NEDRE DAMVEI 32

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Eiendomsinformasjon
PlanRapport med reg. kart
Ferdigattest
Bygningstegninger
Energiattest
Meglers verdivurdering
Eiendomskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Nedre Damvei 32, 1820 SPYDEBERG

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 426, bnr. 172

Areal (BRA): Enebolig 246 m²



Befaringsdato: 19.06.2023 **Rapportdato:** 26.06.2023 **Oppdragsnr.:** 13975-1884 **Referansenummer:** IL3236

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

Gyldig rapport
26.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

MOEN TAKST

Rapportansvarlig

Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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).

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje på totalt 246 m². Bygningen ble oppført i 1969. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av glasert tegl takstein, opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekkingen ble lagt ny i 2002. Eldre vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret og 2002. Noen vinduer med enkle glass fra byggeåret. Nyere vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass 2020 (fastkarmvinduer i stue/kjøkken).

Boligen fremstår med en bra standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i underetasjen, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjon (eldre). Kjøkken i 1. etasje, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2022, type IKEA og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Bauknecht, som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp med innebygget ventilator, oppvaskmaskin samt kjøleskap (IKEA). Bad i underetasjen, nytt i 2022. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter og overhengende speil med belysning, dusj samt vegghengt toalett. Bad i boligenes 1. etasje, fra 2002, overflateoppusset i 2022. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to servanter (god kvalitet) og speil med belysning og veggskap, dusjkabinett samt vegghengt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en bra stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen. Store påkostninger det siste året.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1969

Gå til side

UTVENDIG

Terrasse på ca. 120 m², vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue, soverom og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malt treverk. Levegg i impregnerte materialer på nedre terrasse. Deler av terrassen er takoverbygget, med belysning i taket.

Gå til side

INNVENDIG

Underetasje:
Gulv: Belegg, betong og fliser.
Vegger: MDF-panel, panel, pusset mur og fliser.
Himlinger: Panel og malte plater.

1. etasje:
Gulv: Laminat og parkett, fliser i entré, vaskerom og bad.
Vegger: Sparklede og malte plater og MDF-panel. Fliser i bad og vaskerom.
Himlinger: Malte plater.

Boligen har malt tretrapp.
Boligen har profilerte, lyse fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad i underetasjen, nytt i 2022. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur, videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt vannbåren gulvvarme i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via vifte i veggen.

Bad i boligenes 1. etasje, fra 2002, overflateoppusset i 2022. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to servanter (god kvalitet) samt speil med belysning og veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken i underetasjen med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjon (eldre). Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og induksjon og er ført ut av veggen.

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2022, type IKEA og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Bauknecht, som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp med innebygget ventilator, oppvaskmaskin samt kjøleskap (IKEA). Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten og inneholder romslig vaskekum.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon:
Naturlig og elektrisk ventilasjon.

Oppvarming:
Bergvamrepumpe, type IVT, fra 2002, plassert i underetasjen.
Vannbåren gulvvarme i i 1. etasje og oppholdsrom i underetasjen, opplegg fra 2002.
2. stk vifte konvektorer i garasjen.

Annet:
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert i teknisk rom.
Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elbillader fra 2022.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Eiet tomt på 1 328,5 m². Høytliggende tomt, opparbeidet med planareal på flere sider av boligen samt diverse beplantning og vintergrønt. Tomta er dels skrående. Parkering skjer i garasjer eller i gårdsplassen som er belagt med belegningsstein.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	111	47	64
1. etasje	135	135	0
Sum	**246**	**182**	**64**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

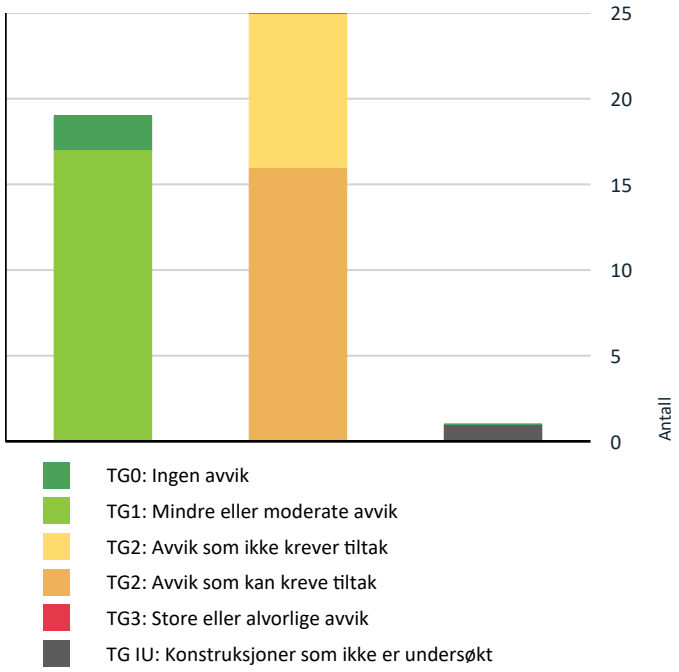
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Ikke søkt om bruksendring av rom for varig opphold i underetasjen. Også utført endring av planløsning i 1.etasje som ikke krever bruksendring.

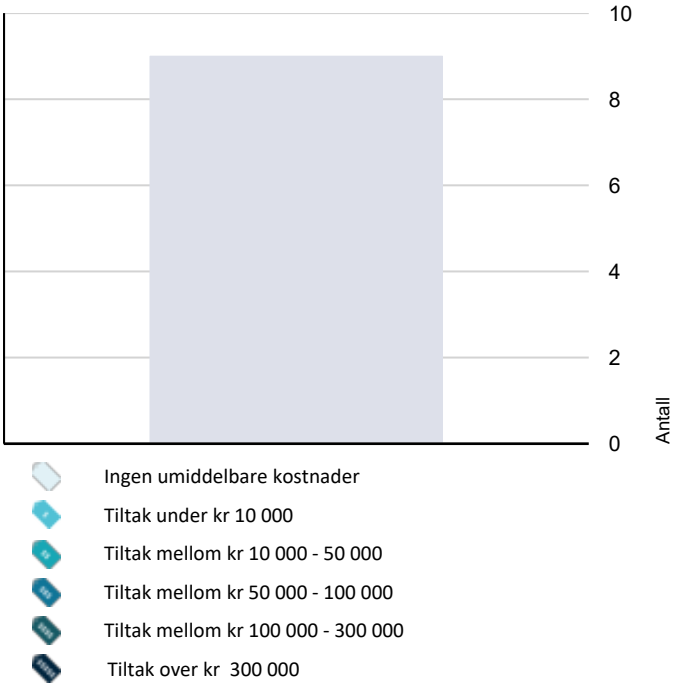
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Undertaket er misfarget.

- Påvist enkelte områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.
- Påvist lite hull i undertaket.

Utvendig > Vinduer - Eldre Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduer bærer noe preg av elde og slitasje, påvist dels avflassing og værslitt trevirke utvendig.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

- Påvist fuktig grunn i krypkjelleren, som følge av tilsig av fukt langs fjell. Også påvist dels vridninger på bord mot bjelkelaget.
- Påvist gamle eternittplater i krypkjeller, som trolig inneholder asbest.

Innvendig > Vaskerom Gå til side

Det er avvik:

- Vaskerom er ikke bygget som fullverdig våtrom med tette løsninger. Det er kun naturlig ventilering via ventil i vindu.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som OK, dog ble det påvist noe svakt fall lokalt i dusjen. Det ble heller ikke målt 1:100 på hele baderomsgulvet utenfor dusj, burde vært 15 mm oppbrett på membran ved dør.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke fallforhold etter byggetidens krav.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Levetid smøremembran over 15 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner og rundt rør.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Eldre Gå til side

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

- Levetid støpejernsrør - "Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970" = TG 2/3.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Enkelte opprinnelige kobberrør mellom varmesentral og rørfordelere ligger synlige under himlingen i underetasjen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Mye opplegg fra 2004 og 2022.
Elbillader fra 2022.
- Foreligger dokumentasjon på arbeider utført i 2022. Tidligere eier opplyser i tidligere salgsoppgave at det foreligger dokumentasjon på arbeider utført i 2004, dette er ikke fremvist/gitt videre til nåværende eiere.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

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

- Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart. Påvist dels tilsig av fukt langs fjell til krypkjelleren, vil være vanskelig å drenere bort fra tomta.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

- Ikke snøfangere rundt hele boligen, etter dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg rundt deler av boligen. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Utvendig > Dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

- Påvist punktert glass i glassfelt til ytterdør.
- Påvist skade i garasjeporter.
- Beslag i underkant av ytterdør i underetasjen er ikke tilstrekkelig montert.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 20 mm avvik i stue og 15 mm i gang. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i gang.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier på vegg ved trapp. Ellers ble det foretatt fuktmålinger i panel i stue, uten at det ble påvist unormale verdier. Den relative luftfuktigheten i veggen ble mål til 58%, dette er noe høyt, dog ikke unormalt i innforede kjellervegger.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensing og ha håndlist på begge sider".
- Trapper bør ha tette stusstrinn. Ønsker man likevel åpne stusstrinn, bør ikke åpningen være større enn 100 mm.
- Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur på garasjedelen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av glasert tegl takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekkingen ble lagt ny i 2002.

Årstall: 2002

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Pipe er helbeslått med blikk over taket.



Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Ikke snøfangere rundt hele boligen, etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Vegger er isolert etter standard fra byggetiden.
Fasade mot gårdsplassen er forblendet med limtegl.

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

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg rundt deler av boligen. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, det må dog gjøres utbedring om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell bytting av kledning, bør to-trinns lufting rundt hele boligen vurderes.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon i tre, type saltak, sutaksplater som undertak. Det er tilgang til loftet via luke i gangen. Loftet er isolert mot boligdelen.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

- Påvist enkelte områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.
- Påvist lite hull i undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Takstmannen anbefaler at det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Hull i undertaket bør tettes.

Vinduer - Eldre

TG 2

Vinduer har rammer og karmer av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret og 2002.
Noen vinduer med enkle glass fra byggeåret.
- Kun byttet glass på vinduer fra 2002, rammer og karmer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduer bærer noe preg av elde og slitasje, påvist dels avflassing og værslitt trevirke utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Fremstår i en normal stand, alder tatt i betraktning, ikke behov for umiddelbare tiltak. Vedlikehold bør vurderes.

Tilstandsrapport

Vinduer - 2020 TG 1

Vinduer har rammer og karmer av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass 2020 (fastkarmvinduer i stue/kjøkken).
- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning.

Dører TG 2

Ytterdør med glassfelt, fra 2002.
Ytterdør til underetasjen, fra 2023.
Terrassedører med isolerglassruter, fra 2004.
Garasjeporter fra 2001.
- Dører fremstår i en normal stand og forfatning.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

- Påvist punktert glass i glassfelt til ytterdør.
- Påvist skade i garasjeporter.
- Beslag i underkant av ytterdør i underetasjen er ikke tilstrekkelig montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må det gjøres utbedring på garasjedør og glass i ytterdør må byttes, om avviket skal lukkes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1

Terrasse på ca. 120 m², vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue, soverom og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malt treverk. Levegg i impregnerte materialer på nedre terrasse. Deler av terrassen er takoverbygget, med belysning i taket.

INNVENDIG

Overflater TG 1

Underetasje:
Gulv: Belegg, betong og fliser.
Vegger: MDF-panel, panel, pusset mur og fliser.
Himlinger: Panel og malte plater.

1. etasje:
Gulv: Laminat og parkett, fliser i entré, vaskerom og bad.
Vegger: Sparklede og malte plater og MDF-panel. Fliser i bad og vaskerom.
Himlinger: Malte plater.
- Stort sett pusset opp overflater de siste året.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 20 mm avvik i stue og 15 mm i gang. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i gang.

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.

Radon TG 2

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted TG 1

Boligen har elementpipe.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier på vegg ved trapp. Ellers ble det foretatt fuktmålinger i panel i stue, uten at det ble påvist unormale verdier. Den relative luftfuktigheten i veggen ble mål til 58%, dette er noe høyt, dog ikke unormalt i innforede kjellervegger.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

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.

- Takstmannen anbefaler at det er god ventilasjon og unngå for mye lagring, som hindrer lufttilstrømning inn til kjellerveggene.

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Tilgang via luke i bad.



Vurdering av avvik:

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

• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

- Påvist fuktig grunn i krypkjelleren, som følge av tilsig av fukt langs fjell. Også påvist dels vridninger på bord mot bjelkelaget.
- Påvist gamle eternittplater i krypkjeller, som trolig inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

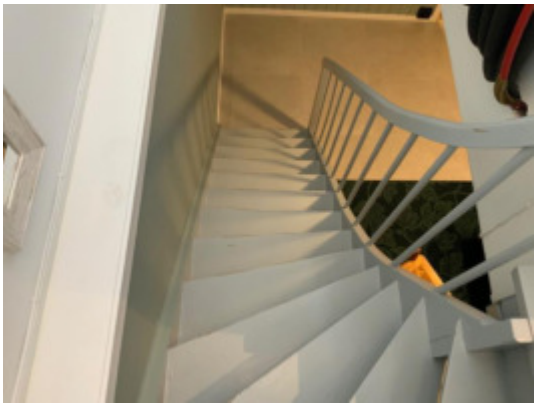
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Terrengfall bør utbedres rundt boligen, og det bør gjøres tiltak for å lede vann bort fra fjell.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensing og ha håndlist på begge sider".
- Trapper bør ha tette stusstrinn. Ønsker man likevel åpne stusstrinn, bør ikke åpningen være større enn 100 mm.
- Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Boligen har profilerte, lyse fyllingsdører.
- Enkelte dører fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente, alder tatt i betraktning.

Vaskerom

TG 2

Tidligere toalettrom, med flislagte overflater på vegger og gulv. Innredet med enkel servant samt opplegg til vaskemaskin. Det er montert lekkasjestopper på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vaskerom er ikke bygget som fullverdig våtrom med tette løsninger. Det er kun naturlig ventilering via ventil i vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Bedre ventilering bør etableres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen, nytt i 2022. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur, videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt vannbåren gulvvarme i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Faktura og bilder.

Årstall: 2022

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30.

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som OK, dog ble det påvist noe svakt fall lokalt i dusjen. Det ble heller ikke målt 1:100 på hele baderomsgulvet utenfor dusj, burde vært 15 mm oppbrett på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

Tilstandsrapport

Ventilasjon
TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG IU

Hulltaking mot dusjen er ikke foretatt, da badet er under ett år gammelt og har nesten ikke vært i bruk.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligenes 1. etasje, fra 2002, overflateoppusset i 2022. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to servanter (god kvalitet) samt speil med belysning og veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010.
Dokumentasjon: Faktura på arbeider utført i 2022.

Overflater vegger og himling
TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv
TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke fallforhold etter byggetidens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Levetid smøremembran over 15 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner og rundt rør.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Overvåk tilstanden jevnlig, tilstand forutsetter videre bruk av tett dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Rommet har innredning med to servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2022

Ventilasjon
TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

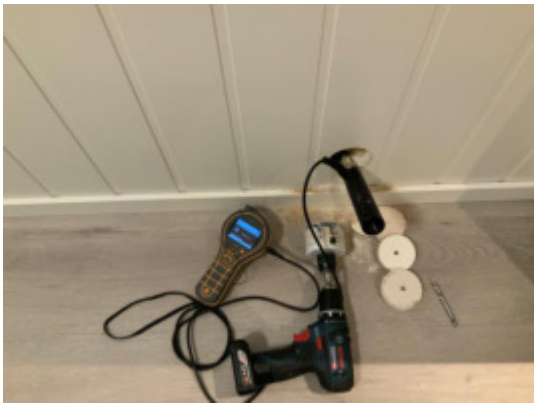
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken i underetasjen, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjon (eldre). Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og induksjon og er ført ut av veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken i 1. etasje, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2022, type IKEA og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Bauknecht, som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp med innebygget ventilator, oppvaskmaskin samt kjøleskap (IKEA). Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten og inneholder romslig vaskekum.

Årstall: 2022

Avtrekk

TG 2

Induksjonstopp med innebygget ventilator (kullfilter).

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

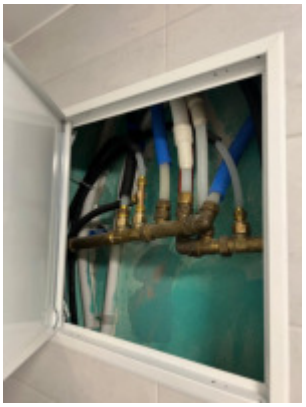
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) samt noe kobber.
- Røropplegg i boligen fra 2002 og 2022.



Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør - Nyere

TG 1

Det er avløpsrør av plast, fra 2002 og 2022.

Avløpsrør - Eldre

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern og plast til kjøkkenet og garasjen i underetasjen. Alder er ukjent, men eldre.

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

- Levetid støpejernsrør - "Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970" = TG 2/3.

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

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 2

Bergvamrepumpe, type IVT, fra 2002, plassert i underetasjen.
Service utført i 2023.
- En veske-til-vann-varmepumpe, også kalt bergvarmepumpe, bruker energi lagret i fjell til å varme opp varmtvann og vannbåren gulvvarme. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert i teknisk rom, fra 2002

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

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

Vannbåren varme

TG 2

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og oppholdsrom i underetasjen, opplegg fra 2002.
Viftekonvektorer fra 2002 i garasjer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Enkelte opprinnelige kobberrør mellom varmesentral og rørfordelere ligger synlige under himlingen i underetasjen.

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

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Mye opplegg fra 2004 og 2022.
Elbillader fra 2022.
- Foreligger dokumentasjon på arbeider utført i 2022. Tidligere eier opplyser i tidligere salgsoppgave at det foreligger dokumentasjon på arbeider utført i 2004, dette er ikke fremvist/gitt videre til nåværende eiere.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2022 Mye oppgraderinger og nytt opplegg i 2022.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Forligger ikke dokumentasjon på arbeider utført i 2004. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

   Eksisterer det samsvarserklæring?

   Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 2

Det er opprinnelig drensfunksjon rundt boligen.

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.

- Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart. Påvist dels tilsig av fukt langs fjell til krypkjelleren, vil være vanskelig å drenere bort fra tomta.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur på garasjedelen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2022.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2022.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Oljetank

TG 1

Nedgravd oljetank ble renset og fylt med grus i 2018. Tidligere eier opplyser at det er innsendt dokumentasjon til kommunen (ikke fremvist for takstmannen).

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Underetasje	111	47	64	Stue , Kjøkken , Kjellerstue , Bad	Bod , Teknisk rom , Garasje
1. etasje	135	135	0	Soverom , Soverom 2, Gang , Entré , Stue/kjøkken , Stue , Vaskerom (ikke våtrom), Soverom 3, Soverom 4, Bad	
Sum	246	182	64		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - Ikke søkt om bruksendring av rom for varig opphold i underetasjen. Også utført endring av planløsning i 1.etasje som ikke krever bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Pusset opp bad i 1.etjasje (fremvist dokumentasjon)
- Nytt bad i underetasjen (fremvist dokumentasjon)
- Lagt nye avløpsledninger fra kommunalt punkt og inn i boligen (fremvist fdokumentasjon)
- Diverse nytt elektrisk opplegg samt utbedringer (fremvist dokumentasjon)
- Nytt kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: - Stue ved trappenedgang tilfredsstiller ikke krav til dagslys.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2023	Are Johan Moen	Takstingeniør
	Ardiana Dzafic Gashi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	426	172		0	1328.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Damvei 32

Hjemmelshaver

Gashi Ardiana Dzafic, Dzafic Emir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og barnevennlig boligområde. Kort vei til indre sentrum. I Spydeberg sentrum finnes bank, post i butikk, forretningssenter, kaféer og kommunikasjoner (ca. 36 minutter til Oslo S med nye Follobanen). Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer, turterreng, bussholdeplass og togstasjon. Området er barnevennlig.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 328,5 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 250 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/IL3236

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	306230141

Adresse	Nedre Damvei 32		
Postnummer	1820	**Poststed**	SPYDEBERG

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	**Polise/avtalenr.**	30472640
Selger1fornavn	Emir	**Selger1etternavn**	Dzafic
Selger2fornavn	Ardiana Dzafic	**Selger2etternavn**	Gashi

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

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Hs Vvs AS og Rørleggerservice AS, Dekster AS,Lippestad Flis og mur

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt Baderom underetasje: oppbygging nytt bad, membran, nye vann og avløpsrør, ny sluk, nytt toalett, dusj, armatur mv. alt gjort i 2022/2023. Bad 1. etasje: Demontert gamle møbler, og montert og tilkoblet nye møbler og sanitærutstyr. Det er montert Grohe Rapid sisterne. Toalettrom/vaskerom: Demontert gulvtoalett som var der tidligere. Lagt nytt opplegg for vaskemaskin m/ vannsensor.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Se beskrivelse for bad i underetasjen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sendt søknad om bruksendring av bad i underetasjen, fra tilleggsdel til hoveddel.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Hadde tilbakeslag av avløpsvann i kjelleren (der nytt bad er bygd). Rørleggerservice AS byttet alle vann og avløpsrør fra dette punktet og ut til offentlig tilknytningspunkt.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Hs Vvs AS og Rørleggerservice AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Rørleggerservice AS byttet alle vann og avløpsrør fra bad i underetasjen og ut til offentlig tilknytningspunkt. De har i tillegg lagt nye rør for vannbåren varme under nytt bad og der det måtte brytes opp for å grave.Nye vann og avløpsrør til kjøkken er lagt av Hs Vvs AS. Rørleggerservice As har også utført kontroll på varmeanlegget i juni 2023. En pumpe til varmeanlegget er byttet i 2022.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.06.2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vegg mot krypkjeller i kjellerstue hadde fuktmerker. Dette er tørket opp ved hjelp av maskiner. Veggen er kledd med panel, der det er laget god lufting mot muren.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Lippestad Mur og Flis har tettet igjen pipen da vi ikke har hatt behov for vedovn. Dette kan innstalleres om ønskelig.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fuktmerker på hjørnet i ytterste garasjen, kan være utetthet fra terrasse eller sviktende drenering. Dette har ikke vi undersøkt nærmere.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Tatt opp gammel platting og lagt ny og større platting.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Installatøren Fredrikstad AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Oppgradert sikringer, og lagt opp nye sikringer.. Lagt opp til lamper og spotter i stue, ett soverom, bad og gang. Nye stikkontakter, nye lamper i alle rom i 1. etg og noen i underetasjen. Koblet opp nye kontakter og sikringer til alle hvitevarer på kjøkkenet både oppe og nede. Lagt opp sikring og stikkontakter til vaskemaskin og tørketrommel oppe og nede. Montert elektrisk vifte på begge bad. Spotter og de fleste utelys er skiftet/lagt opp. Montert elbil-lader.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ligger i boligmappa

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.06.2023

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Ifølge tidligere eier er nedgravd oljetank renset og fylt med grus. Han opplyste også at dette er meldt ifra om til kommunen. Vi vet ikke hvor tanken er nedgravd.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: hybel

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er laget hybel i underetasjen. Tidligere vaskerom er gjort om til kjøkken, tidligere bod er gjort om til bad. Det som er stue/soverom idag er godkjent som hobbyrom/gang. Det er sendt søknad om bruksendring av disse rommene fra tilleggsdel til hoveddel. Svar på søknaden er pr d.d. ikke mottatt av kommunen.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tidligere tilstandsrapport da vi kjøpte boligen i 2022.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.06.2023

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Gashi, Ardiana

Signert av

Dzafic, Emir

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
25.06.2023

EIENDOMSINFORMASJON

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: Søknad om planendring i hovedetasjen og planendring samt bruksendring i kjelleretasjen ble mottatt av Indre Østfold kommune den 25.05.2023. Enhet byggesak sendte brev om mangler i søknaden, datert 09.06.2023. Det er uvisst om tiltaket er igangsatt eller gjennomført.

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Griniskogen Vest - Jernbanen Id 0123198002 Del av Mellom-Grini Id 0123196601	Kjørevei. Boliger.	29.08.1980 01.07.1966
Bebyggelsesplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel Id 01232201401	Boligbebyggelse,nåværende.	Periode: 2016 - 2028
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒0123198002, 0123196601, 0123201401		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:	Ingen
Mulig inngrep på Kommuneplan:	Ingen
Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐ Nei: ☒
Kommentar: **Ny kommuneplanens arealdel for Indre Østfold**, med Id 3014202101, har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.04.2023 - 25.05.2023. Høringsdokumentene kan sees på kommunekart: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0124201701 Innkomne uttalelser og innspill vil bli vurdert før kommuneplanen legges fram for sluttbehandling i plan- og bygningsutvalget og kommunestyret.	

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: 05.06.2023
Indre Østfold kommune

Dag Vestad

Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning til offentlig vann og avløp

Matrikkelnummer / GID og adresse											
Gnr:	426	**Bnr:**	172	**Fnr:**	Velg et element.	**Snr:**	Velg et element.	**Anr:**	Velg et element.	**Lnr:**	H0101

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Nedre Damvei 32	1820	Spydeberg

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Priv. nett ☐	Off. nett via Priv. Fordelingsnett ☒	**Ikke Tilknyttet** ☐
Avløp / Kloakk	Priv. nett ☐	Off. nett via Priv. Fordelingsnett ☒	☐

Andre Forhold	
Foreligger det et pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen, eller utbyggingsplaner som kan utløse et slikt pålegg?	Ja ☐ Nei ☒
Hvis ja - Hvilke?	

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.

Indre Østfold Kommune, 02.06.2023 Øyvind Larsen

Utskriftsdato: 01.06.2023

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3014	**Gårdsnr.**	426	**Bruksnr.**	172	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Damvei 32, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022**
Renovasjon	3 250,00 kr
Sum	**3 250,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	1 stk	2 658,00 kr	1/1	0 %	2 658,00 kr	1 329,00 kr
Renovasjonsbeholder 140L restavfall	1 stk	1 566,00 kr	1/1	0 %	1 566,00 kr	783,00 kr
				Sum	**4 224,00 kr**	**2 112,00 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Utskriftsdato: 01.06.2023

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3014	**Gårdsnr.**	426	**Bruksnr.**	172	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Damvei 32, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022**
Avløp	6 990,02 kr
Feiing	465,00 kr
Vann	4 812,52 kr
Sum	**12 267,54 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Brannforebyggende avgift	1 stk	480,00 kr	1/1	0 %	480,00 kr	240,00 kr
Vann a konto i år	113 m3	24,30 kr	1/1	0 %	2 745,90 kr	1 372,95 kr
Forbruk vann i fjor	113 m3	18,50 kr	1/1	0 %	2 090,50 kr	2 090,50 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	-147 m3	18,50 kr	1/1	0 %	-2 719,50 kr	-2 719,50 kr
Vannabonnement pr boenhet	1 stk	2 025,00 kr	1/1	0 %	2 025,00 kr	1 012,50 kr
Avløp a konto i år	113 m3	33,80 kr	1/1	0 %	3 819,40 kr	1 909,70 kr
Forbruk avløp i fjor	113 m3	27,50 kr	1/1	0 %	3 107,50 kr	3 107,50 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	-147 m3	27,50 kr	1/1	0 %	-4 042,50 kr	-4 042,50 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	1 stk	2 700,00 kr	1/1	0 %	2 700,00 kr	1 350,00 kr
				Sum	**10 206,30 kr**	**4 321,15 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Utskriftsdato: 01.06.2023

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.	3014	**Gårdsnr.**	426	**Bruksnr.**	172	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	65814603	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	147236549	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nedre Damvei 32, 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		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.10.2017	Tilsyn	26.01.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 65814603

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ÅSLI	Beregnet areal	1328.5
Etablert dato	17.01.1968	Historisk oppgitt areal	1482
Oppdatert dato	06.05.2022	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	426/172
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	09.10.2008 01.12.2008	92/2008		0123-Mnrmangler, 0123-25/28, 0123-25/189, 0123-26/224, 411/2, 411/37, 411/38, 411/52, 411/75, 411/76, 411/82, 422/1, 422/3, 424/2, 424/3, 424/5, 424/6, 424/7, 425/1, 425/2, 425/4, 425/5, 425/8, 425/9, 425/10, 425/12, 425/14, 425/18, 425/24, 425/25, 425/26, 425/27, 425/29, 425/30, 425/32, 425/33, 425/35, 425/36, 425/39, 425/40, 425/41, 425/42, 425/43, 425/44, 425/45, 425/46, 425/47, 425/48, 425/49, 425/50, 425/52, 425/53, 425/54, 425/58, 425/59, 425/60, 425/61, 425/62, 425/63, 425/64, 425/65, 425/66, 425/67, 425/68, 425/69, 425/70, 425/71, 425/72, 425/73, 425/74, 425/75, 425/76, 425/77, 425/78, 425/79, 425/80, 425/81, 425/83, 425/84, 425/85, 425/91, 425/92, 425/93, 425/94, 425/95, 425/96, 425/97, 425/98, 425/99, 425/100, 425/101, 425/102, 425/103, 425/104, 425/105, 425/106, 425/107, 425/108, 425/109, 425/110, 425/111, 425/112, 425/113, 425/114, 425/115, 425/116, 425/117, 425/118, 425/119, 425/120, 425/121, 425/122, 425/123, 425/124, 425/125, 425/126, 425/127, 425/128, 425/129, 425/130, 425/131, 425/132, 425/133, 425/134, 425/135, 425/136, 425/137, 425/138, 425/139, 425/142, 425/143, 425/144, 425/145, 425/146, 425/148, 425/149, 425/150, 425/151, 425/152, 425/153, 425/154, 425/155, 425/156, 425/157, 425/158, 425/159, 425/160, 425/161, 425/162, 425/163, 425/164, 425/165, 425/166, 425/168, 425/169, 425/170, 425/171, 425/172, 425/173, 425/174, 425/175, 425/176, 425/177, 425/178, 425/179, 425/180, 425/181, 425/182, 425/183, 425/184, 425/185, 425/186, 425/187, 425/188, 425/190, 425/191, 425/192, 425/193, 425/194, 425/195, 425/196, 425/197, 425/198, 425/199, 425/200, 425/201, 425/202, 425/203, 425/204, 425/205, 425/206, 425/208, 425/209, 425/210, 425/211, 425/212, 425/213, 425/214, 425/215, 425/216, 425/217, 425/218, 425/219, 425/220, 425/221, 425/222, 425/223, 425/224, 425/225, 425/226, 425/227, 425/228, 425/229, 425/230, 425/231, 425/232, 425/233, 425/234, 425/236, 425/237, 425/240, 425/241, 425/242, 425/243, 425/244, 425/247, 425/248, 425/250, 425/251, 425/252, 425/253, 425/255, 425/258, 425/259, 425/262, 425/263, 425/265, 425/266, 425/267, 425/268, 425/269, 425/270, 425/271, 425/272, 425/273, 425/277, 425/278, 425/279, 425/280, 425/281, 425/282, 425/283, 425/284, 425/285, 425/287, 425/288, 425/289, 425/290, 425/296, 425/297, 425/299, 425/300, 425/306, 425/307, 425/308, 425/310, 425/311, 425/312, 425/313, 425/315, 425/317, 425/340, 425/342, 425/345, 425/346, 425/347, 425/348, 425/349, 425/350, 425/351, 425/356, 425/358, 425/359, 425/360, 425/361, 425/362, 425/363, 425/364, 425/365, 425/366, 425/367, 425/368, 425/369, 425/370, 425/371, 425/372, 425/373, 425/374, 425/375, 425/376, 425/377, 425/378,

		425/379, 425/380, 425/381, 425/382, 425/387, 425/392, 425/394, 425/395, 425/396, 425/397, 425/398, 425/399, 425/400, 425/401, 425/402, 425/403, 425/404, 425/405, 425/406, 425/407, 425/408, 425/409, 425/410, 425/411, 425/414, 425/415, 425/416, 425/417, 425/418, 425/419, 425/420, 425/421, 425/424, 425/425, 425/426, 425/427, 425/428, 425/429, 425/430, 425/431, 425/432, 425/433, 425/434, 425/435, 425/436, 425/437, 425/438, 425/439, 425/440, 425/441, 425/442, 425/443, 425/444, 425/445, 425/446, 425/447, 425/448, 425/449, 425/450, 425/451, 425/452, 425/453, 425/454, 425/455, 425/456, 425/457, 425/458, 425/459, 425/460, 425/461, 425/462, 425/463, 425/464, 425/465, 425/469, 425/470, 425/472, 425/473, 425/475, 425/476, 425/477, 425/478, 425/479, 425/480, 426/3, 426/23, 426/26, 426/57, 426/63, 426/64, 426/70, 426/71, 426/74, 426/75, 426/76, 426/77, 426/78, 426/79, 426/80, 426/86, 426/88, 426/94, 426/95, 426/96, 426/98, 426/103, 426/104, 426/105, 426/110, 426/111, 426/113, 426/115, 426/116, 426/121, 426/123, 426/124, 426/125, 426/126, 426/127, 426/128, 426/129, 426/131, 426/132, 426/133, 426/134, 426/135, 426/136, 426/137, 426/138, 426/139, 426/140, 426/143, 426/150, 426/151, 426/153, 426/154, 426/155, 426/156, 426/157, 426/158, 426/159, 426/161, 426/162, 426/163, 426/167, 426/171, 426/172, 426/173, 426/174, 426/175, 426/176, 426/177, 426/178, 426/179, 426/180, 426/182, 426/183, 426/184, 426/186, 426/187, 426/188, 426/189, 426/191, 426/193, 426/194, 426/201, 426/202, 426/203, 426/204, 426/205, 426/206, 426/207, 426/208, 426/209, 426/210, 426/211, 426/212, 426/213, 426/214, 426/215, 426/216, 426/217, 426/218, 426/221, 426/225, 426/226, 426/227, 426/228, 426/242, 426/243, 426/247, 426/248, 426/249, 426/250, 426/251, 426/252, 426/253, 426/254, 426/255, 426/256, 426/260, 426/261, 426/262, 426/263, 426/264, 426/265, 426/266
Skylddeling Skylddeling	17.01.1968	0123-26/2 (-1482), 426/172 (1482)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6610900.78	617828.75	0	Ja	1328.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GASHI ARDIANA DZAFIC F011281*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nedre Damvei 32 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)
DZAFIC EMIR F220582*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nedre Damvei 32 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nedre Damvei 32

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147236549		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 147236549: Enebolig (111), 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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Damvei 32	H0101	426/172	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

PLANRAPPORT MED REG. KART

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

Utskriftsdato: 01.06.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3014	**Gårdsnr.**	426	**Bruksnr.**	172	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Damvei 32, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0123201401
Navn	Kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016 - 2028
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.03.2016
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/0123201401/Dokumenter/201401_02_Kommuneplan%202016-2028_Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 329 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel, Indre Østfold kommune
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0123198002
Navn	Griniskogen Vest - Jernbanen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.1980
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/0123198002/Dokumenter/198002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 301 m^2 **Formål** Boliger

Id	0123196601
Navn	Del av Mellom-Grini
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.07.1966
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/0123196601/Dokumenter/196601_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Kjørevei

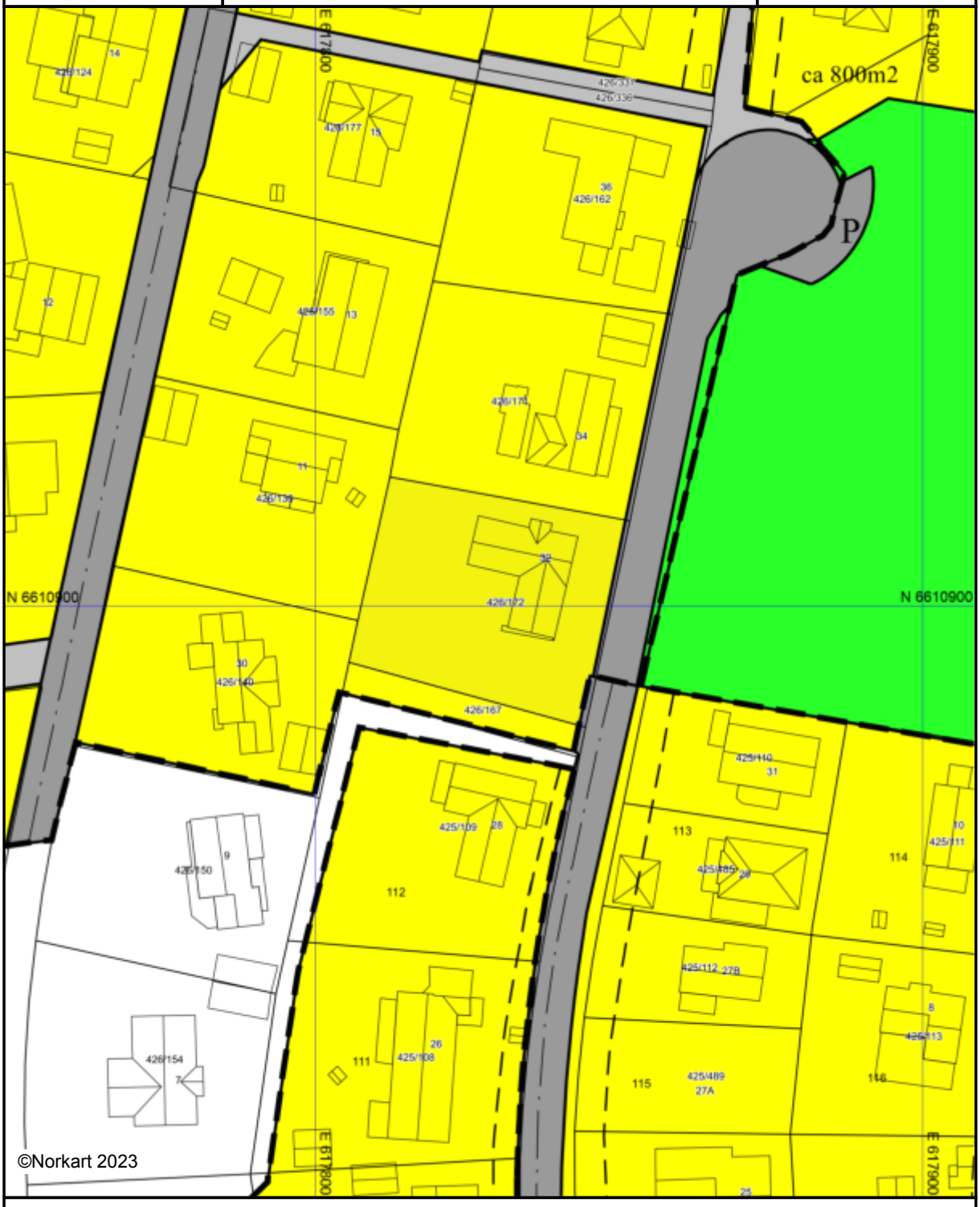
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 426/172
Adresse: Nedre Damvei 32
Utskriftsdato: 01.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Parkering

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

[redacted]

KOMM.DEP.TET.
04060 | - 7.6.66
D.

[redacted]

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV EIENDOMMEN MELLOM-GRINI
[redacted]

§ 1. Husenes plassering fremgår av planen.

§ 2. Bebyggelsen skal være åpen., villamessig med utnyttelsesgrad ikke over 0.14 eksklusiv garasje. Bygningsrådet kan godkjenne høyere utnyttelsesgrad.- Utnyttelsesgrad er brutto golvareal dividert med tomtearealets brutto grunnareal.

§ 3. Husene skal ikke være over en etasje. Hvor terrenget tilsier det kan en-etasjes hus bygges med innredet underetasje når kravene i bygningslovgivningen tilfredsstilles.

§ 4. Garasjer skal, hvor de ligger mindre enn 5 m. fra våningshus, sammenbindes arkitektonisk til våningshuset. Garasjen bør være utført i samme materiale som våningshuset. Der skal være plass for en garasje pr. leilighet.

§ 5. Tomt 129 reguleres til parkeringsplass.

§ 6. Areal 169 og 170 reguleres til friareal.

§ 7. Hus eller garasje må ikke legges nærmere midt veg enn de avstander som fremgår av planen.

§ 8. Samme utvendige fasademateriell og taktekkingsmateriell bør gjennomføres i samme kvartal eller byggeflukt. Takvinkelen skal være 22½° eller lavere for hele området.

§ 9. Mellom de enkelte tomter og mot parkarealer og veier kan tomtegrensene markeres med levende hegn eller gjerde. Hvis gjerde settes opp, skal dette være 80 cm. høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant.

§ 10. Hus- og takfarve kan bestemmes av bygningsrådet eller den rådet bemyndiger.

§ 11. Ingen tomt må beplantes så oversikt i vegkryss hindres eller slik at det virker sjenerende for nabo.

§ 12. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter. [redacted] reguleringsbestemmelser.

§ 13. Bygningsrådet kan innvilge unntak fra disse [redacted] reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og de [redacted] bygningsvedtekter for Spydeberg, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

---o---

Bilag 2.

8

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN GRINISKOGEN VEST - JERNBANEN, SPYDEBERG KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. I området kan oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3. Bygningens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige den utnyttelsesgrad som er angitt i planen. Grunnflaten regnes ut fra tomtens nettoareal.

§ 4. Bygningens høyde må ikke overstige 6 meter for 1 etasjes hus og 8 meter med 1 etasjes hus og kjelleretasje, alt regnet fra ferdig planert terreng.

§ 5. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i tomtegrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 6. Bygningene skal normalt ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 7. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

31

§ 8. Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal det foreligge en

av bygningsrådet godkjent bebyggeleseplan for vedkommende kvartal eller husgruppe. Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, avkjørsler, plassering av garasjer og parkeringsplasser m.v.

§ 9. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekter for Spydeberg kommune.

Stadfestet: J. Nodaleli. 29. august 1980.

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

FERDIGATTEST

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Emil Haugland
Nedre Damveg
1820 Spydeberg

Journalnr.
1896/71
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Gnr.26 bnr.172
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Emil Haugland
Byggemelder	Block Watne & Borregaard
Ansvarshavende	Ingar Brunsell

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

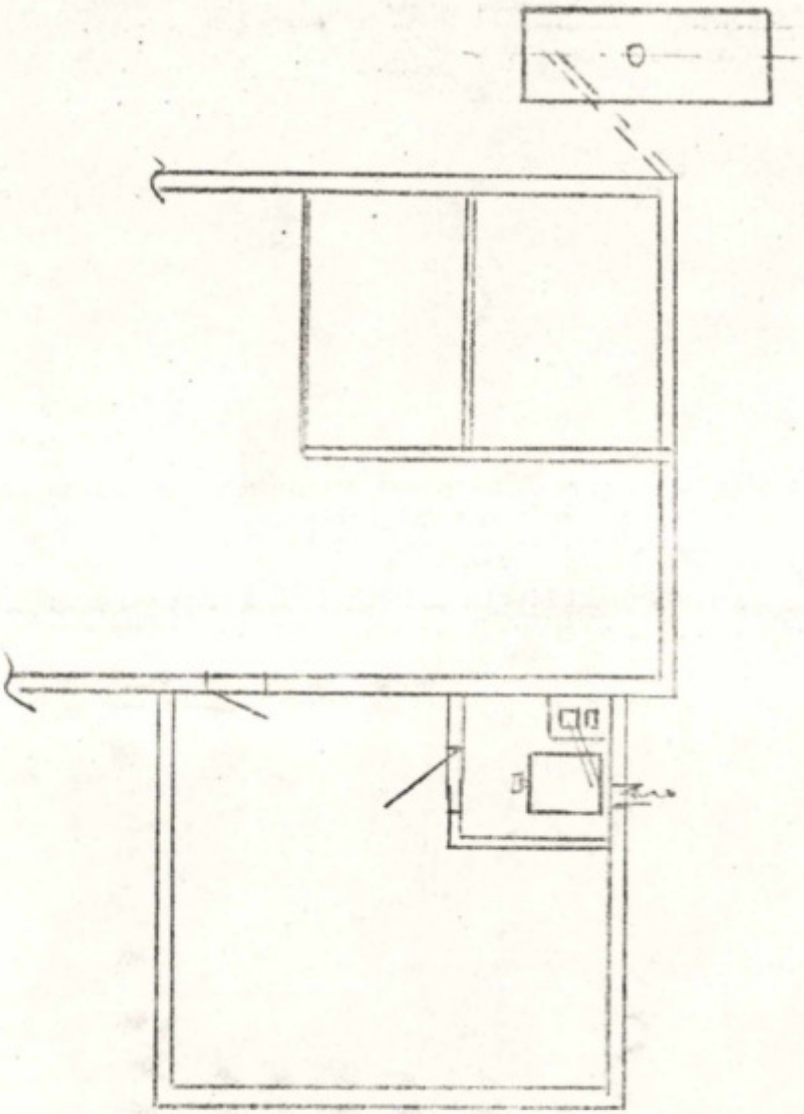
Merknader :

Spydeberg den 15.11.1971

Josbein Opheim, Ass.Ing. I

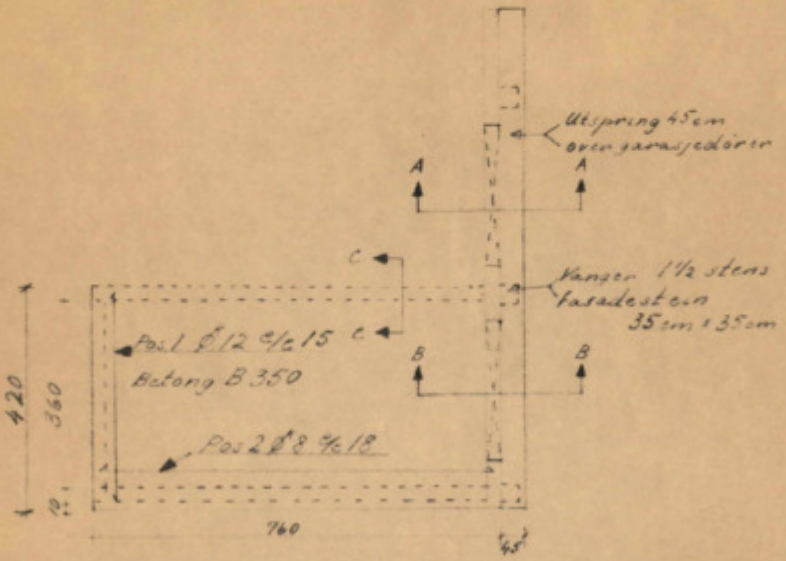
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

BYGNINGSTEGNINGER



NORSK BRÆNDSELOLJE A/S OSLO			5	
			4	
Emil Haugland			3	
[illegible]			2	
[illegible]			1	
			Revisjon	
Tegnet av	Målestokk	Dato	Tegn. nr.	
Kontroll	1:100	30/7-D		
Godkjent				

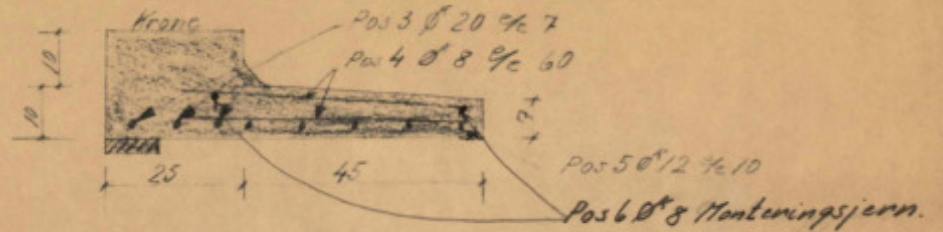
A 3.



Jernliste

Pos.	Antall.	Dim.	Lengde.
1	51	Ø 12	390
2	23	" 8	750
3	3	" 20	350
4	32	" 12	60
5	5	" 12	930
6	2	" 8	930

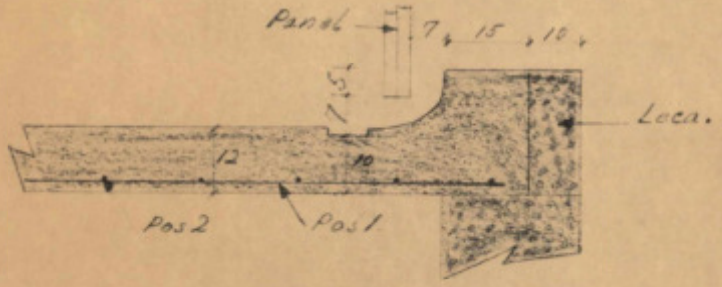
Snitt A - A



Snitt B - B



Snitt C - C



Betong B 350

18/2 -69
F. Lüsem

Byggeplass: Tøsli i Spydeberg	Målestokk: 1:100 1:10	Tegn. 4/2 68 EH
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
Armering og detaljtegning av dekke over garage. Emil Hæglands		
	Erstattet av:	

A.s Tanum A.S 4809. 11-64. Sverre Oslo

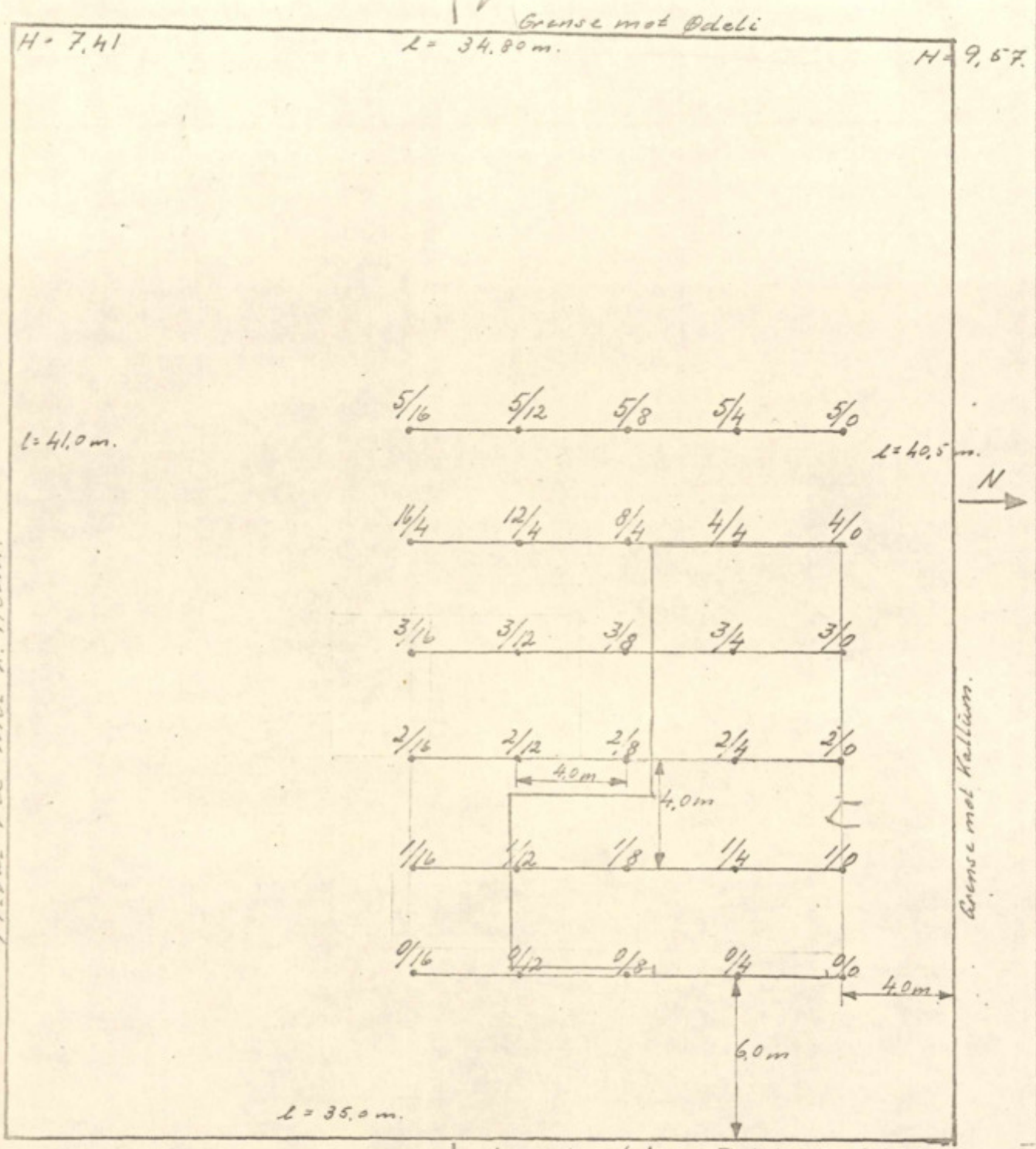
Format A3

Grense mot Ødeli

H = 7,41

l = 34,80 m.

H = 9,67



l = 41,0 m.

l = 40,5 m.

N

Grense mot Hallum.

Privat vei mot H. Holm.

l = 35,0 m.

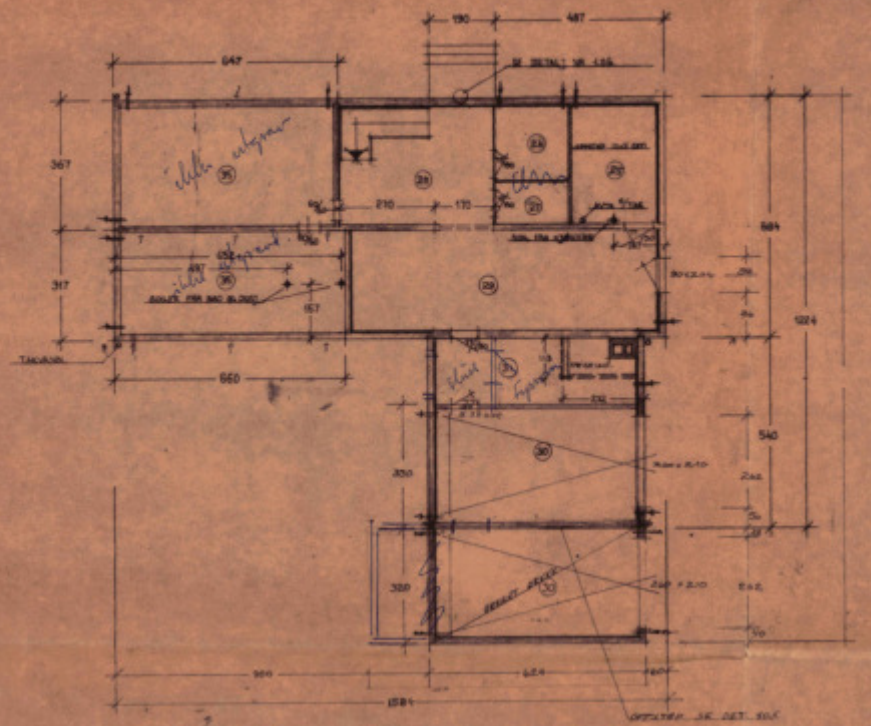
Kommunevei opp---

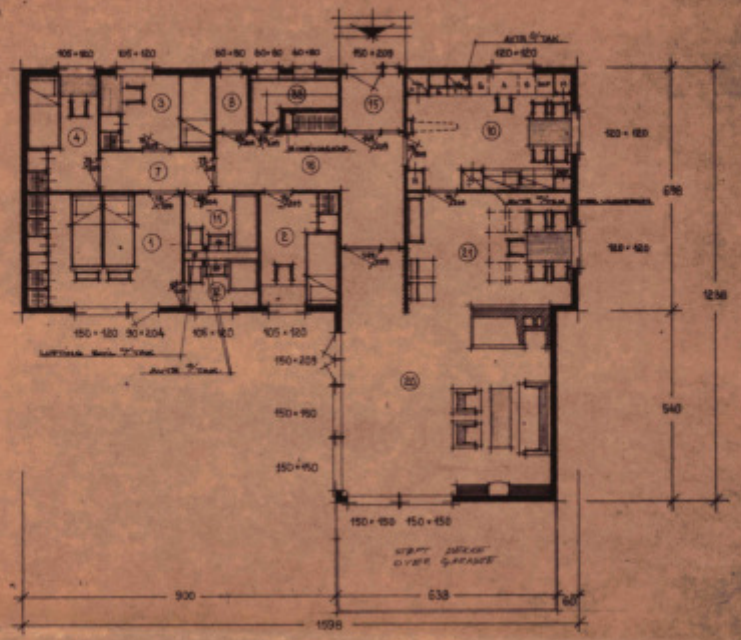
Ø - arbeidet av T. Jørgenrud.

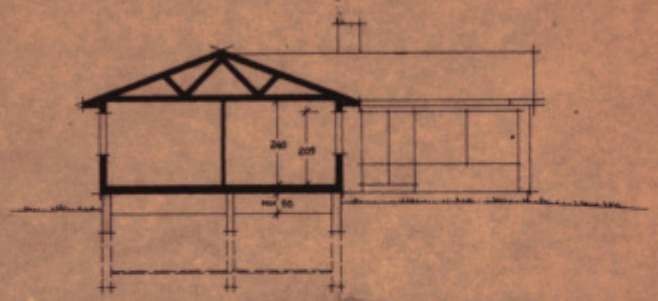
= 7,41

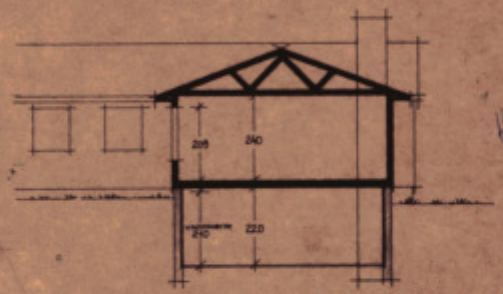
H = 8,6

	Målestokk: 1:20 / 1:100	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
		Erstattet av:	







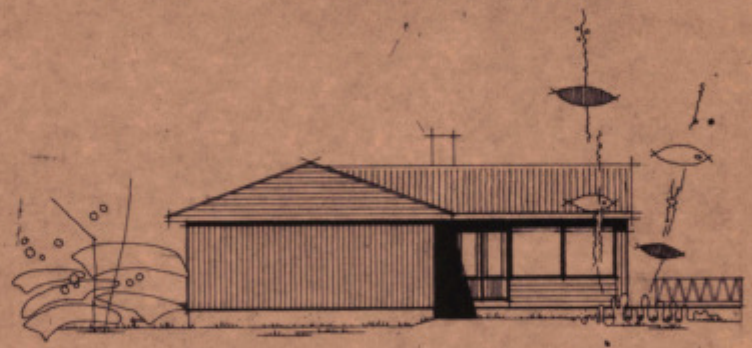


Godkjent. Spydeberg Bygningsråd
7/10 1968 . Sak nr. 70/168

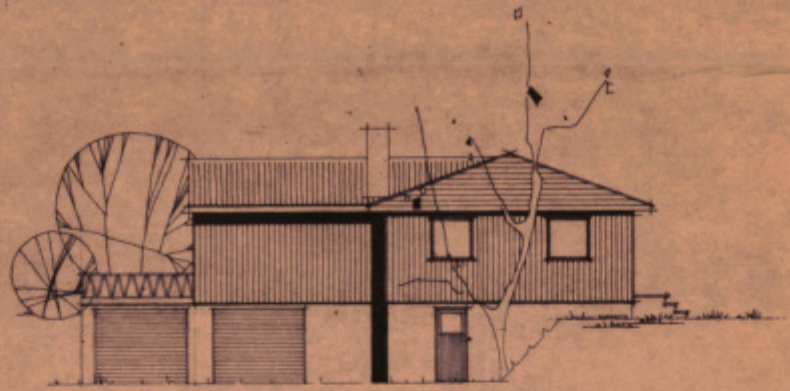
1	SOVEROM 12.1 m²/1.5K	15	VINDERE 2.9 m²	30	GARASJE		
2	— " — 8.4 m²/2.5K	16	VEGG 11.5 m²	31	PYSSROM		
3	— " — 6.1 m²/2.5K	17	STUE 35.3 m²/5.0K	32	LUKER UTGANG		
4	— " — 6 m²/2.5K	18	SPISESTUE 15 m²/1.5K				
7	SOVEROM/GANG 3.5 m²	23	VASKEROM				
8	KLEDSKIFT 1.5 m²	24	BAT				
10	KJØKKEN 15.5 m²/2.5K	27	GARDEROBE				
11	BAD 3.3 m²	28	TOALETT				
12	DYP 2.7 m²/2.5K	29	HOVEDROM/GANG				

B. W. A. SOGNEGAARD 70

NO.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.









Godkjent. Spydeberg Bygningsråd
7/10 1964 - Sak nr. 70/164

B. W. & BORREGAARD ½

BYGGHERRE
EMIL HAUGLAND

BYGGEPLASS
ÅSEN
SPYDEBERG

G.BLOCK
WATNE
TELEFON 64080 - SANDNES

TEGN.	
KONTR.	
MÅL	1:100
DATO	

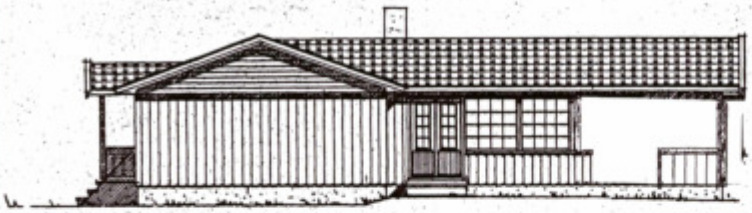
Block 145+

KUNDE NR.

TEGN. NR.
194/3

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

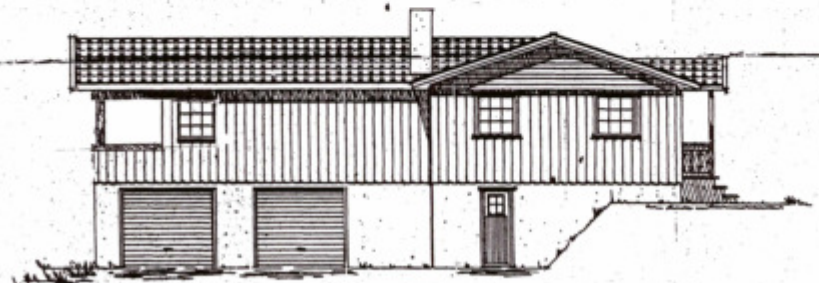
Dansk Scanning A/S



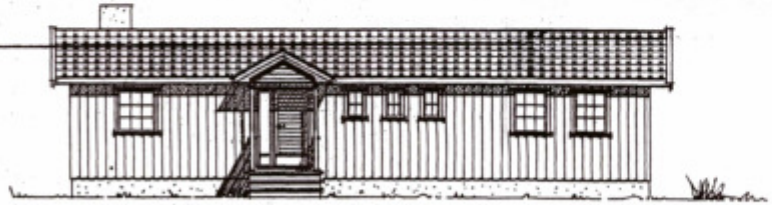
VEST



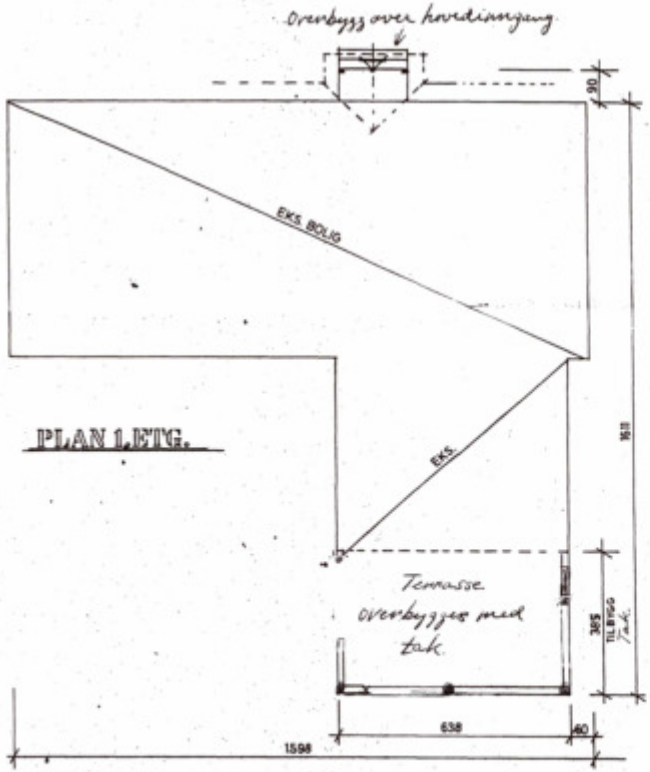
SYD



ØST



FASADE NORD



PLAN 1.ETG.

GODKJENT

Emil Haugland Gnr 26 bnr 172 Spydeberg	Mål: 1:100
ING. S. HELLER AS	Dato: 24.08.94
	Tegn: rf

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

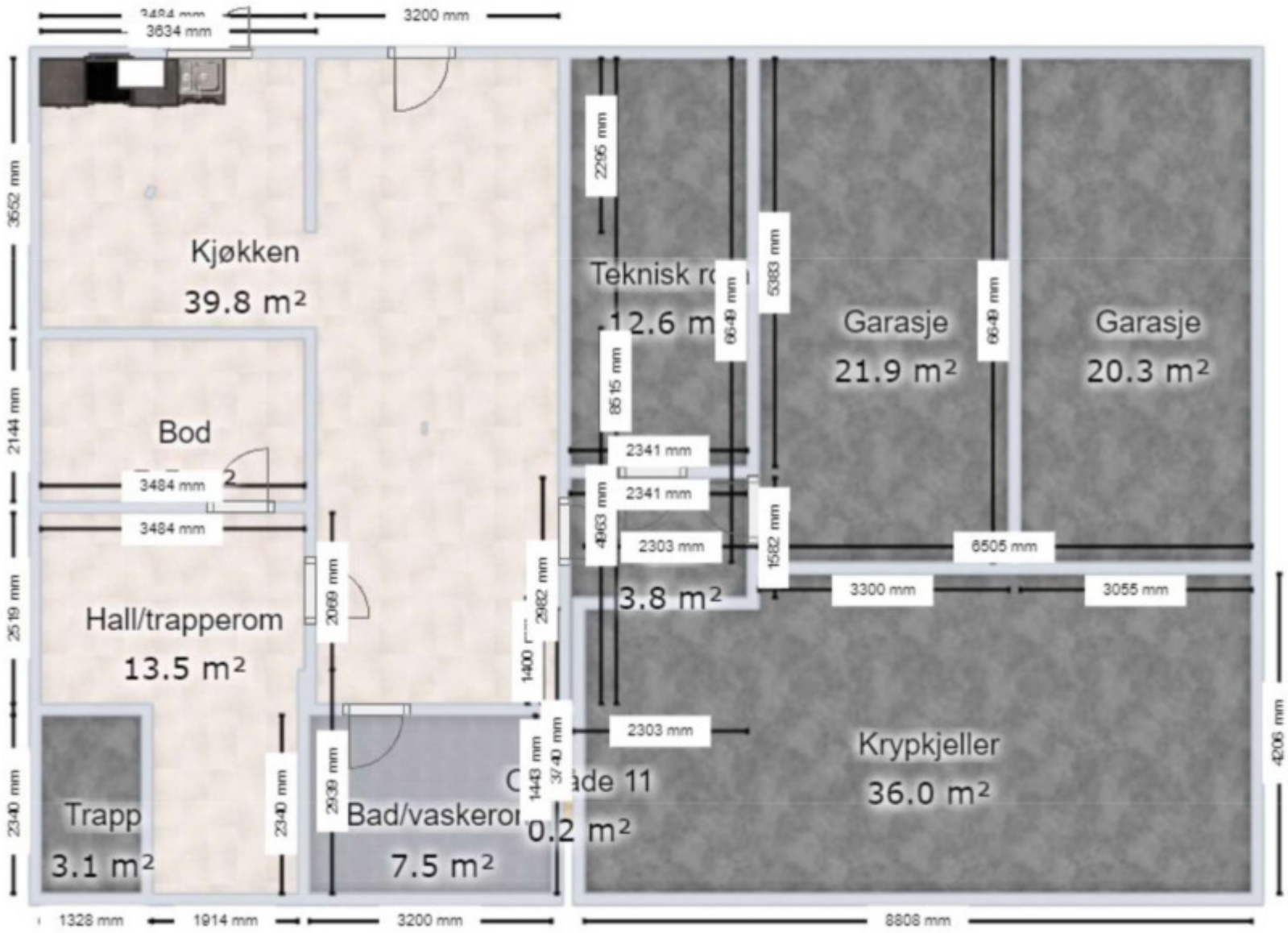
Endringer i underetasjen:

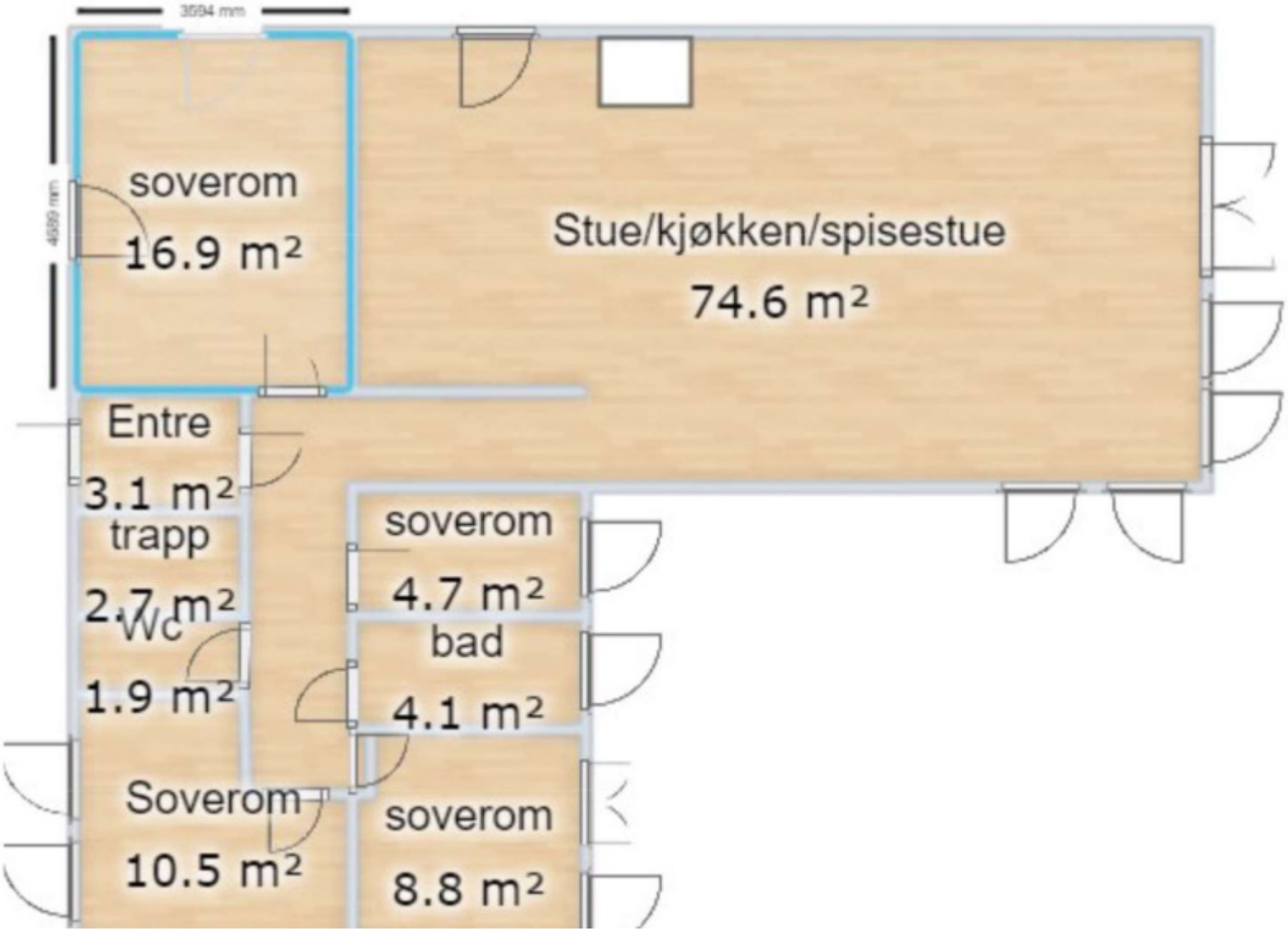
1. Tidligere vaskerom er innredet som kjøkken. Dør mellom dette rommet og det som var betegnet som hobbyrom er fjernet, slik at det blir en åpen løsning. Dette rommet søkes endret fra tilleggsdel til hoveddel.

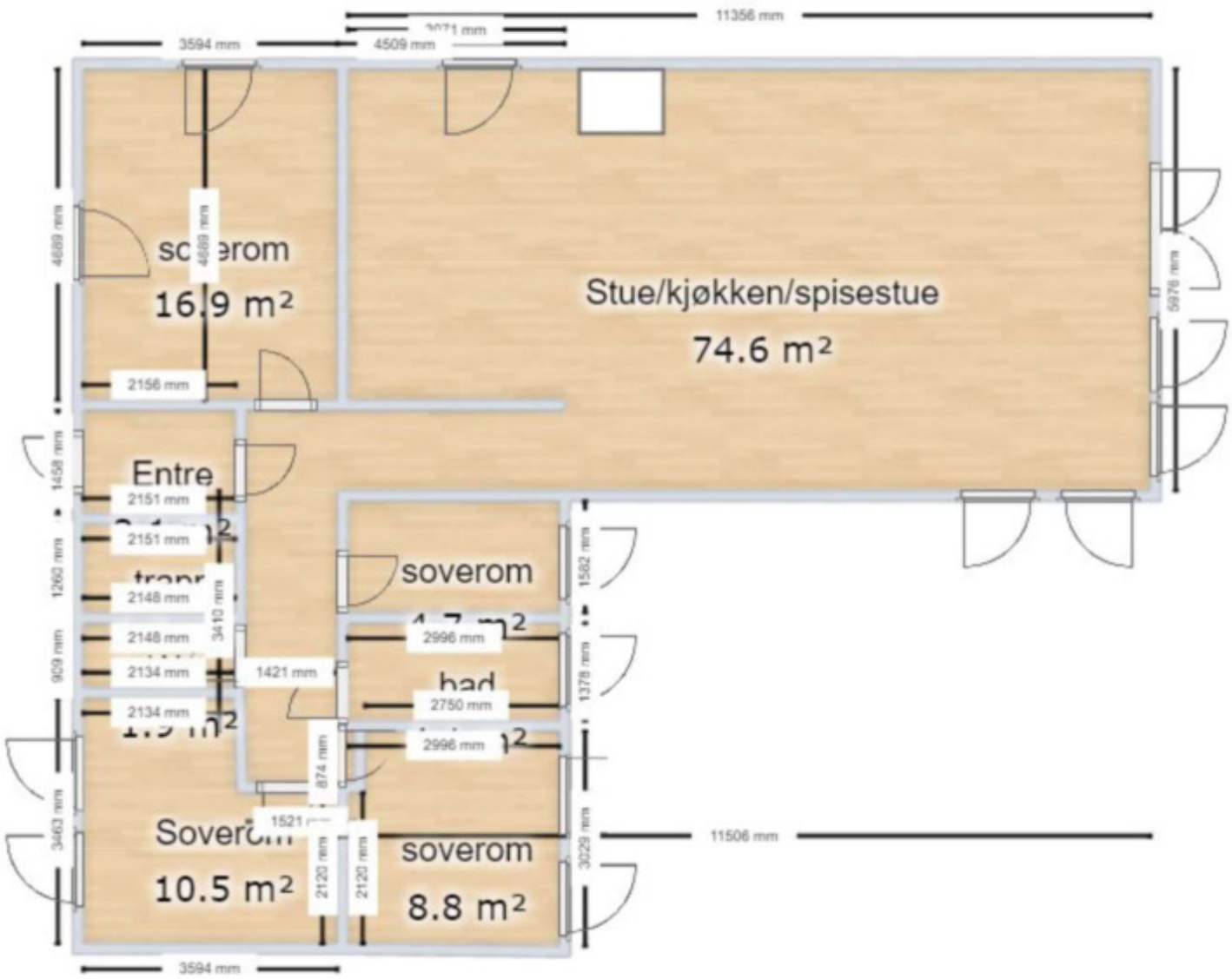
2. Tidligere hobbyrom er gjort om til kjellerstue/soverom. Dør i tidligere stue er byttet ut med tilsvarende ytterdør som var før, men med større glass enn det var før. Dimensjonene på døren følger vedlagt i eget vedlegg. Glassets størrelse gjør at det er nok lys i rommet i henhold til dagens krav, til at dette er godkjent som et oppholdsrom. Dette rommet søkes endret fra tilleggsdel til hoveddel.

3. Hall/trapperom er uendret, men det er satt vegg og dør mot ny stue. Dette rommet søkes endret fra tilleggsdel til hoveddel.

4. I gamle tegninger var ikke bod innerst i hobbyrom tegnet inn. Denne var der da vi kjøpte huset. Boden er nå gjort om til bad/vaskerom. Dette rommet søkes endret fra tilleggsdel til hoveddel.


3634 mm
3200 mm
3652 mm
2144 mm
2519 mm
2340 mm
Kjøkken
39.8 m²
Bod
3484 mm
3484 mm
Hall/trapperom
13.5 m²
2069 mm
Trapp
3.1 m²
2340 mm
Bad/vaskerom
7.5 m²
2939 mm
2982 mm
1400 mm
1443 mm
3740 mm
2303 mm
2341 mm
2341 mm
2303 mm
4963 mm
8515 mm
2295 mm
6649 mm
5383 mm
Teknisk rom
12.6 m²
Garasje
21.9 m²
6649 mm
Garasje
20.3 m²
1582 mm
6505 mm
3300 mm
3055 mm
3.8 m²
Krypkjeller
36.0 m²
4206 mm
1328 mm
1914 mm
3200 mm
8808 mm


3594 mm
4956 mm
soverom
16.9 m²
Stue/kjøkken/spisestue
74.6 m²
Entre
3.1 m²
trapp
2.7 m²
soverom
4.7 m²
Wc
1.9 m²
bad
4.1 m²
Soverom
10.5 m²
soverom
8.8 m²


11356 mm
3594 mm
4509 mm
4689 mm
soverom
16.9 m²
Stue/kjøkken/spisestue
74.6 m²
5978 mm
2156 mm
1458 mm
Entre
2151 mm
2151 mm
1562 mm
soverom
2148 mm
2996 mm
1260 mm
3410 mm
2148 mm
909 mm
2134 mm
1421 mm
bad
2750 mm
1378 mm
2134 mm
2996 mm
874 mm
1521 mm
3463 mm
Soverom
10.5 m²
2120 mm
2120 mm
soverom
8.8 m²
11506 mm
3029 mm
3594 mm

Mindre, ikke søknadspliktige endringer som er gjort i hovedetasjen:

Kjøkken er flyttet til stue, og det er etablert soverom der kjøkkenet var.

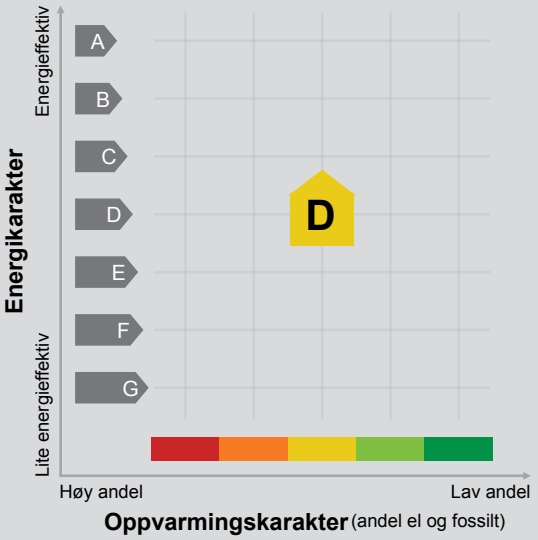
To soverom er slått sammen, til ett større soverom.

Wc er uendret, men det er lagt opplegg til vaskemaskin, så toalettet fjernes og dette blir et vaskerom i stedet.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Damvei 32
Postnummer	1820
Sted	SPYDEBERG
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	426
Bruksnummer	172
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147236549
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	dec8aa80-9a04-4f5a-8191-9ba8e75f0ff1
Dato	25.06.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	246
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Damvei 32
Postnummer: 1820
Sted: SPYDEBERG
Kommune: Indre Østfold
Bolignummer: H0101
Dato: 25.06.2023 21:03:32
Energimerkenummer: dec8aa80-9a04-4f5a-8191-9ba8e75f0ff1

Kommunenummer: 3014
Gårdsnummer: 426
Bruksnummer: 172
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 147236549

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

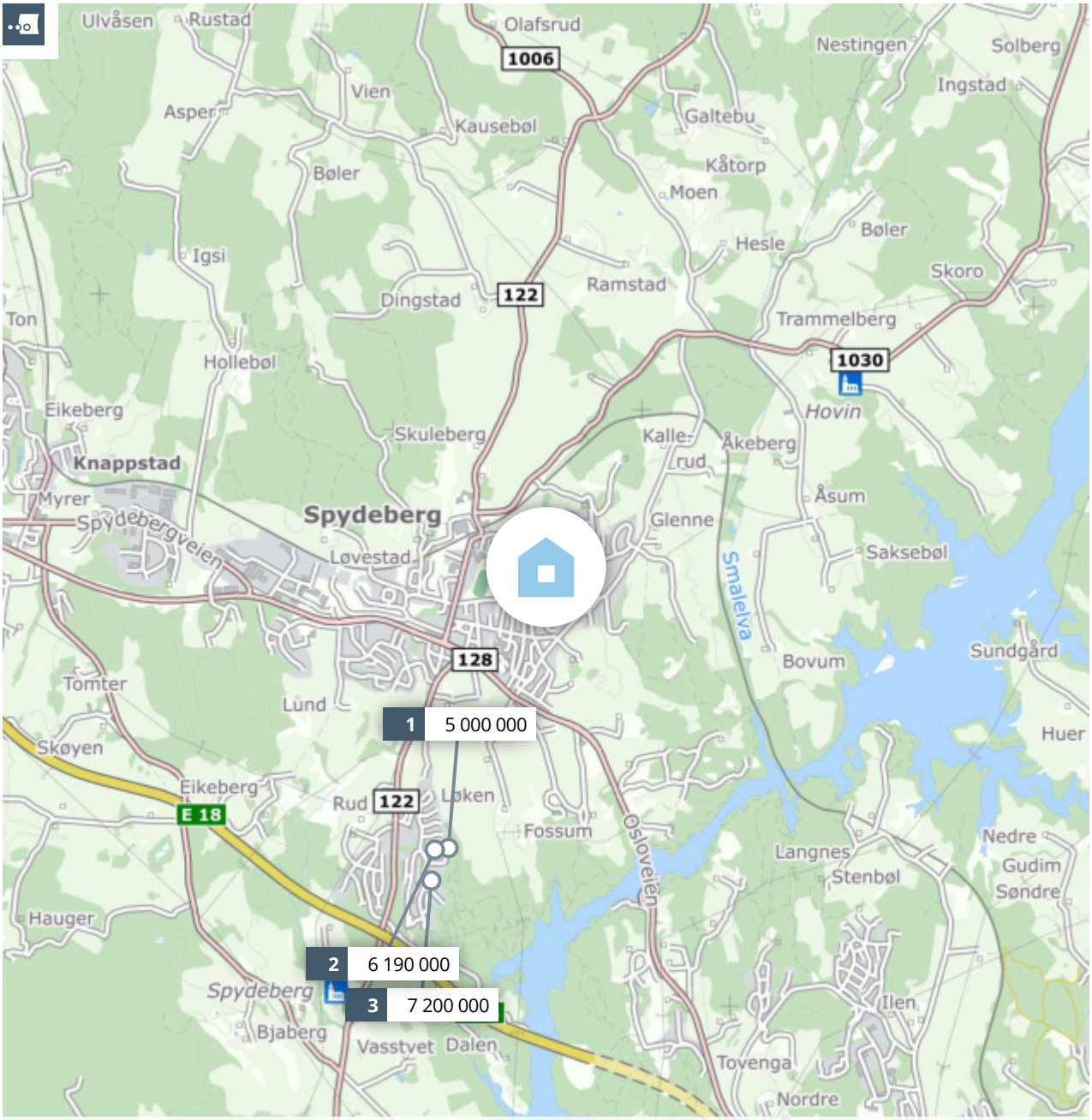
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NEDRE DAMVEI 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 26.06.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Damvei 32, 1820 SPYDEBERG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 426 BNR 172 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3014 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS HUSA

Verdivurdert til

7 300 000

-	7 300 000	40 110
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	182 m²
BRA	246 m²
Tomt	1 328 m²
Byggeår	1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Løkkerudveien 12 - m² 2023 420 m² - sov	06.06.2023	-	**5 000 000**	-	5 000 000	**-**
2 Løkkerudveien 6 240 m² 2004 942 m² 6 sov	11.07.2018	6 190 000	**6 190 000**	0	6 190 000	**25 792**
3 Viddaveien 3 354 m² 2001 857 m² 5 sov	21.04.2017	7 000 000	**7 200 000**	-	7 200 000	**20 339**

Stor, påkostet og spennende enebolig over to plan. Eiendommen ligger usjenert til i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det nærhet til buss, tog, barnehage samt barne-og ungdomsskole.

Boligen er vesentlig påkostet det siste år med to nye kjøkken, to oppussede bad og nye overflater. Det er vannbåren varme i begge etasjer. Underetasjen har egen inngang og er innredet som hybel. Utleid for kr. 8 500,-.

Pent opparbeidet, romslig og solrik tomt med flott utsikt og store terrasser på totalt 120 kvm gir nok av boltreplass for hele familien.

Kort fortalt:
• Påkostet enebolig over to plan.
• Nye vann- og avløpsrør til offentlig nett.
• 246 kvm BRA.
• 4 soverom.
• Vannbåren varme.
• Underetasje med hybeldel.
• Stor oppvarmet garasje med to kjøreporter.
• Solrik terrasse på 120 kvm!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



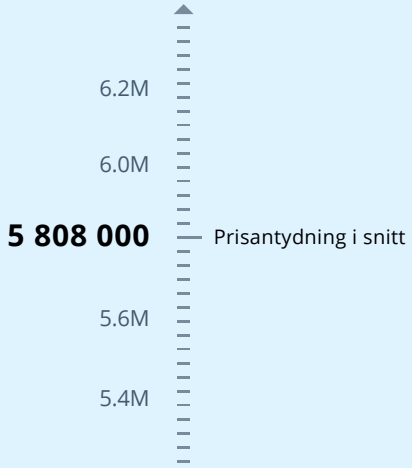
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.03.2022	30.03.2022	04.05.2022	4 850 000	5 250 000	0	5 250 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 1820 SPYDEBERG nå

16
eneboliger til salgs

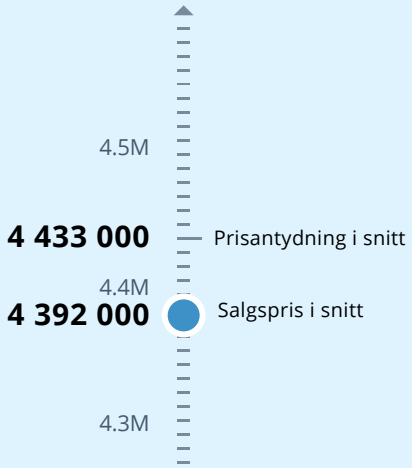


Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Eneboliger solgt i 1820 SPYDEBERG siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

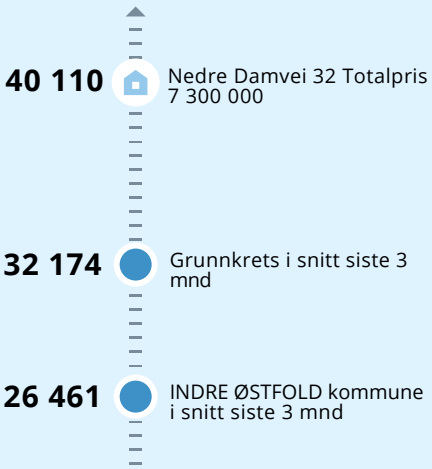


Solgt i snitt i løpet av

64
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 01.06.2023

Eiendomskart for eiendom 3014 - 426/172//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 328,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6610900,78	**Øst**	617828,75	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6610890,74	617805,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,39	
2	6610897,63	617807,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,05	
3	6610921,24	617812,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,20	
4	6610914,03	617851,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,17	
5	6610880,07	617844,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,74	

Indre Østfold kommune

Grunnkart

Eiendom: 426/172
Adresse: Nedre Damvei 32
Dato: 01.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

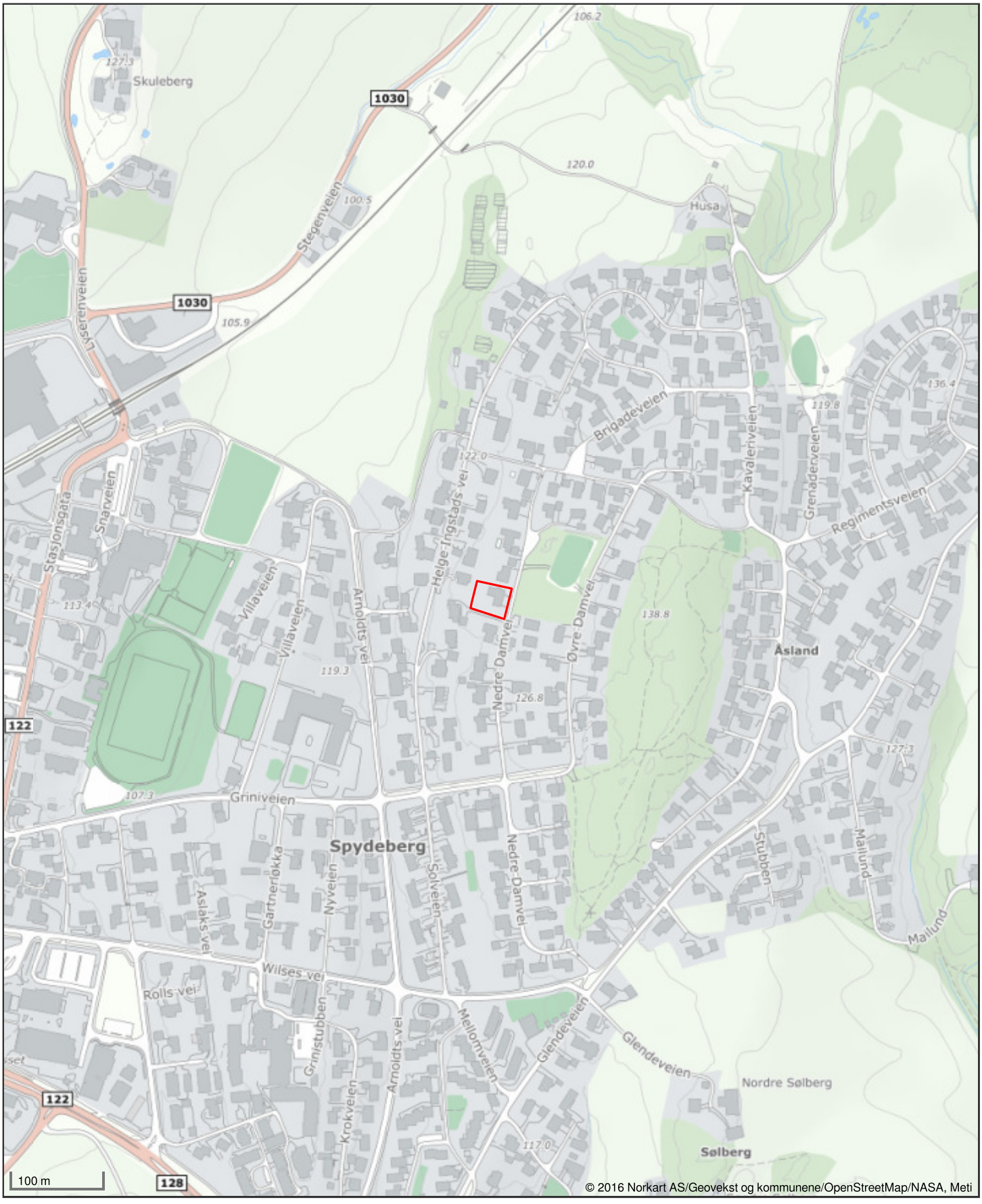
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 01.06.2023

Oversiktskart for eiendom 3014 - 426/172//



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nedre Damvei 32
Gnr. 426 Bnr. 172 i Indre Østfold kommune

Oppdragsnummer:
306-23-0141

Meglerforetak: Komplett Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Robert Borgås
Telefon / Mobil: / 97 07 68 99
E-post: robert.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også 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.

Notater