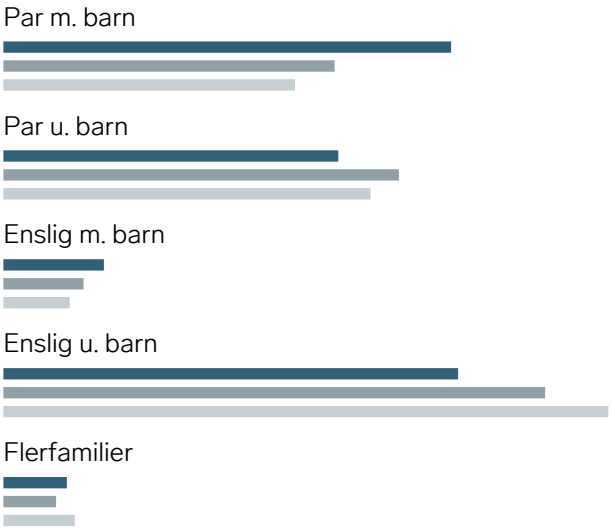
Tebosenteret Spydeberg	8 min
Vitusapotek Spydeberg	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning



0% 43%

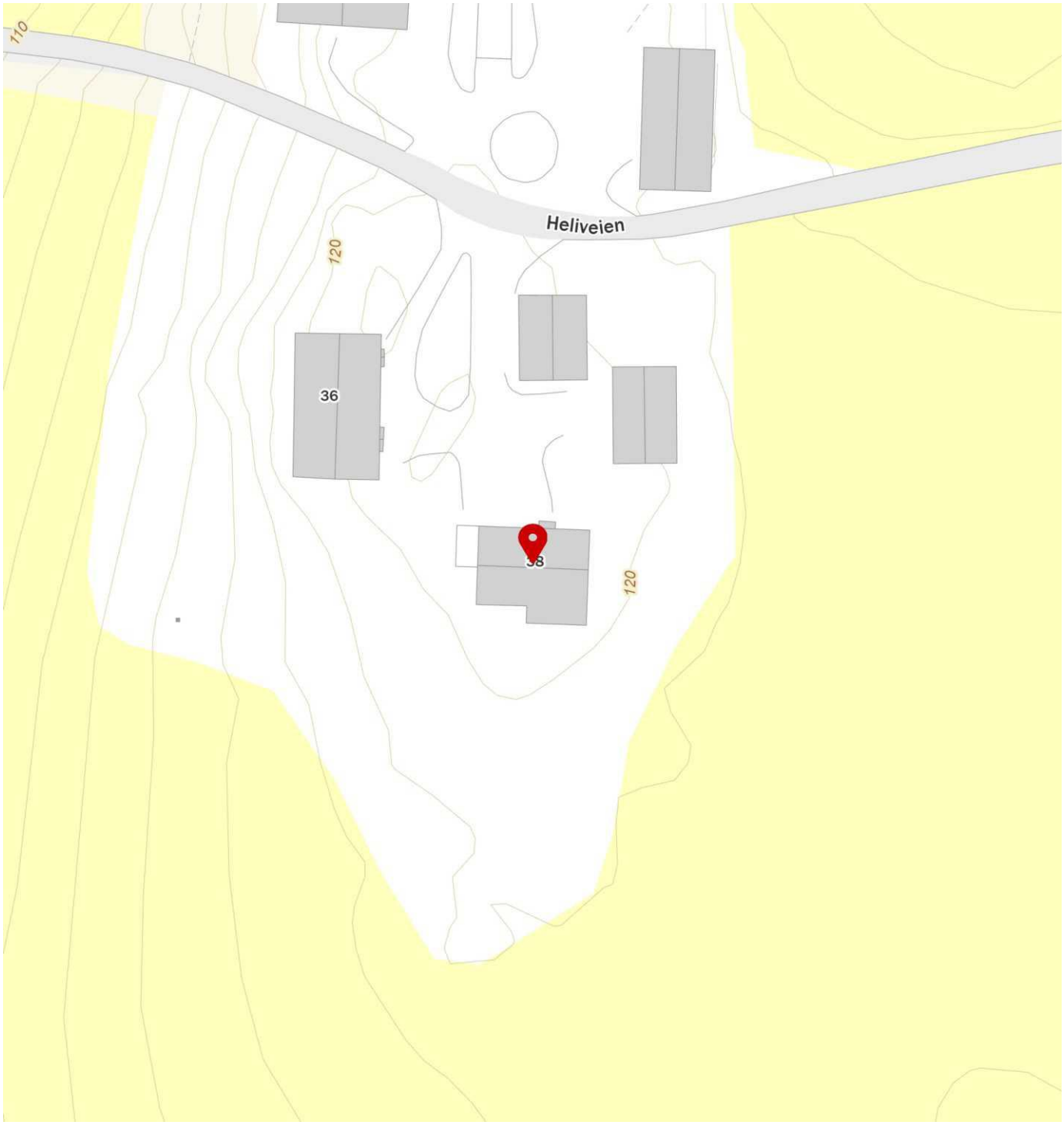
- Lundsåsen/Grååsen
- Spydeberg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tegneby & Grønnerød

TEGNEBY & GRØNNERØD
LANDBRUKSMEGLING

Budskjema

Oppdragsnr: 30-0002/26	BRUK BLOKKBOKSTAVER
Adresse: Heliveien 36 og 38	
Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte bolig:	
NOK	

+ offentlige omk. og omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon/kapital Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.	Referanse	Beløp
	Egenkapital	
	Totalt	

Mitt/vårt bud er gitt med forbehold om:

Ønsket overtakelse:

Budet vedstås til og med den: kl. (Dersom klokkeslett ikke oppgis vedstås budet frem til kl. 15 denne dag).
I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Se også side 2 pkt. 4.
Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for megler. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindende avtale. Videre er jeg/vi innforstått med at selger kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi er innforstått med at kontrakt skal inngås på de rettigheter, forpliktelser og de vilkår som fremgår av salgsoppgave.

Ved flere budgivere må det krysses av i feltene:
☐ Budgiverne gir hverandre fullmakt til å foreta endringer og forhøyelser av budet
☐ Endringer og forhøyelser av budet må bekreftes av begge/alle budgivere

Sted, dato:	
Navn:	Personnr.:
Navn:	Personnr.:
Adresse:	Tlf. arb.:
Postnr.: Poststed:	Tlf. priv.:
e-post:	Tlf. mob.:
Underskrift:	
Forhøyelser/endringer/notater:	

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her

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

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 avbudrunden. 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 utenugrunnet 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 fasteiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap ombudet), 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 bindendeavtale.

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.

Fremgangsmåten ved budgivning

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på www.landbruksmegling.no.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll
Før du kan legge inn bud hos Tegneby & Grønnerød må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:
Gyldig legitimasjon er:

- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere
Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.



- skikkelig landbruksmegling!

TEGNEBY & GRØNNERØD
LANDBRUKSMEGLING

Avd. Østlandet
St. Mariesgate 71
1706 Sarpsborg

Avd. Innlandet
Torggata 83
2317 Hamar

69 10 10 00
post@landbruksmegling.no
www.landbruksmegling.no

Følg oss: