PRIVATMEGLEREN

# VESTLUNDVEIEN 38B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

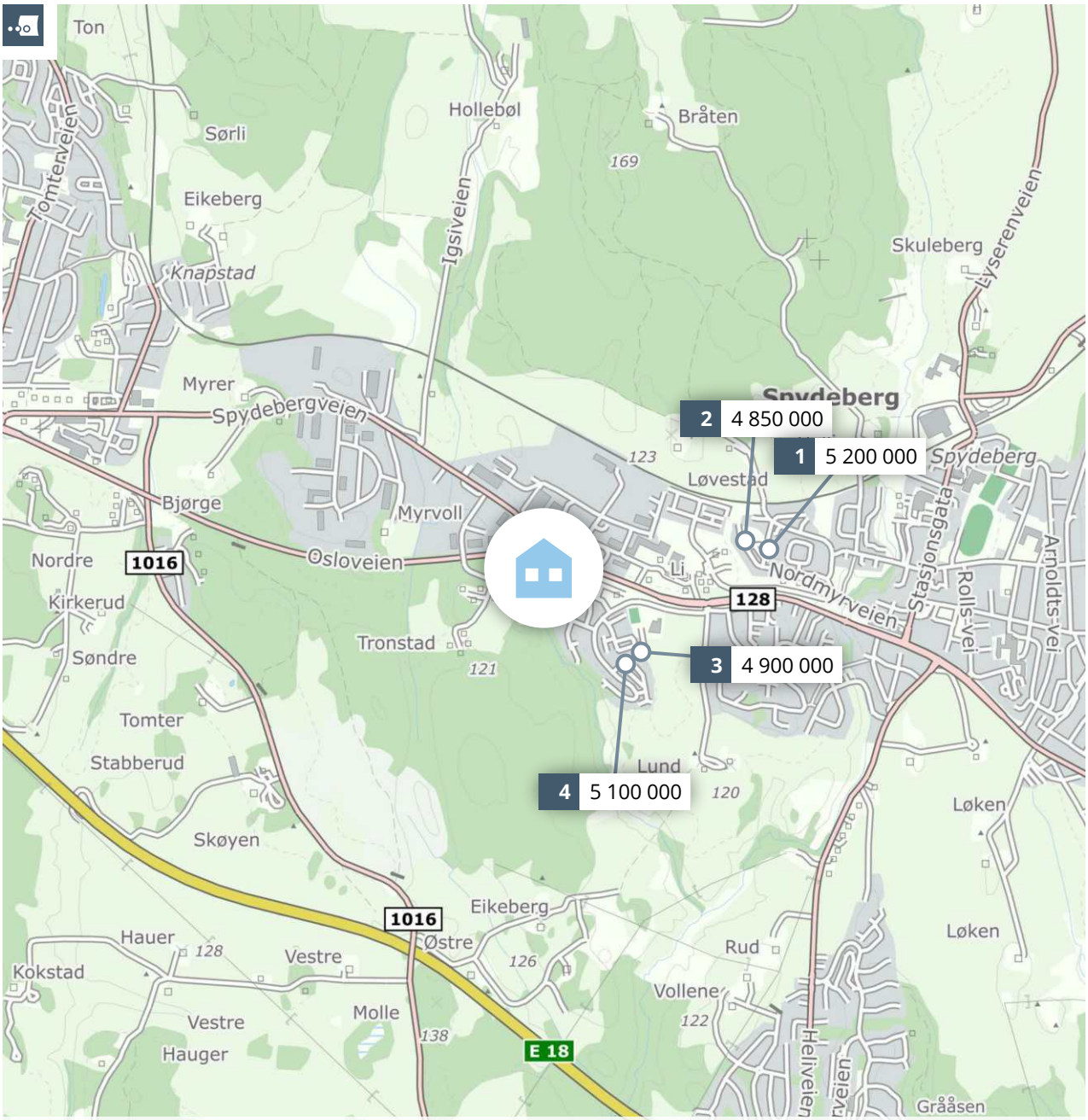
Informasjon fra kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# VESTLUNDVEIEN 38 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Indre Østfold den 28.01.2026

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: Martin Mjørud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Vestlundveien 38 B, 1820 SPYDEBERG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 430 BNR 274 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS LUND

Verdivurdert til

**5 200 000**

| - | 5 200 000 | 35 616 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 146 m² | 50 m² | - m² | 60 m² | 146 m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 0 m² |
| Byggeår | | | | | | 2021 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Nordmyrveien 31 | | | | 04.04.2022 | 4 700 000 | **5 200 000** | 0 | 5 200 000 | **39 394** |
| | 132 m² | 2008 | 12,5 daa | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Nordmyrveien 43 | | | | 06.12.2024 | 5 190 000 | **4 850 000** | 0 | 4 850 000 | **36 742** |
| | 132 m² | 2008 | 12,5 daa | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Løvlia 56 | | | | 12.01.2023 | 5 100 000 | **4 900 000** | 0 | 4 900 000 | **37 984** |
| | 129 m² | 2018 | 317 m² | 4 sov | | | | | | |
| 4 | Roselundveien 8 | | | | 17.02.2025 | 5 300 000 | **5 100 000** | 0 | 5 100 000 | **38 346** |
| | 133 m² | 2018 | 341 m² | 4 sov | | | | | | |

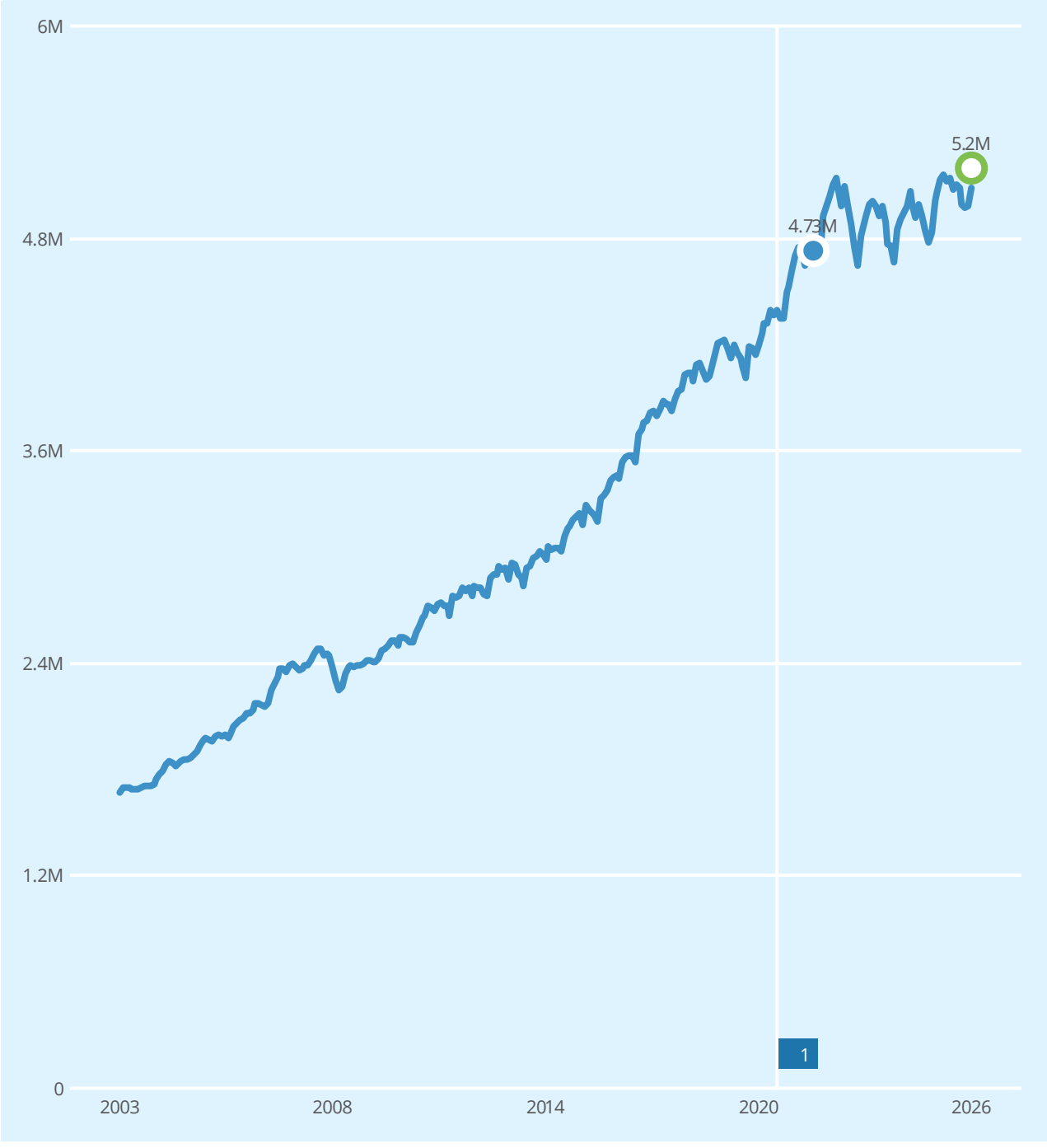
Nyere og lekker tomannsbolig med flott beliggenhet mot skogsareal | 3 soverom | 2 bad | Dobbelgarasje | Oppgradert og utbygget terrasse med flotte soner og stor boltreplass

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




1 Vertikaldelt tomannsbolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.10.2021 | | 15.10.2021 | - | 4 730 000 | - | 4 730 000 |

## Tomannsboliger til salgs i 1820 SPYDEBERG nå

6
tomannsboliger til salgs

6.7M
6.5M
6.3M
**6 162 000** Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**84**
dager

## Tomannsboliger solgt i 1820 SPYDEBERG siste 12 mnd

11
tomannsboliger solgt

4.6M
4.5M
**4 450 000** Prisantydning i snitt
4.4M
**4 381 000** Salgspris i snitt
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
**46**
dager

for 1.2% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**39 621** Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

**35 616** Vestlundveien 38 B
Totalpris 5 200 000

**31 939** INDRE ØSTFOLD kommune i snitt siste 12 mnd

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Vestlundveien 38B , 1820 SPYDEBERG

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 430, bnr. 274, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 145 m²**



**Befaringsdato:** 25.03.2026 **Rapportdato:** 03.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1074 **PropCloud ref nr:** FU3342

**Autorisert foretak:** A Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alexander Adriansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# A Takst As



**Rapportansvarlig**

*Alexander Adriansen*

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende vertikal delt to-mannsbolig fra 2021 over 2 plan beliggende på felles tomt.
Boligen har generelt en standard som reflekterer byggeåret, god standard på innredninger og utstyr, og fremstår med minimal bruksslitasje.

Boligen fremstår med moderne uttrykk og normal standard fra byggeåret.
Boligen er fundamentert med isolerte ringmurselementer på fylte masser.
Det er isolert gulv på grunn av betong med tilhørende varmekabler i aktuelle soner.
Yttervegger av tradisjonelt isolert bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende overflatebehandlet trevirke, det er fiber sement plater ved inngangsparti.
Vinduer og balkong dører av malt trevirke med isolerglass og utvendig aluminiums beslått.
Etasjeskiller av tradisjonelt trevirke med overflater av plater/parkett.
Pulttak konstruksjon av isolert, luftet sperre konstruksjon med utvendig papp tekking.
Det er utkraget takkonstruksjon av trevirke over inngangsparti.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

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

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.
Pipen er helbeslått.
Nedløp er ført til terreng med utkast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er fasade plater av fibersement ved inngangsparti.

Yttertak med sperre konstruksjon av trevirke, med tilhørende isolasjon og luftet utvendig tekking.
Enkelte av rommene i 2.etg har nedsenket himling for fremføring av tekniske installasjoner og ventilasjon.
Resterende rom her høyere skrå himling/underkant av sperre konstruksjonen.
Det er inspeksjons muligheter i nedsenket himling via luke i soverom.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiums beslått.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiums beslått.
Balkong med adkomst fra soverom i 2.etg.
Balkongen er opplagt på søyler av trevirke med tilhørende bjelker av tre. Det er spalte lagte terrassebord av trevirke.
Tilhørende rekkverk av trevirke med liggende spiler.

Balkongen er målt til 6,2m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Platting av trevirke anlagt på fylte stein masser.
Platting målt til 4m² TBA og medtatt under arealoppstillingen.

Markterrasse med adkomst fra Stue.
Terrassen anlagt på støpte fundamentert med impregnerte tre bjelker og tilhørende spalte lagt impregnert terrassebord.
Deler av terrassen er overbygd med pergola og tilhørende levegg av trevirke.

Arealene er medtatt under TBA i areal oppstillingen

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, parkett på gulv og malt himling.
Boligen fremstår med normal bruks slitasje.

2.etg:
Bad - 5,5m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt slett himling. .
Sov 1 -10,7m² -Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.
Sov 2 -15,5m² -Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.
loftsstue - 18.4m² -Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.
Trapperom - 10,8m² -Parkett på gulv, malte slette vegger gips og malt slett himling.
Sov 3 - 8.5m² - Parkett på gulv, malte slette vegger gips og malt slett himling.

1.etg:
Entrè -5,8m² - Flis på gulv, malte slette vegger gips og malt slett himling.
Vaskerom - 8,7m² - Flis på gulv, malte slette vegger gips og malt slett himling.
Bad -4,2m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt slett himling.
Stue/kjøkken - 42,7m² - Parkett på gulv, malte slette vegger gips og malt slett himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Oppvarming via ildsted og elektriske varmekabler i 1.etg.

Gulv på grunn av plass støpt betongdekke.
Det er målt 5mm høyde avvik igjennom trapperom-kjøkken
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er målt 10mm høydeavvik i trapperom mot soverom.

Boligen har isolert stålpipe med ildsted i stue 1.etg
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad 2.etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Teknisk Godkjenning.
Våtrommet bestående av prefabrikkert våtroms modul fra ILC Construction, det er fremlagt dokumentasjon i form av tegninger og Sintef godkjenning.
Hultakning bekrefter bruk av prefabrikkerte våtroms kabiner i boligen.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk gulv varme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.
Nedsenk med 10mm i dusj nisje.
1:100 fall utenfor dusj nisje.
1:50 fall i dusj nisje.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, vegg montert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon, tilluft ved spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nærliggende Soverom mot dusjsone.
Hulltaking bekrefter bruk av prefabrikkerte våtroms kabiner i boligen.

Vaskerom
Vaskerom/Teknisk rom 1.etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 1:200 fall på gulv mot sluk, 5mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon, tilluft spalte dør
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet grenser til kjøkken og yttervegg, aktuelle områder for hulltaking er ikke tilgjengelig.
Det er begrenset med fukt belastning på vegger.

Bad
Bad 1.etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Teknisk Godkjenning.
Våtrommet bestående av prefabrikkert våtroms modul fra ILC Construction, det er fremlagt dokumentasjon i form av tegninger og Sintef godkjenning.
Hulltakning bekrefter bruk av prefabrikkerte våtroms kabiner i boligen.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Nedsenk med 10mm i dusj nisje.
1:100 fall utenfor dusj nisje.
1:50 fall i dusj nisje.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon, tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mot dusjsone under trapp.
Hulltaking bekrefter bruk av prefabrikkerte våtroms kabiner i boligen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med tilhørende nedfelt servant og armatur.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyr vakt.
Det er sprut plate på vegg mellom under og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i teknisk skap på vaskerom.
Baderoms kabinene har egne fordelerskap, plassert i vegg under servant.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i teknisk skap.

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon, aggregat plassert i teknisk skap i vaskerom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har prefabrikkert teknisk skap plassert i vaskerommet, som inneholder boligens teknisk utstyr
- Sikringsskap
- Varmtvannsbereder
- Sentralstøvsuger
- Tappevannfordeler

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret, plassert i teknisk skap på vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig
fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god fall bort fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på
generelt grunnlag
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp

# Beskrivelse av eiendommen

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i begge etasjer (ikke funksjonstestet)
Brannslukker plassert på vaskerom.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Tomannsbolig**

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen 24.06.2021 med forlengelse til 01.06.2022
Det er søkt om ferdigattest den 2. mars 2026. Det er sendt mangelbrev til søknad om ferdigattest, da garasjen mot nord er bygd delvis utenfor eiendomsgrensen og i strid med regulert byggegrense. I søknad
om tiltak for tomannsboligen var det vist én felles garasje, bygd innenfor areal som det er tillatt å bygge på.

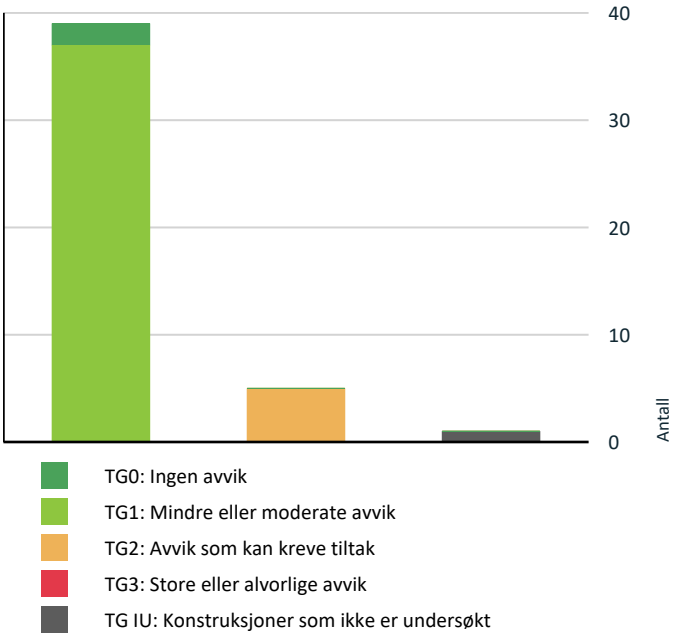
**Garasje**

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

Det er avvik fra bygge anmeldte godkjent garasje, det er i ihenhold til mottatte tegninger omsøkt 1stk dobbelt garasje beliggende på fellesområde.
Det er oppført 2 stk frittstående garasjer for sameiet, hvorav garasjen til følgende eiendom ligger i strid med byggegrensen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

**Innvendig > Etasjeskille 1-2.etg** Gå til side

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
2021

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2022 | Modernisering | Markterrasse |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.
Pipen er helbeslått.
Nedløp er ført til terreng med utkast.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er fasade plater av fibersement ved inngangsparti.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Yttertak med sperre konstruksjon av trevirke, med tilhørende isolasjon og luftet utvendig tekking.
Enkelte av rommene i 2.etg har nedsenket himling for fremføring av tekniske installasjoner og ventilasjon.
Resterende rom her høyere skrå himling/underkant av sperre konstruksjonen.

Det er inspeksjonsmuligheter i nedsenket himling via luke i soverom.





### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiums beslått.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Vindu soverom 2.etg tar i karm og er vanskelig å åpne/lukke.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan skyldes skjevheter i karm/ramme, slitasje i beslag eller bevegelser i konstruksjonen. Forholdet kan medføre redusert funksjonalitet, svekket mulighet for lufting og rømningsvei, samt økt slitasje på vinduskomponenter ved bruk.
Det anbefales å justere beslag og hengsler, samt kontrollere om vinduene er korrekt innfestet og i lodd.



## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør.

## TG 1 Balkongdør - 2.etg

**Beskrivelse**

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiums beslått.

## TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiums beslått.

## TG 1 Platting ved inngangsparti

**Beskrivelse**

Platting av trevirke anlagt på fylte stein masser.
Platting målt til 4m² TBA og medtatt under arealoppstillingen.

## TG 1 Balkonger, terrasser 1.etg

**Beskrivelse**

Markterrasse med adkomst fra Stue.
Terrassen anlagt på støpte fundamentert med impregnerte tre bjelker og tilhørende spalte lagt impregnert terrassebord.
Deler av terrassen er overbygd med pergola og tilhørende levegg av trevirke.

Arealene er medtatt under TBA i arealoppstillingen

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

**Beskrivelse**

Balkong med adkomst fra soverom i 2.etg.
Balkongen er opplagt på søyler av trevirke med tilhørende bjelker av tre.
Det er spalte lagte terrassebord av trevirke.
Tilhørende rekkverk av trevirke med liggende spiler.

Balkongen er målt til 6,2m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater fremstår fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, parkett på gulv og malt himling. Boligen fremstår med normal bruks slitasje.

2.etg:
Bad - 5,5m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt slett himling. .
Sov 1 -10,7m² -Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.
Sov 2 -15,5m² -Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.
loftsstue - 18.4m² -Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.
Trapperom - 10,8m² -Parkett på gulv, malte slette vegger gips og malt slett himling.
Sov 3 - 8.5m² - Parkett på gulv, malte slette vegger gips og malt slett himling.

1.etg
Entrè -5,8m² - Flis på gulv, malte slette vegger gips og malt slett himling.
Vaskerom - 8,7m² - Flis på gulv, malte slette vegger gips og malt slett himling.
Bad -4,2m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt slett himling.
Stue/kjøkken - 42,7m² - Parkett på gulv, malte slette vegger gips og malt slett himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Oppvarming via ildsted og elektriske varmekabler i 1.etg.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Gulv på grunn av plass støpt betongdekke.
Det er målt 5mm høyde avvik igjennom trapperom-kjøkken

### TG 2 Etasjeskille 1-2.etg

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt 10mm høydeavvik i trapperom mot soverom.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er målt inntil 9mm sprekke mellom gulvlist og gulv i soverom.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Sprekken mellom gulv og gulvlist kan indikere bevegelser i gulvkonstruksjonen eller uttørking/deformasjon av materialer. Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet, samt gi mulighet for støv- og smuss ansamling. Dersom sprekkdannelsen skyldes pågående bevegelser, kan dette over tid føre til ytterligere åpninger eller skade på overflater.
Det anbefales å kartlegge årsak til sprekkdannelsen, herunder kontroll av eventuelle bevegelser i undergulv eller konstruksjon. Dersom forholdet er stabilt, kan tiltak begrenses til justering eller utskifting av gulvlister, eventuelt tetting av sprekken for å oppnå tilfredsstillende finish. Ved tegn til pågående bevegelser bør det vurderes nærmere undersøkelse og utbedring av underliggende konstruksjon.



### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har isolert stålpipe med ildsted i stue 1.etg

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

2.ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad 2.etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Teknisk Godkjenning.
Våtrommet bestående av prefabrikkert våtroms modul fra ILC Construction, det er fremlagt dokumentasjon i form av tegninger og Sintef godkjenning.
Hulltakning bekrefter bruk av prefabrikkerte våtroms kabiner i boligen.

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk gulv varme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.
Nedsenk med 10mm i dusj nisje.
1:100 fall utenfor dusj nisje.
1:50 fall i dusj nisje.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er registrert stedvis slitasje og skader i silikonfuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket, mykfuger er av estetisk art. Tettesjiktet for våtrommet ligger bak flis.
Fuger har en begrenset levetid og bør skiftes ved tegn til svekkelse.
Det anbefales å fjerne eksisterende fuger og etablere nye.

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

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

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

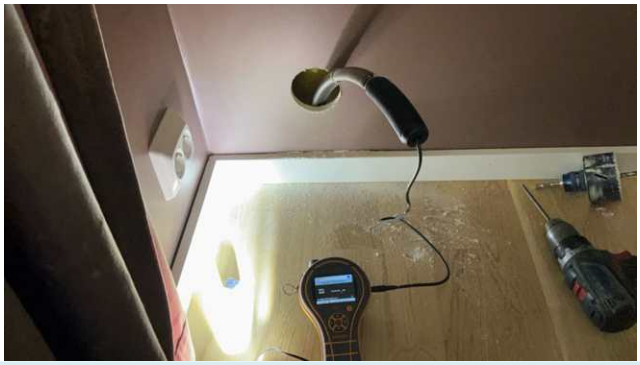
Det er balansert ventilasjon, tilluft ved spalte under dør.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nærliggende Soverom mot dusjsone.
Hulltaking bekrefter bruk av prefabrikkerte våtroms kabiner i boligen.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom/Teknisk rom 1.etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 1:200 fall på gulv mot sluk, 5mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt tilnærmet flatt gulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet er i bruk og vurderes til å fungere med dagens bruksmønster. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at avvik i fallforhold kan medføre uheldig vannavrenning ved bruk og at risikoen for skader øker dersom vann ledes bort fra sluk

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

**Konsekvens/tiltak**

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon, tilluft spalte dør

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet grenser til kjøkken og yttervegg, aktuelle områder for hulltaking er ikke tilgjengelig.
Det er begrenset med fukt belastning på vegger.

## 1.ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bad 1.etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Teknisk Godkjenning.
Våtrommet bestående av prefabrikkert våtroms modul fra ILC Construction, det er fremlagt dokumentasjon i form av tegninger og Sintef godkjenning.
Hulltakning bekrefter bruk av prefabrikkerte våtroms kabiner i boligen.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Nedsenk med 10mm i dusj nisje.
1:100 fall utenfor dusj nisje.
1:50 fall i dusj nisje.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon, tilluft via spalte under dør.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mot dusjsone under trapp.
Hulltaking bekrefter bruk av prefabrikkerte våtroms kabiner i boligen.



## KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med tilhørende nedfelt servant og armatur.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyr vakt.
Det er sprut plate på vegg mellom under og overskap.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i teknisk skap på vaskerom.
Baderoms kabinene har egne fordelerskap, plassert i vegg under servant.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i teknisk skap.




### TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat plassert i teknisk skap i vaskerom.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Boligen har prefabrikkert teknisk skap plassert i vaskerommet, som inneholder boligens teknisk utstyr
- Sikringsskap
- Varmtvannsbereder
- Sentralstøvsuger
- Tappevannfordeler

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret, plassert i teknisk skap på vaskerom.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Elektriske arbeider tilknyttet garasjen er opplyst utført av Strømberg Elektro AS, det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidene på befaringstidspunktet. Selger opplyser om at samsvarserklæring innhentes og fremlegges ved et salg.**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**



# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig
fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god fall bort fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på
generelt grunnlag

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Tilstandsrapport

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i begge etasjer (ikke funksjonstestet)
Brannslukker plassert på vaskerom.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje




**Anvendelse**
Oppbevaring

**Byggeår**

**Kommentar**
Bygningen har ukjent byggeår.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Frittliggende garasje
Oppført på gulv på grunn av betong, over fylte masser.
Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig liggende trekledning
Sperretak konstruksjon av trevirke med tilhørende underliggende ståldrager, utvendig tekket med papp.

Innvendig bod i garasjen er isolert og oppvarmet via panelovn.
Det er eget sikringsskap for garasjen, plassert i bod.

Det er adkomst via malt tredør til bod samt innvendig dør mellom bod og garasje.
Det er montert el billader og elektrisk poståpner i garasjen.

Det er plate på mark av betong, over fylte masser.
Yttervegger av bindingsverk med tilhørende vindsperre og utvendig kledning.
Garasjen er oppdelt med bod, denne er isolert og oppvarmet.

Selger opplyser om at gulvet har motfall, og ved avrenning fra bil blir det vannansamling innvendig i garasjen.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

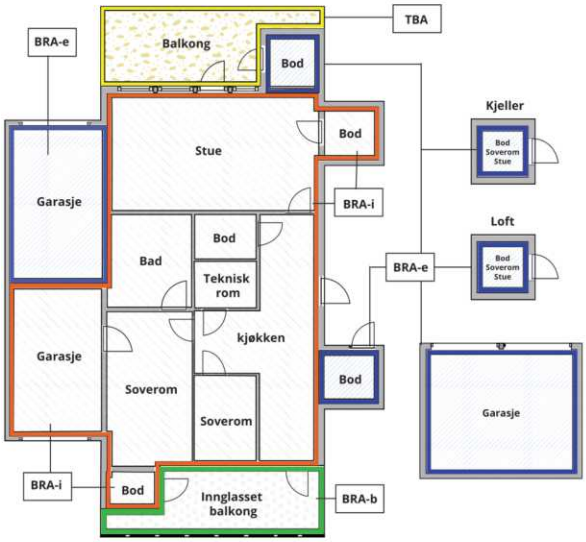
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.Etasje | 73 | | | 73 | 6 |
| 1.Etasje | 72 | | | 72 | 45 |
| **SUM** | **145** | | | | **51** |
| **SUM BRA** | **145** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom | | |
| 1.Etasje | Vaskerom, bad, stue/kjøkken, entré, trapperom | | |

**Kommentar**

Det er fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen 24.06.2021 med forlengelse til 01.06.2022
Det er søkt om ferdigattest den 2. mars 2026. Det er sendt mangelbrev til søknad om ferdigattest, da garasjen mot nord er bygd delvis utenfor eiendomsgrensen og i strid med regulert byggegrense. I søknad
om tiltak for tomannsboligen var det vist én felles garasje, bygd innenfor areal som det er tillatt å bygge på.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 49 | | 49 | |
| **SUM** | | **49** | | | |
| **SUM BRA** | **49** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod, garasje | |

**Kommentar**

Innvendige bod er målt til 11,7m²

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er avvik fra bygge anmeldte godkjent garasje, det er i ihenhold til mottatte tegninger omsøkt 1stk dobbelt garasje beliggende på fellesområde.
Det er oppført 2 stk frittstående garasjer for sameiet, hvorav garasjen til følgende eiendom ligger i strid med byggegrensen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 136 | 9 |
| **Garasje** | 0 | 49 |

**Kommentar**

Tomannsbolig

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn.
P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Følgende rom er å anse som S-rom
Vaskerom/Teknisk.

Garasje

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn.
P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.3.2026 | Alexander Adriansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 430 | 274 | | 2 | 1073.7 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Vestlundveien 38B

**Hjemmelshaver**
Arstad Christian, Borge Maylen Hojem

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger på det nye og etablerte boligfeltet Lund i Spydeberg. Ca 1,5 km fra Spydeberg sentrum med alt som der finnes. Fra boligene er det gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer og turterreng. Området er meget barnevennlig, boligene ligger innerst i en blindvei som er lite trafikkert.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen er regulert etter gjeldende reguleringsplan for Lund vest, vedtatt 22.06.2017 og etter gjeldende kommunedelplan for perioden 2018-2030.

**Om tomten**

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen og gruset gangarealer.

**Tinglyste/andre forhold**

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt som i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten  Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 29.03.2026 | | Gjennomgått | | Ja |
| Tegninger | 03.07.2020 | | Gjennomgått | 6 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.04.2026 | |
| 2 | 09.04.2026 | Tillagt tekstfil |
| 3 | 09.04.2026 | Revisjon av BRA-i - BRA-e for garasjen |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FU3342

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Indre Østfold |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 292260043 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Maylén Borge | Christian Arstad |

| Gateadresse |
| --- |
| Vestlundveien 38B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SPYDEBERG | 1820 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8582808

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260043

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: -Gulv i garasje har helling fra utgang/port -Noen sprekker i gips på vegg innendørs trolig pga bevegelse i huset

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi hadde kontroll på el-anlegget i november 2022 av Elvia AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks plassert innendørs i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: -Garasjen ble bygd i 2023 (Jøraas Drift AS). Det elektriske i garasjen ble utført av Strømsborg elektro AS. -Isolering og gipslegging i bod er utført selv/ufaglært -Terrasse/platting m/pergola er utført selv/ufaglært

Arbeid utført av: Jøraas Drift AS/Strømsborg elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260043

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ARK AMA AS arbeider med reguleringsplanforslag i Indre Østfold kommune. Vi fikk varsel om planarbeid/oppstart for Tronstad Vestre (nytt boligfelt) som ligger ovenfor vår tomt. I planarbeidet foreligger det byggeplaner for boliger og gangsti.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjen er feilplassert, omtrent 1 meter utenfor egen tomt mot Osloveien (benyttet område tilhører Lund Vest Vel). Dette har blitt formidlet til vellets styre og de har ikke fulgt opp saken ytterligere.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ikke en ferdigattest på garasjen. Det har blitt søkt om ferdigattest på hele tiltaket tomannsbolig og garasje mars i år. (ABChus AS) Sak hos Byggesakskontoret IØ - fikk mail tidlig i Mars.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 292260043

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292260043

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Maylén Borge | 1aa99f7f9cc90c50fbf7d3969265347834b316f2 | 29.03.2026 10:40:24 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Christian Arstad | b39720245b032fc978a3aad1edbdbadba4a9d5cb | 29.03.2026 10:36:19 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 292260043


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

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

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

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Vestlundveien 38B, 1820 SPYDEBERG** | |
| Dato for energimerking<br>**07.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-278263** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300846132** |
| Gårdsnummer<br>**430** | Bruksnummer<br>**274** |
| Seksjonsnummer<br>**2** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2021** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**145,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**145,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **104,58 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **111,43 kWh/m²** | **16 469 kWh** |

# Vestlundveien 38B, 1820 SPYDEBERG

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Vestlundveien 38B, 1820 SPYDEBERG

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Vestlundveien 38B

Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 40 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hovin skole (1-7 kl.)<br>334 elever, 16 klasser | 5 min<br>2.4 km |
| Knapstad barne- og ungdomsskole (1-...<br>344 elever, 18 klasser | 6 min<br>3.9 km |
| Spydeberg skole (1-7 kl.)<br>188 elever, 13 klasser | 6 min<br>4.1 km |
| Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.)<br>231 elever, 10 klasser | 23 min<br>2 km |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser | 14 min<br>8.8 km |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser | 23 min<br>21.1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lundsveien<br>Linje 9, 410, 476, 641 | 9 min<br>0.8 km |
| Spydeberg stasjon<br>Linje R22 | 23 min<br>2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 12 min |

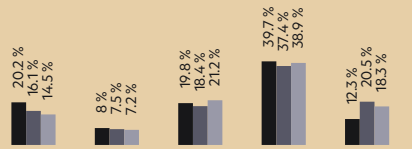
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Blomsterenga barnehage (1-5 år)<br>104 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Espira Løvestad barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 17 min<br>1.4 km |
| Tyttebæret barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 4 min<br>2.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Spydeberg | 15 min |
| Kiwi Spydeberg | 18 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 75/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

## SPORT

| | |
|---|---|
| Spydeberg stadion | 21 min |
| Hovin skole | 4 min |
| Spydeberg Treningssenter | 15 min |
| Askim treningssenter | 10 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

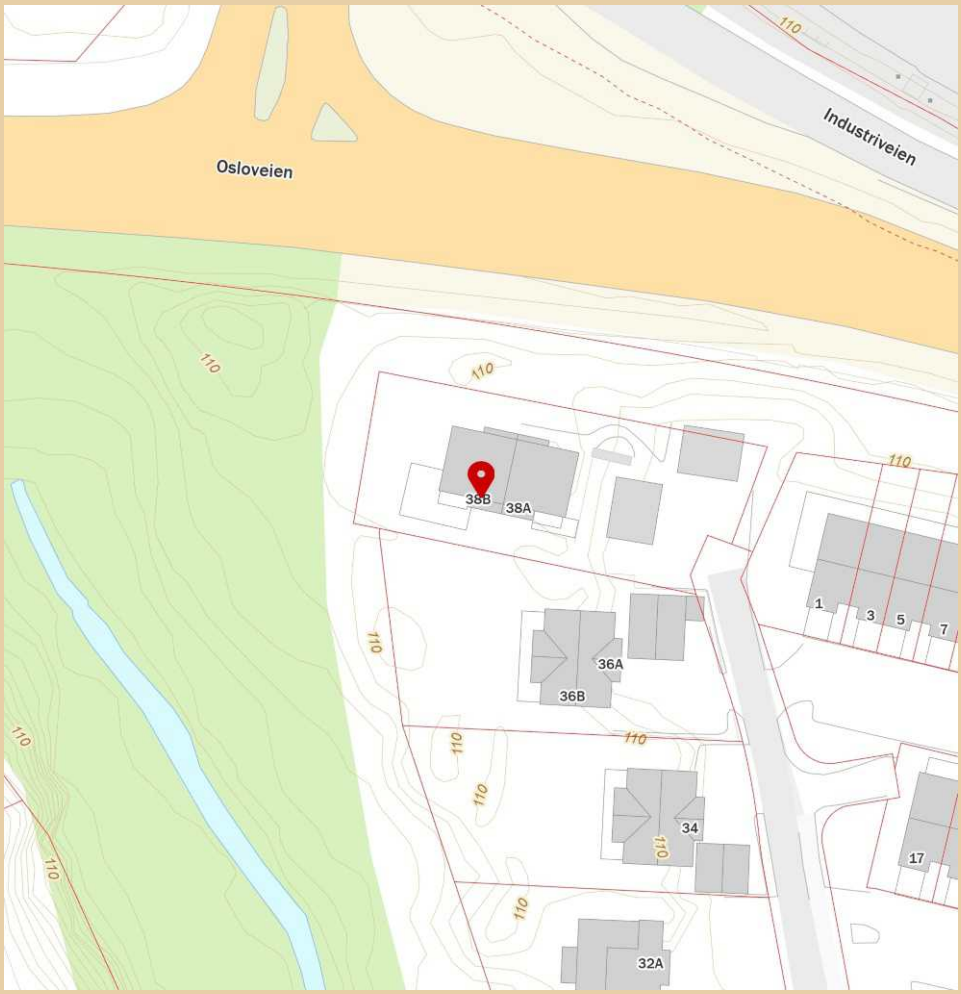
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100

—

**Gateparkering**
Lett 84/100




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

DETALJER TIL UTFØRELSE:

Ringmurens høyde måles fra overkant ferdig gulv ved portåpning (se snitt A). Garasjer bestilt med dør forutsetter at ringmur har samme høyde som ved portåpning.

**Det anbefales et støpt gulv i vater. Ved støp med fall på gulv kontakt oss i forkant!**

Vi forutsetter at ringmuren er utført i 15cm tykkelse Leca eller betong og er tilstrekkelig forankret til såle. Ved bruk av andre materialer/blokker/ prefabrikerte ringmurselementer (som Vartdal Pløst/ Jackon/Sundolitt) kontakt oss i forkant! Frontmur ved port SKAL ha bredde 10cm og bør støpes i betong (se detalj ved port).

**NB! Ved innkjøring på takrennesiide (bæring over port) skal fronter ved port armeres og støpes i betong!**

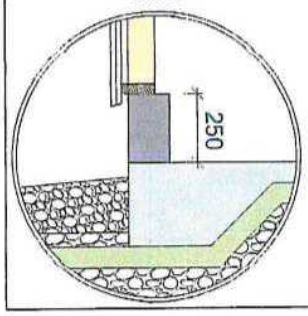
Murtykkelse på "fremskutt front" skal alltid være 10cm og anbefales støpt.

Garasjer med ekstra murhøyde, eller garasjer tilpasset terreng kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

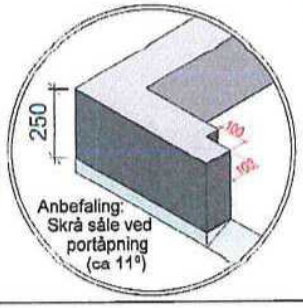
**Usikker på detaljer til utførelse?**
**Oppstått avvik på lengde/bredde/diagonal?**
**Kontakt oss FØR arbeidet påbegynnes!**

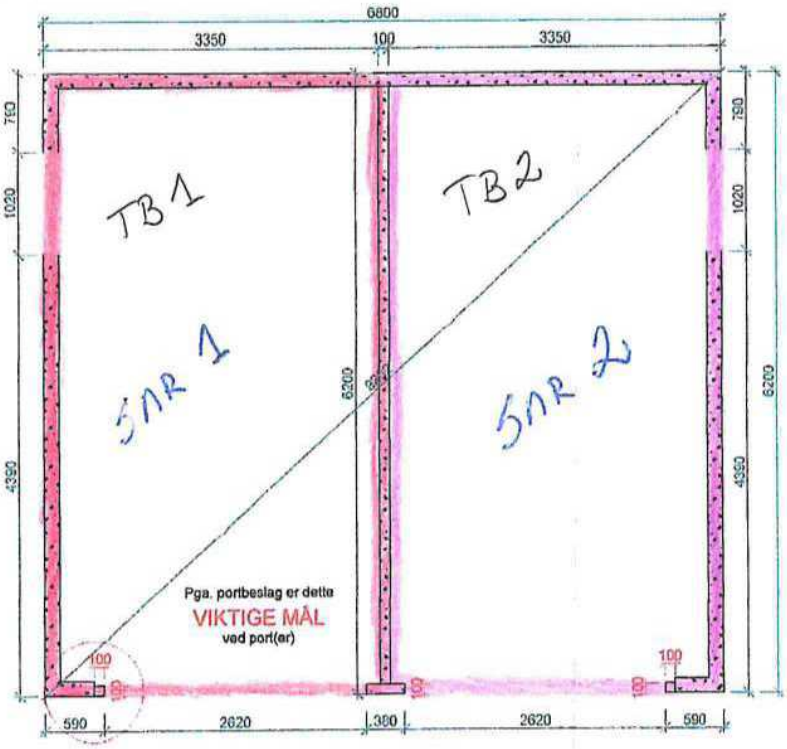
| TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port) | |
|---|---|
| Leca | 150 - 250 mm |
| Betong | 100 - 250 mm |

Snitt A




Detalj ved port



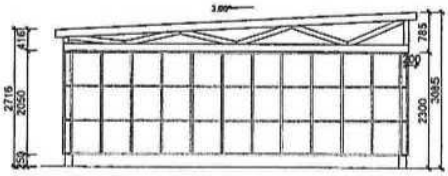



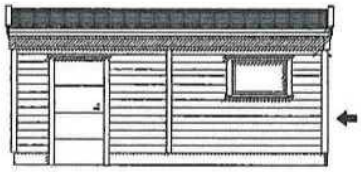

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| igland GARASJEN | | Tiltakshaver: Petar Petkovic | | |
| | | Kundenr: 883880 | | Konstr/tegnet: Ola |
| BYA= 42.2 | BRA= 39.6 | Ordrenr/tilbudsnr: 175424 | Takvinkel: 3° | Dato: 02/07/2020 |
| BYA er beregnet etter konstruksjonsmål | | Målestokk: 1:50 | Modell: JUSTØY | Tegningsnr: 17541513 |
| Gnr: | Bnr: | | | |

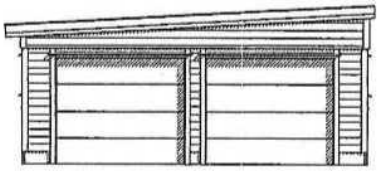
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ikke fremføres

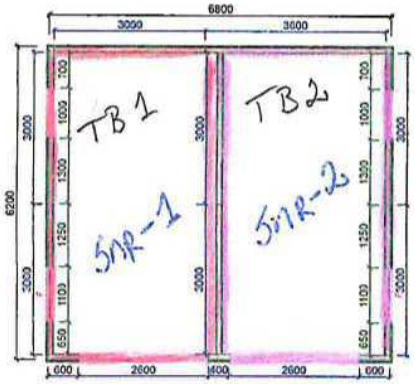
Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

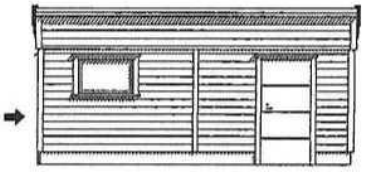
■ - SNR 1
■ - SNR 2

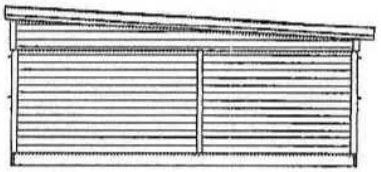










| igland GARASJEN | | Tiltakshaver: Petar Petkovic | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Kundenr: 883880 | | Konstr/tegnet: Ola |
| BYA= 42.2 | BRA= 39.6 | Ordrenr/tilbudsnr: 175424 | Takvinkel: 3° | Dato: 02/07/2020 |
| BYA er beregnet etter konstruksjonsmål | Målestokk: 1:100 | Modell: JUSTØY | Tegningsnr: 17541512 | |
| Gnr: Bnr. | | | | |

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Tlf. 37 25 70 70
E-post. post@garasjer.no

- SNR-1
- SNR-2

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

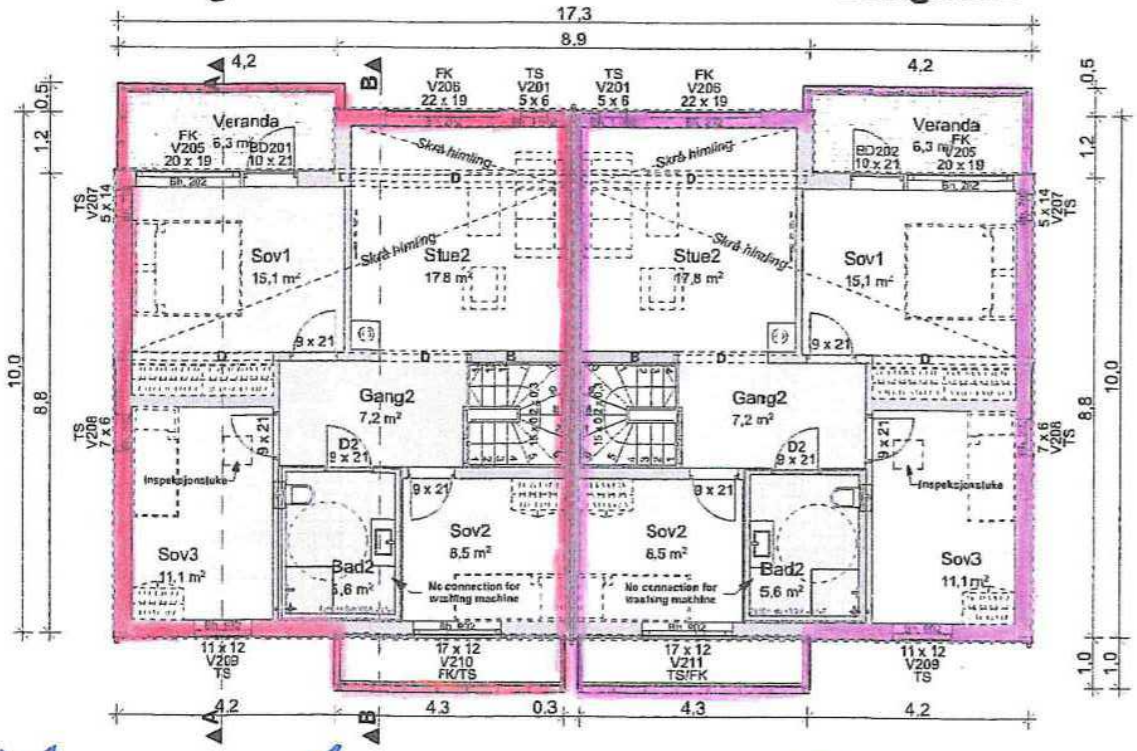
**Vegger/dragere:**
**SD** - *Synlig drager*
**D** - *Skjult drager*
**B** - *Bærende vegg*
**T** - *Teknisk vegg*

**Vinduer:**
**TS** - *Toppsving*
**FK** - *Fastkarm*
**SH** - *Sidehengslet*

**Teknisk:**
**EL** - *Sikringsskap*
**VANN** - *Vannskap*
**N.H.** - *Nedsenket himling*

N

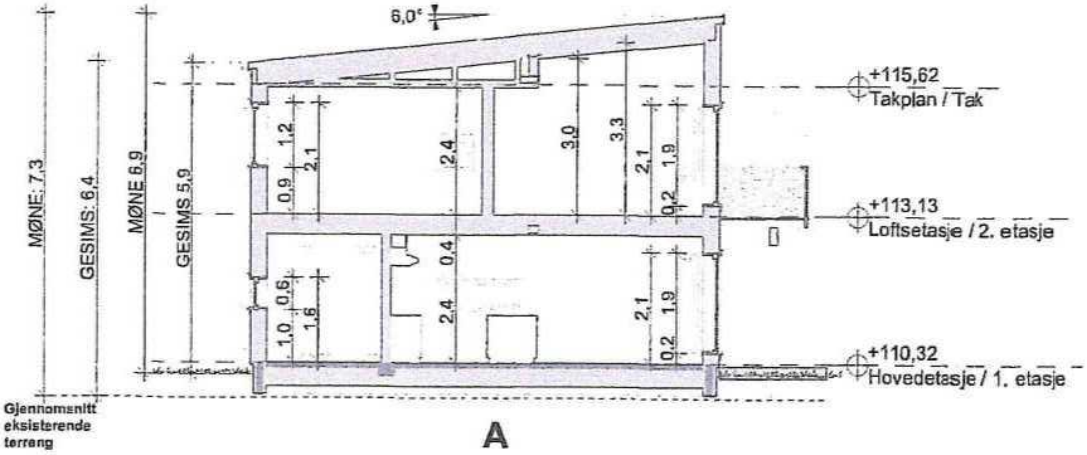
## Leilighet 1 — Leilighet 2




– SNR 1
– SNR 2

## 2. etasje

| BRA (Bruksareal), Leil 1 | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *72,6* |
| *Loftsetasje / 2. etasje* | *73,0* |
| **BRA (Bruksareal), Leil 2** | |
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *72,6* |
| *Loftsetasje / 2. etasje* | *73,0* |
| | ***291,2 m²*** |
| **BRA (Overbygget), Leil 1** | |
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *3,9* |
| **BRA (Overbygget), Leil 2** | |
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *3,9* |
| | ***7,8 m²*** |
| **BYA (Bebygd Areal), Hus** | |
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *175,2* |
| | ***175,2 m²*** |
| **Grunnflate, Hus** | |
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *163,3* |
| | ***163,3 m²*** |




A

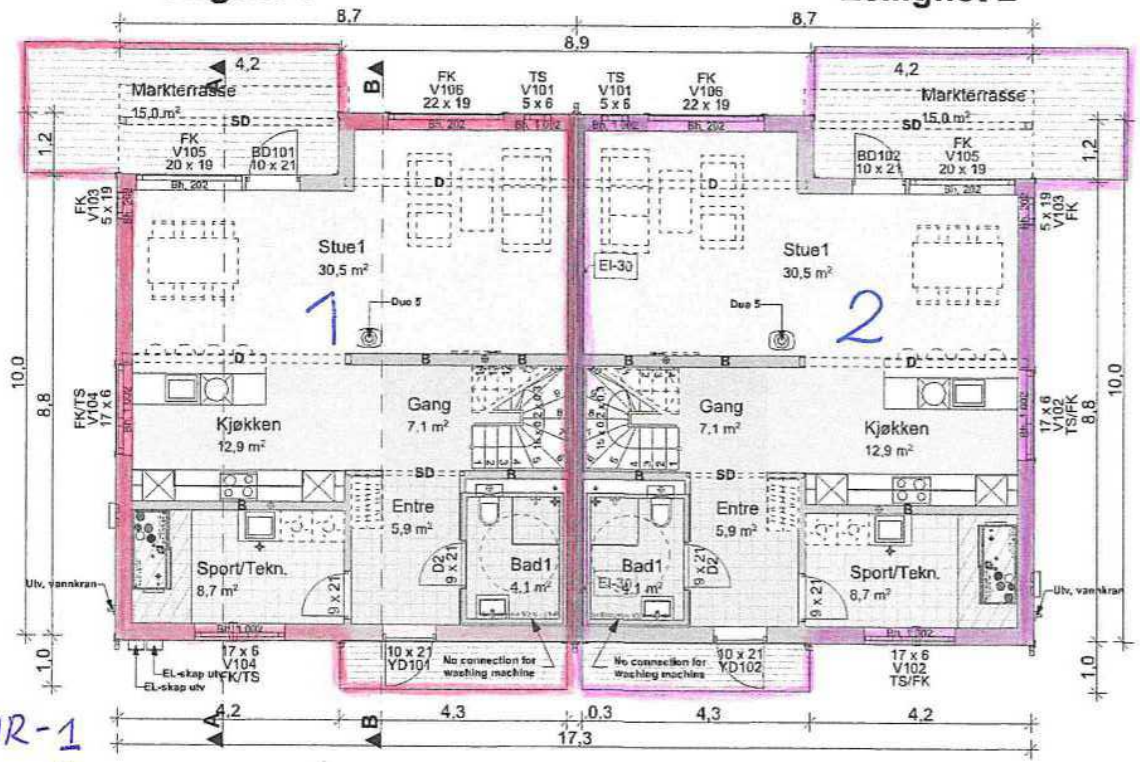
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | | |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 8000-03-237
BESKRIVELSE: Leonora 2M
abchus
TILTAKSHAVER: Inspira Prosjekt AS
EIENDOMSPLASS: Vestlundvolen 38, 1820 Spydeberg
KOMMUNE: Indre Østfold
GNR/BNR: 430/274
TEGNINGSNAVN: 2. etasje, Snitt A
PLOTTEDATO: 25.05.2020 - 14.03 | ESTMALMAKSTOK: REV 6.1

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

## Leilighet 1

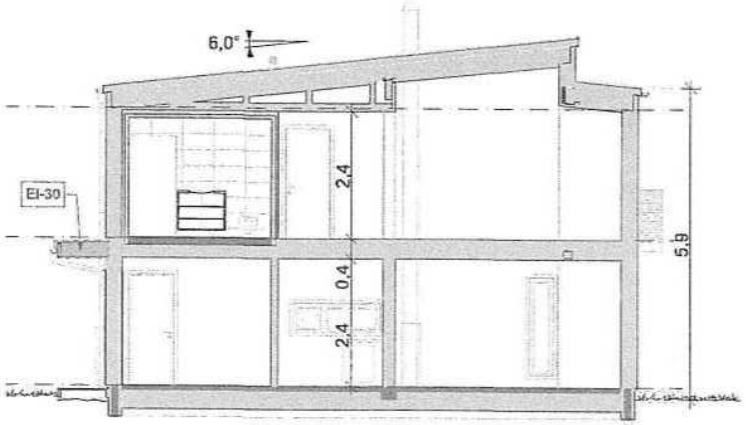
## Leilighet 2




- SNR-1

- SNR-2

## Hovedetasje




**B**

**Vegger/dragere:**
**SD** - *Synlig drager*
**D** - *Skjult drager*
**B** - *Bærende vegg*
**T** - *Teknisk vegg*

**Vinduer:**
**TS** - *Toppsving*
**FK** - *Fastkarm*
**SH** - *Sidehengslet*

**Teknisk:**
**EL** - *Sikringsskap*
**VANN** - *Vannskap*
**N.H.** - *Nedsenket himling*

**BRA (Bruksareal), Leil 1**

| | |
|---|---|
| Hovedetasje / 1. etasje | 72,6 |
| Loftsetasje / 2. etasje | 73,0 |

**BRA (Bruksareal), Leil 2**

| | |
|---|---|
| Hovedetasje / 1. etasje | 72,6 |
| Loftsetasje / 2. etasje | 73,0 |

***291,2 m²***

**BRA (Overbygget), Leil 1**

| | |
|---|---|
| Hovedetasje / 1. etasje | 3,9 |

**BRA (Overbygget), Leil 2**

| | |
|---|---|
| Hovedetasje / 1. etasje | 3,9 |

***7,8 m²***

**BYA (Bebygd Areal), Hus**

| | |
|---|---|
| Hovedetasje / 1. etasje | 175,2 |

***175,2 m²***

**Grunnflate, Hus**

| | |
|---|---|
| Hovedetasje / 1. etasje | 163,3 |

***163,3 m²***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | | |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 8000-03-237 Leonora 2M

abchus

TILTAKSHAVER: Inspira Prosjekt AS
BYGGEPLASS: Vestlundveien 38, 1820 Spydeberg
KOMMUNE: Indre Østfold
GNR/BNR: 430/274

TEGNINGSNAVN: Hovedetasje, Snitt B
PUBLISERINGS TID: 25.05.2020 - 14:03
DETALJHANDLING: REV 6.1
AB HUS MODELL NAVN (Type) - VERSJON - REVISJON: 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B
PROSJEKTDEL: - ARK
SKALA: 1:100
FORMAT: A3
TEGNING: 3

Fil Navn: 8000-03-237 - 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B - 25.05.2020.pln

# SITUASJONSKART

Indre Østfold kommune

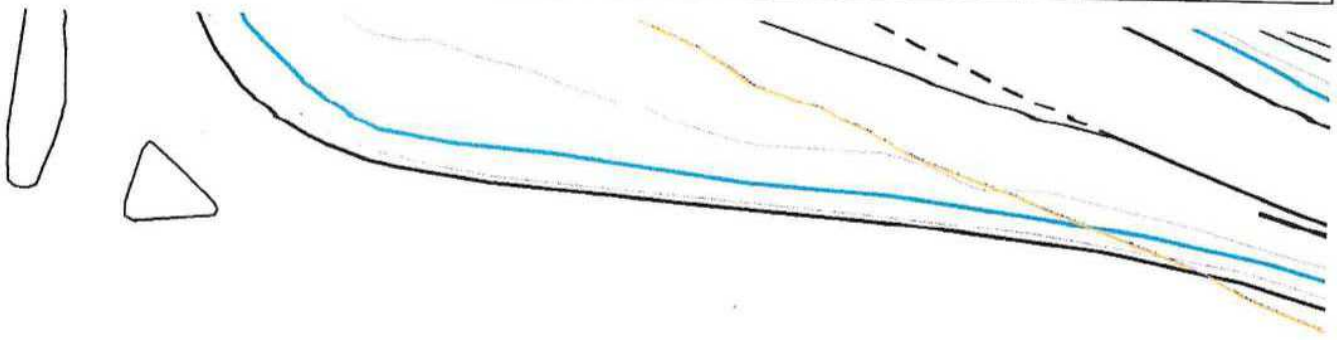
Gnr/Bnr: 430/274 Målestokk: 1:500

Adresse: Vestlundveien 38A og B, 1820 Spydeberg

Dato: 08.09.2021

Saksbehandler:

Vår referanse:





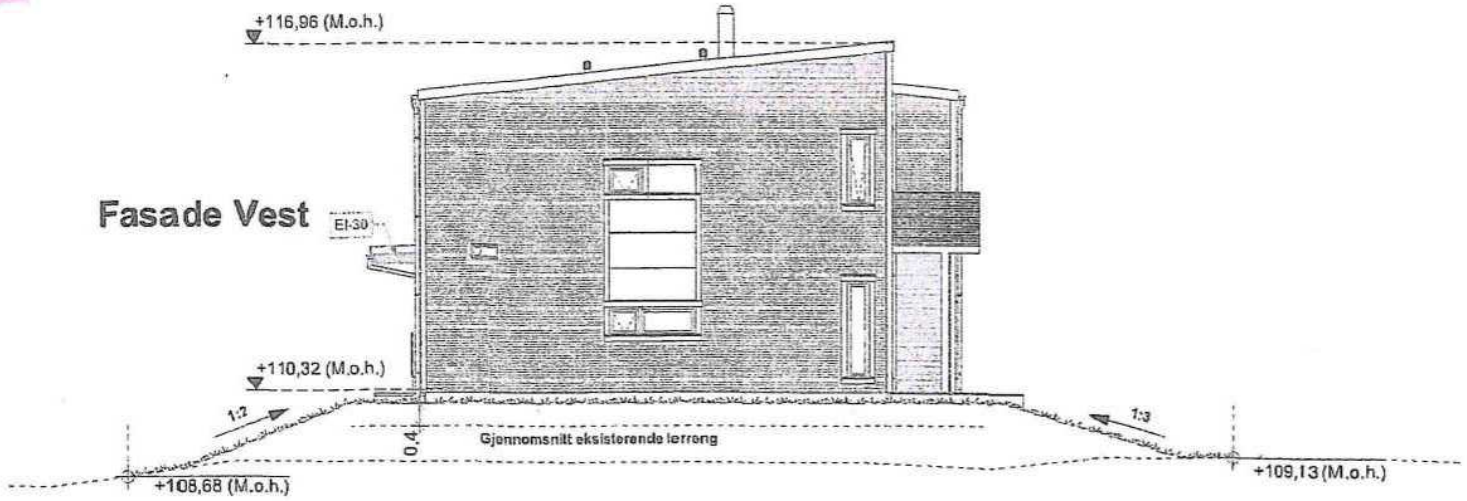
Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABCHus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

## Fasade Syd




- SNR 1
- SNR 2

## Fasade Vest




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | | |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |

8000-03-237
Leonora 2M

abchus

Inspira Prosjekt AS
Vestjundveien 38, 1820 Spydeberg

Indre Østfold
430/274

Fasade 1 og 2

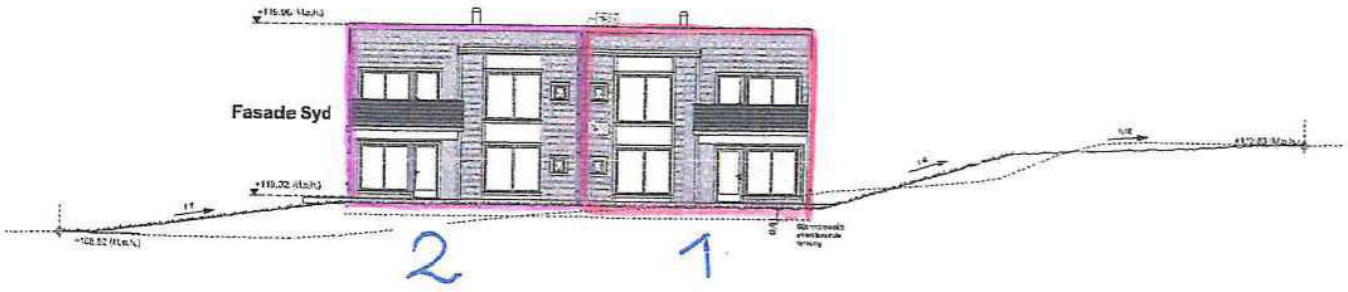
25.05.2020 - 14:03 REV 6.1

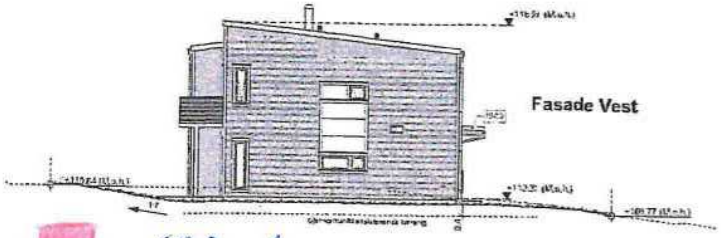
---------- Eksisterende terreng

Nytt terreng

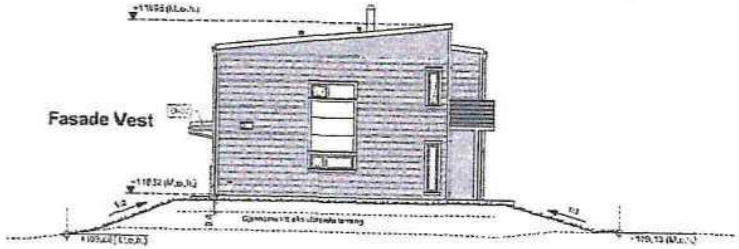
Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett




- SNR - 1
- SNR - 2




**BRA (Bruksareal), Leil 1**

| | |
|---|---|
| Hovedetasje / 1. etasje | 72,6 |
| Loftsetasje / 2. etasje | 73,0 |

**BRA (Bruksareal), Leil 2**

| | |
|---|---|
| Hovedetasje / 1. etasje | 72,6 |
| Loftsetasje / 2. etasje | 73,0 |

**291,2 m²**

**BRA (Overbygget), Leil 1**

| | |
|---|---|
| Hovedetasje / 1. etasje | 3,9 |

**BRA (Overbygget), Leil 2**

| | |
|---|---|
| Hovedetasje / 1. etasje | 3,9 |

**7,8 m²**

**BYA (Bebygd Areal), Hus**

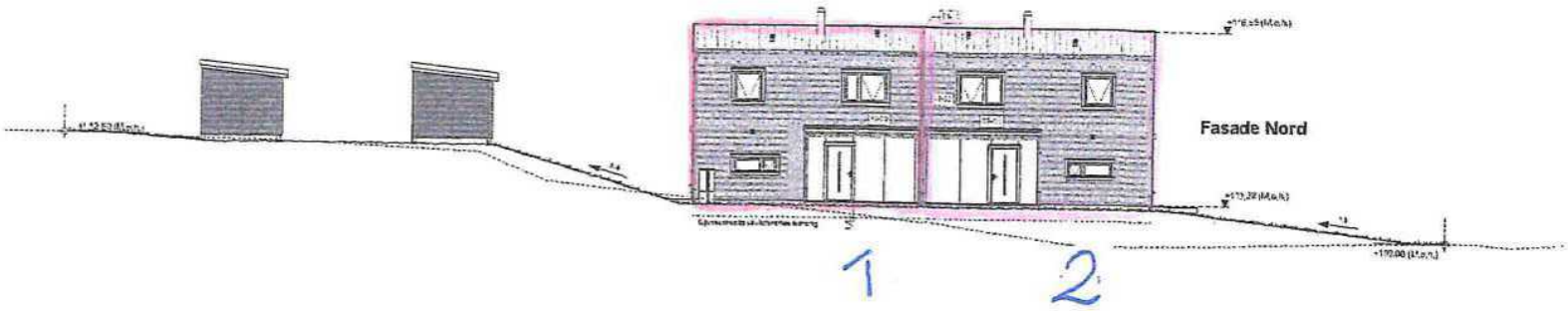
| | |
|---|---|
| Hovedetasje / 1. etasje | 175,2 |

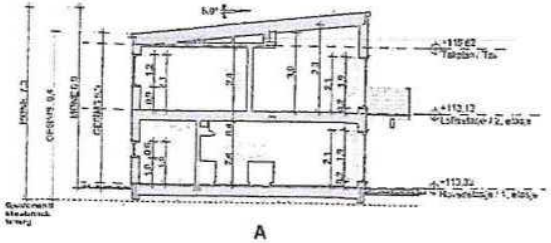
**175,2 m²**

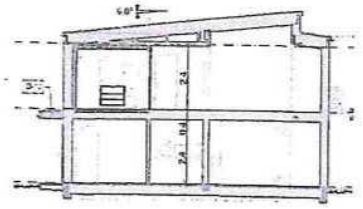
**Grunnflate, Hus**

| | |
|---|---|
| Hovedetasje / 1. etasje | 163,3 |

**163,3 m²**




Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | | |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |

PROSJEKT NUMMER - PROSJEKTNAVN: 8000-03-237 Leonora 2M

abc hus

Inspira Prosjekt AS
Vestlundvalen 38, 1820 Spydeberg

Indre Østfold
430/274

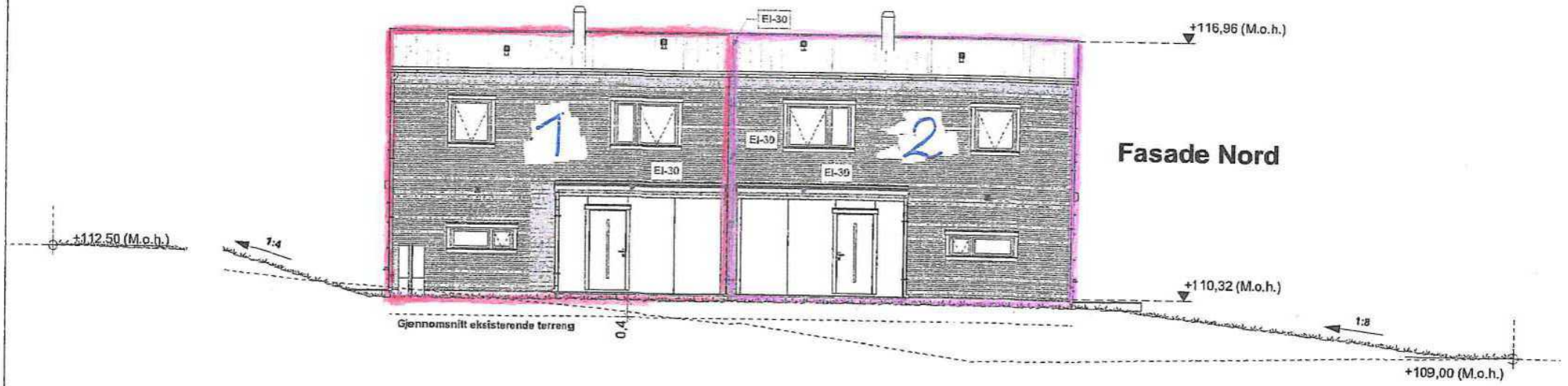
Alle Fasader og Snitt

25.05.2020 - 14,03

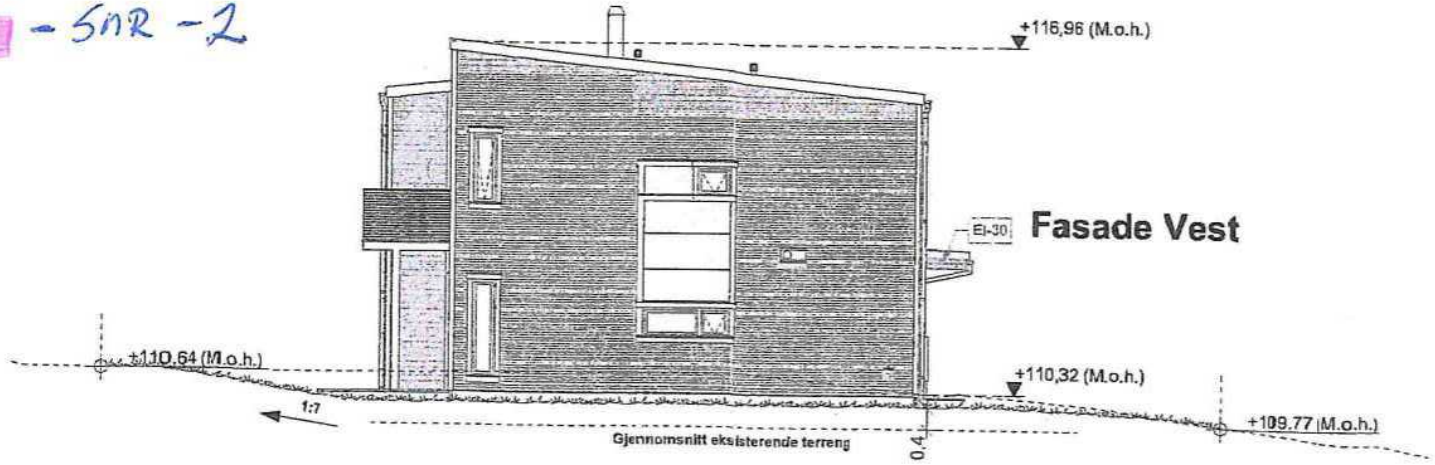
REV 6.1

Fil Navn: 8000-03-237 - 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B - 25.05.2020.pln

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett




- SNR - 1
- SNR - 2




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | | |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |

8000-03-237
Leonora 2M

abchus

Inspira Prosjekt AS
Vestlundvalen 38, 1620 Spydeberg

Indre Østfold
430/274

Fasade 3 og 4

25.05.2020 - 14.03 REV 0.1

Eksisterende terreng

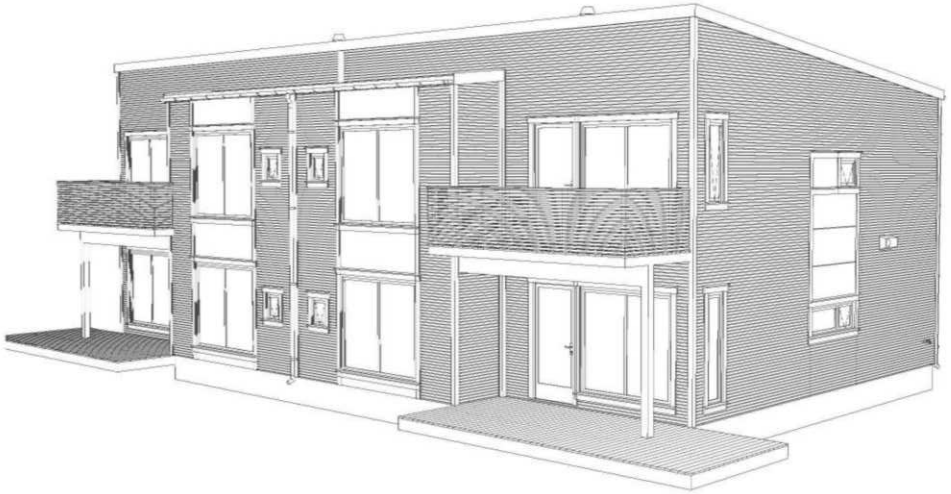
Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

Fil Navn: 8000-03-237 - 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B - 25.05.2020.pln

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

- Flis (Tiles)
- Veranda (Terrace)
- Ventilasjonskasse / nedsenket himling (Ventilation box / lowered ceiling)
- Gass- og røyktett (Gass and smoke proof)
- Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer (Fire requirements. Walls must not be penetrated with pipes)
- Brannprosjekteringslinje (Fire design line)



**INFO:**

**25.05.2020 - Snølast i området er 3 kN/m2, våre hus er dimensjonert for 4,5 kN/m2. Ingen ekstra kostnad**

- Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse.

| REV | BESKRIVELSE | SIGN | TAG | REV.DATO |
|---|---|---|---|---|
| S | | | | |
| R | | | | |
| Q | | | | |
| P | | | | |
| O | | | | |
| N | | | | |
| M | | | | |
| L | | | | |
| K | | | | |
| J | | | | |
| I | | | | |
| H | | | | |
| G | | | | |
| F | | | | |
| E | | | | |
| D | | | | |
| C | | | | |
| B | Prosjektnummer, curve 100 | MH | | 03.07.2020 |
| A | Byttet til 2019 modell | MH | | 25.05.2020 |
| | | | | dd.mm.2019 |

Fil Navn: **1020834 - 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B - 03.07.2020.pln**

| REV | BESKRIVELSE | SIGN | | REV. DATO |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | MH | 03.07.2020 |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: **1020834**
BESKRIVELSE: Leonora 2M

abchus

TILTAKSHAVER: **Sanel Bubic**
BYGGEPLASS: **Vestlundveien 38, 1820 Spydeberg**
KOMMUNE: **Indre Østfold**
Gnr./Bnr.: **430/274**

TEGNINGSNAVN: Prosjektinfo
PUBLISERING TID: 03.07.2020 - 11.44
DETALJHÅNDBOK: REV 6.1
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - REVISJON: 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B
PROSJEKTDEL: - ARK
SKALA:
FORMAT: A3
TEGN. NR: 1

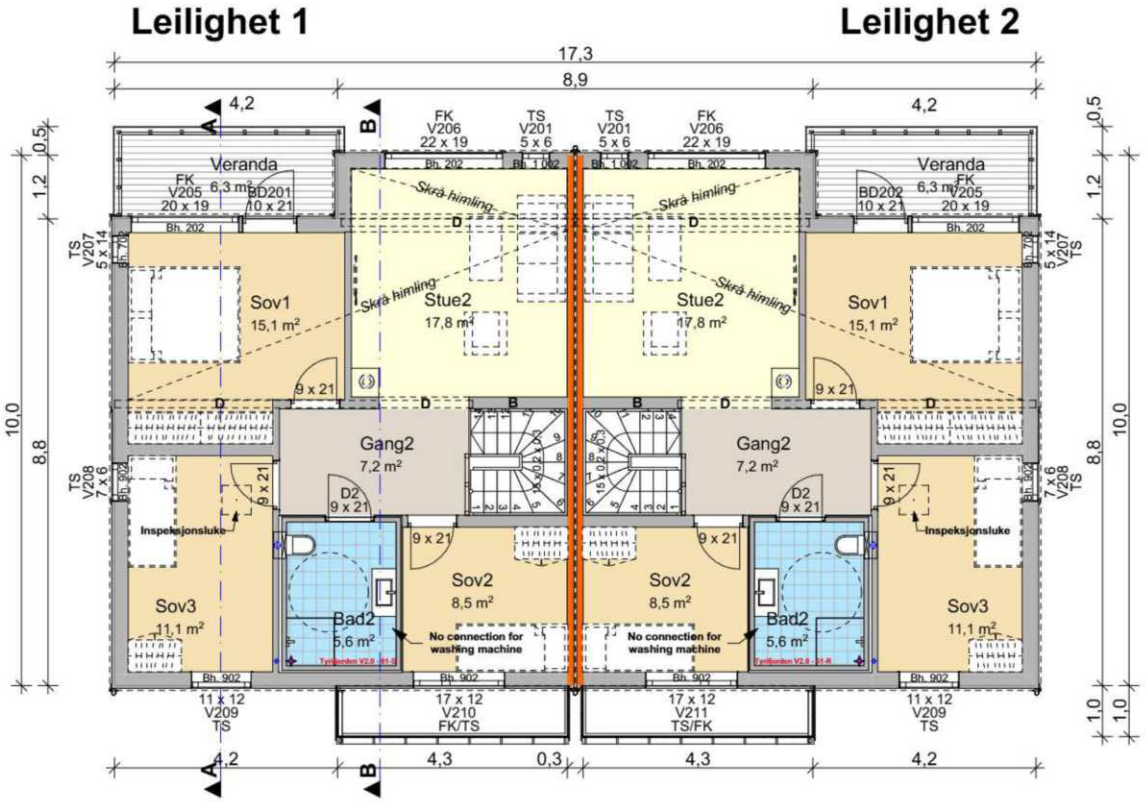
Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABCHus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

**Vegger/dragere:**
**SD** - *Synlig drager*
**D** - *Skjult drager*
**B** - *Bærende vegg*
**T** - *Teknisk vegg*

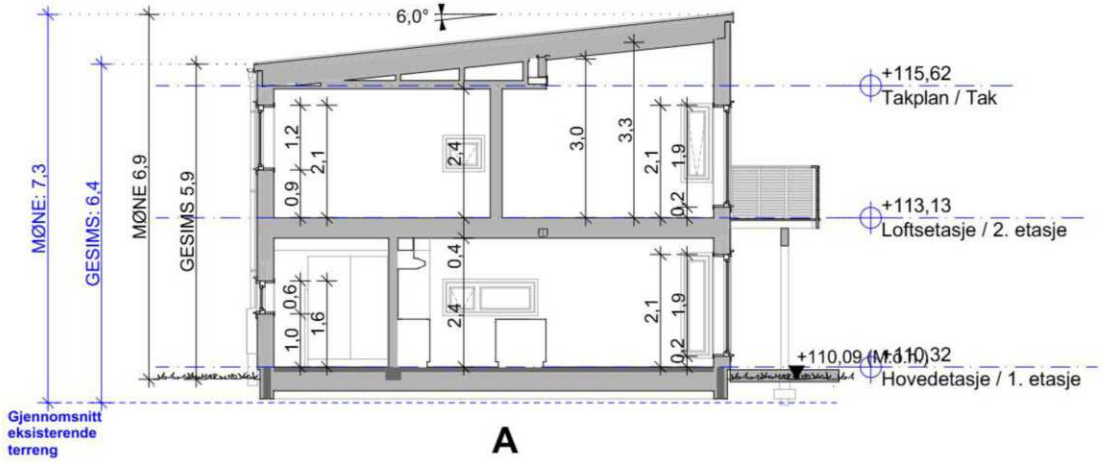
**Vinduer:**
**TS** - *Toppsving*
**FK** - *Fastkarm*
**SH** - *Sidehengslet*

**Teknisk:**
**EL** - *Sikringsskap*
**VANN** - *Vannskap*
**N.H.** - *Nedsenket himling*

N




## 2. etasje




**BRA (Bruksareal), Leil 1**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *72,6* |
| *Loftsetasje / 2. etasje* | *73,0* |

**BRA (Bruksareal), Leil 2**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *72,6* |
| *Loftsetasje / 2. etasje* | *73,0* |

***291,2 m²***

**BRA (Overbygget), Leil 1**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *3,9* |

**BRA (Overbygget), Leil 2**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *3,9* |

***7,8 m²***

**BYA (Bebygd Areal), Hus**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *175,2* |

***175,2 m²***

**Grunnflate, Hus**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *163,3* |

***163,3 m²***

| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | | REV. DATO |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | MH | 03.07.2020 |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |

PROSJEKTNUMMER · PROSJEKTNAVN: **1020834** Leonora 2M
BESKRIVELSE

abchus

TILTAKSHAVER: **Sanel Bubic**
BYGGEPLASS: **Vestlundveien 38, 1820 Spydeberg**
KOMMUNE: **Indre Østfold**
Gnr./Bnr.: **430/274**

TEGNINGSNAVN: 2. etasje, Snitt A
PUBLISERING TID: 03.07.2020 - 11.44
DETALJHÅNDBOK: REV 6.1
ARKIVUS MODELL NAVN (Type) · VERSJON · REVISJON: 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B
PROSJEKTDEL: - ARK
SKALA: 1:100
FORMAT: A3
TEGN. NR.: 2

Fil Navn: **1020834 - 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B - 03.07.2020.pln**

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

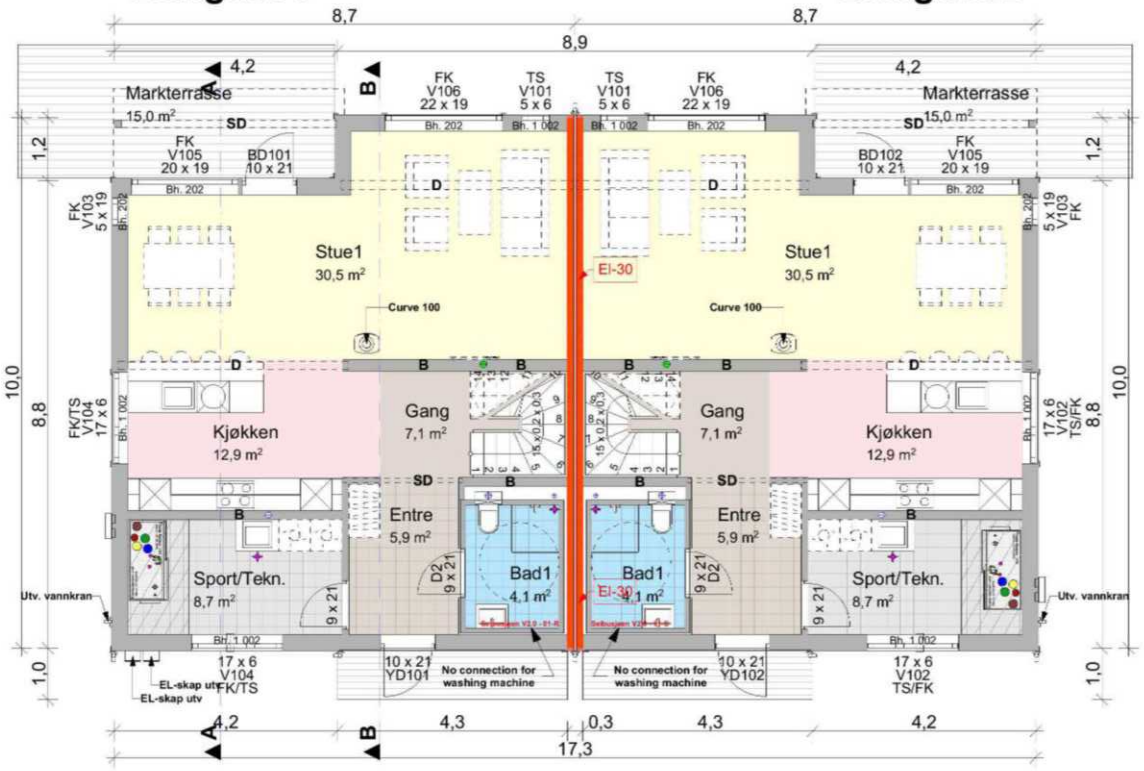
**Vegger/dragere:**
**SD** - *Synlig drager*
**D** - *Skjult drager*
**B** - *Bærende vegg*
**T** - *Teknisk vegg*

**Vinduer:**
**TS** - *Toppsving*
**FK** - *Fastkarm*
**SH** - *Sidehengslet*

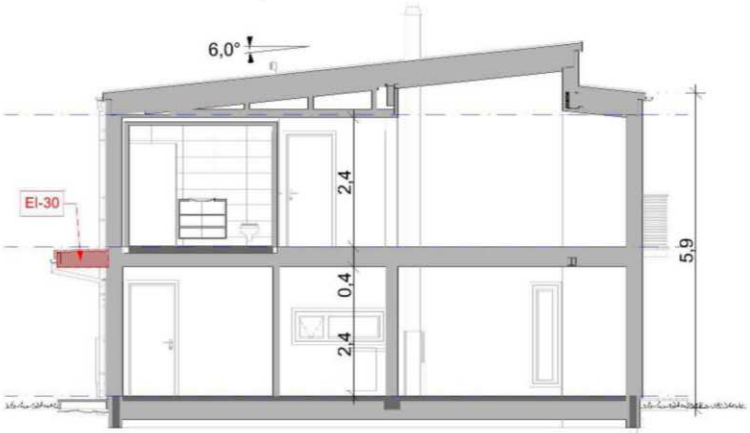
**Teknisk:**
**EL** - *Sikringsskap*
**VANN** - *Vannskap*
**N.H.** - *Nedsenket himling*

N

## Leilighet 1 / Leilighet 2




## Hovedetasje




**B**

**BRA (Bruksareal), Leil 1**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *72,6* |
| *Loftsetasje / 2. etasje* | *73,0* |

**BRA (Bruksareal), Leil 2**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *72,6* |
| *Loftsetasje / 2. etasje* | *73,0* |
| | ***291,2 m²*** |

**BRA (Overbygget), Leil 1**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *3,9* |

**BRA (Overbygget), Leil 2**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *3,9* |
| | ***7,8 m²*** |

**BYA (Bebygd Areal), Hus**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *175,2* |
| | ***175,2 m²*** |

**Grunnflate, Hus**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *163,3* |
| | ***163,3 m²*** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| F | **Byggemeldingstegninger** | **BS** | **MH** | **03.07.2020** |
| E | **Kontraktstegning** | **BS** | **MH** | **25.05.2020** |
| D | **Teknisk vurdering** | **PRO** | **PRO** | **25.05.2020** |
| C | **Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)** | **BS** | **MH** | **20.05.2020** |
| B | **Skisseprosjekt 8000-03-237** | **BS** | **MH** | **20.05.2020** |
| A | **Huskatalog 2019** | **BS** | **ALK** | **2019** |
| REV | BESKRIVELSE | SIGN. | | REV. DATO |

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
**1020834**
BESKRIVELSE
Leonora 2M

abchus

TILTAKSHAVER
**Sanel Bubic**
BYGGEPLASS
**Vestlundveien 38, 1820 Spydeberg**

KOMMUNE
**Indre Østfold**
Gnr./Bnr.
**430/274**

TEGNINGSNAVN
Hovedetasje, Snitt B
PUBLISERING TID
03.07.2020 - 11.44
DETALJHÅNDBOK
REV 6.1
AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - REVISJON
2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B
PROSJEKTDEL
- ARK
SKALA
1:100
FORMAT
A3
TEGN.-NR.
3

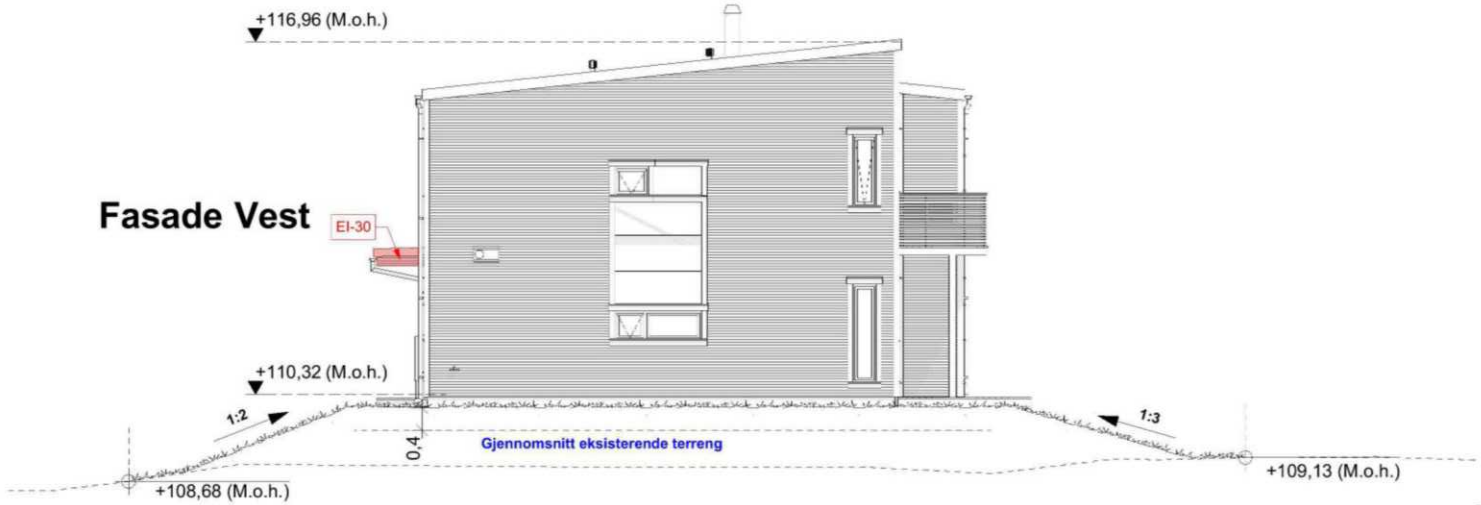
Fil Navn: **1020834 - 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B - 03.07.2020.pln**

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABCHus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

## Fasade Syd




## Fasade Vest




Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

Fil Navn: **1020834 - 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B - 03.07.2020.pln**

| REV | BESKRIVELSE | SIGN. | | REV. DATO |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | MH | 03.07.2020 |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
**1020834**
BESKRIVELSE
Leonora 2M

abchus

TILTAKSHAVER
**Sanel Bubic**
KOMMUNE
**Indre Østfold**
BYGGEPLASS
**Vestlundveien 38, 1820 Spydeberg**
Gnr./Bnr.
**430/274**

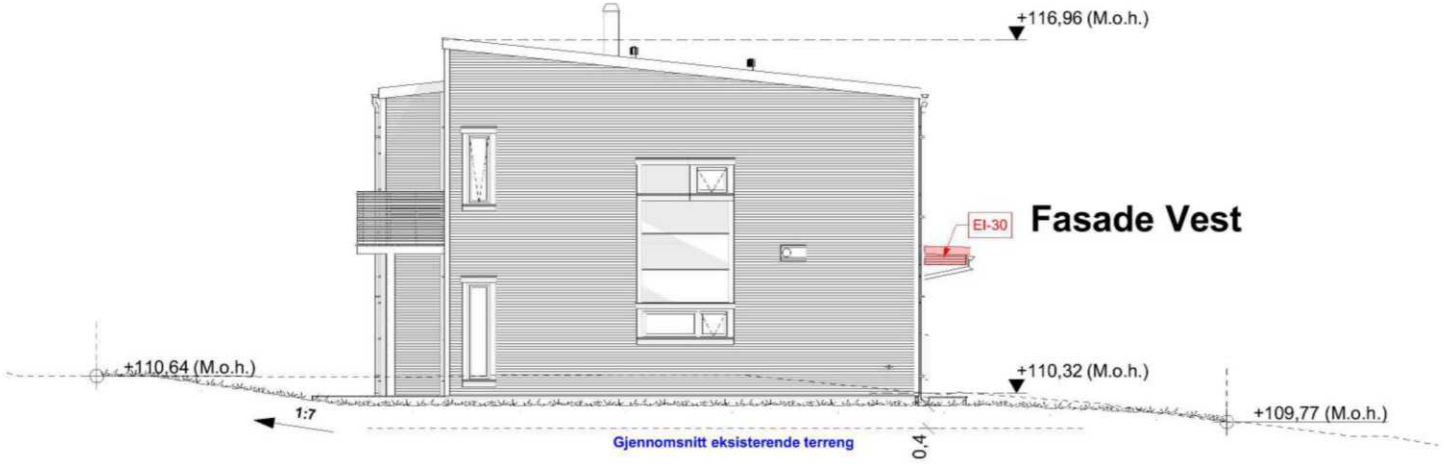
| TEGNINGSNAVN | PUBLISERING TID | DETALJHÅNDBOK |
|---|---|---|
| Fasade 1 og 2 | 03.07.2020 - 11.44 | REV 6.1 |

| AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - REVISJON | - PROSJEKTDEL | SKALA | FORMAT | TEGN.-NR. |
|---|---|---|---|---|
| 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B | - ARK | 1:100 | A3 | 4 |

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett




## Fasade Nord




## Fasade Vest

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

Fil Navn: **1020834 - 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B - 03.07.2020.pln**

| REV | BESKRIVELSE | SIGN. | | REV. DATO |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | MH | 03.07.2020 |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
**1020834**
BESKRIVELSE
Leonora 2M

abchus

TILTAKSHAVER
**Sanel Bubic**
BYGGEPLASS
**Vestlundveien 38, 1820 Spydeberg**

KOMMUNE
**Indre Østfold**
Gnr./Bnr.
**430/274**

TEGNINGSNAVN
Fasade 3 og 4

PUBLISERING TID
03.07.2020 - 11.44

DETALJHÅNDBOK
REV 6.1

AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - REVISJON
2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B

PROSJEKTDEL
- ARK

SKALA
1:100

FORMAT
A3

TEGN.-NR.
5

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett










**BRA (Bruksareal), Leil 1**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *72,6* |
| *Loftsetasje / 2. etasje* | *73,0* |

**BRA (Bruksareal), Leil 2**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *72,6* |
| *Loftsetasje / 2. etasje* | *73,0* |

***291,2 m²***

**BRA (Overbygget), Leil 1**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *3,9* |

**BRA (Overbygget), Leil 2**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *3,9* |

***7,8 m²***

**BYA (Bebygd Areal), Hus**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *175,2* |

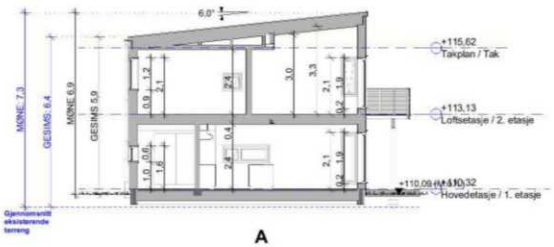
***175,2 m²***

**Grunnflate, Hus**

| | |
|---|---|
| *Hovedetasje / 1. etasje* | *163,3* |

***163,3 m²***




A




B

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | MH | 03.07.2020 |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |
| REV | BESKRIVELSE | SIGN. | | REV. DATO |

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
**1020834**
BESKRIVELSE
Leonora 2M

abchus

TILTAKSHAVER
**Sanel Bubic**
KOMMUNE
**Indre Østfold**
BYGGEPLASS
**Vestlundveien 38, 1820 Spydeberg**
Gnr./Bnr.
**430/274**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN | PUBLISERING TID | DETALJHÅNDBOK | | |
| Alle Fasader og Snitt | 03.07.2020 - 11.44 | REV 6.1 | | |
| ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - REVISJON | - PROSJEKTDEL | SKALA | FORMAT | TEGN.-NR. |
| 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B | - ARK | 1:200 | A3 | 6 |

Fil Navn: **1020834 - 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B - 03.07.2020.pln**

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | | REV. DATO |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | MH | 03.07.2020 |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |

PROSJEKTNUMMER · PROSJEKTNAVN
**1020834**
BESKRIVELSE
Leonora 2M

abchus

TILTAKSHAVER
**Sanel Bubic**
BYGGEPLASS
**Vestlundveien 38, 1820 Spydeberg**

KOMMUNE
**Indre Østfold**
Gnr./Bnr.
**430/274**

TEGNINGSNAVN
Render1

PUBLISERING TID
03.07.2020 - 11.44

DETALJHÅNDBOK
REV 6.1

ARKHUS MODELL NAVN (Type) · VERSJON · REVISJON
2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B

PROSJEKTDEL
- ARK

SKALA

FORMAT
A3

TEGN. NR.
7

---------- Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

Fil Navn: **1020834 - 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B - 03.07.2020.pln**

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



---------- Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

Fil Navn: **1020834 - 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B - 03.07.2020.pln**

| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | | REV. DATO |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | MH | 03.07.2020 |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
**1020834**
BESKRIVELSE
Leonora 2M

abchus

TILTAKSHAVER
**Sanel Bubic**
BYGGEPLASS
**Vestlundveien 38, 1820 Spydeberg**

KOMMUNE
**Indre Østfold**
Gnr./Bnr.
**430/274**

TEGNINGSNAVN
Render2

PUBLISERING TID
03.07.2020 - 11.44

DETALJHÅNDBOK
REV 6.1

ARKHUS MODELL NAVN (Type) - VERSJON - REVISJON
2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B

PROSJEKTDEL
- ARK

SKALA

FORMAT
A3

TEGN. NR.
8

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



---------- Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

Fil Navn: **1020834 - 2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B - 03.07.2020.pln**

| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | | REV. DATO |
|---|---|---|---|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | MH | 03.07.2020 |
| E | Kontraktstegning | BS | MH | 25.05.2020 |
| D | Teknisk vurdering | PRO | PRO | 25.05.2020 |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | MH | 20.05.2020 |
| B | Skisseprosjekt 8000-03-237 | BS | MH | 20.05.2020 |
| A | Huskatalog 2019 | BS | ALK | 2019 |

PROSJEKTNUMMER · PROSJEKTNAVN
**1020834**
BESKRIVELSE
Leonora 2M

abchus

TILTAKSHAVER
**Sanel Bubic**
BYGGEPLASS
**Vestlundveien 38, 1820 Spydeberg**

KOMMUNE
**Indre Østfold**
Gnr./Bnr.
**430/274**

TEGNINGSNAVN
Render3

PUBLISERING TID
03.07.2020 - 11.44

DETALJHÅNDBOK
REV 6.1

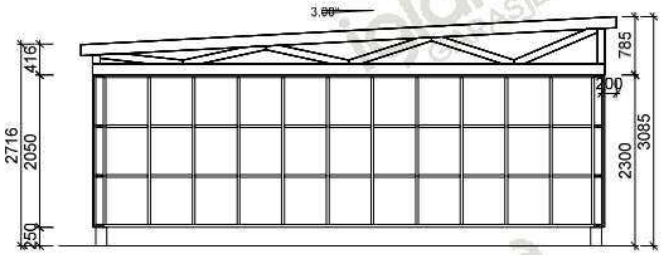
ARKHUS MODELL NAVN (Type) · VERSJON · REVISJON
2019 Leonora (2M) - v1 - Rev.B

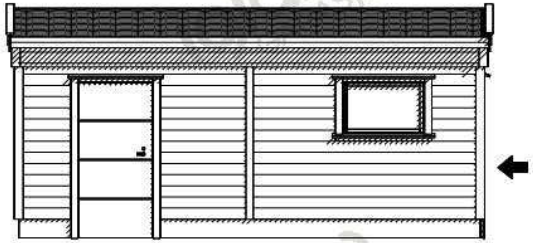
PROSJEKTDEL
- ARK

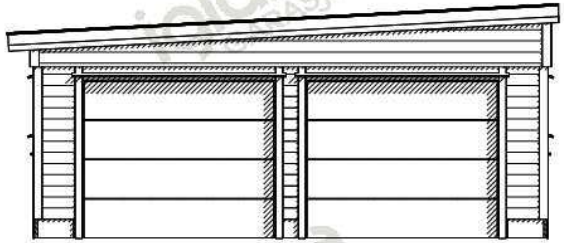
SKALA

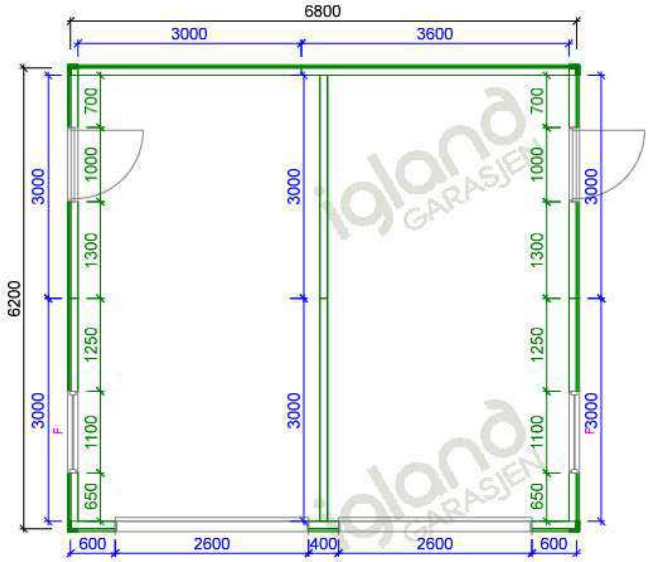
FORMAT
A3

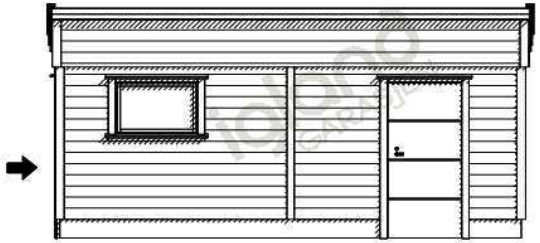
TEGN. NR.
9

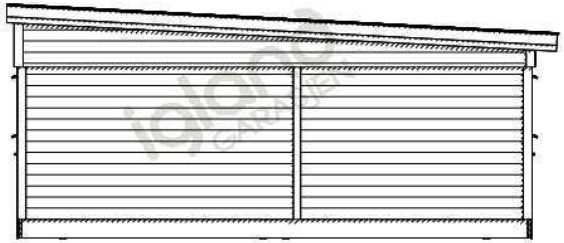








| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| igland GARASJEN | | Tiltakshaver: Petar Petkovic | | |
| | | Kundenr: 883880 | | Konstr/tegnet: Ola |
| BYA= 42.2 | BRA= 39.6 | Ordrenr/tilbudsnr: 175424 | Takvinkel: 3° | Dato: 02/07/2020 |
| BYA er beregnet etter konstruksjonsmål | Målestokk: 1:100 | Modell: JUSTØY | Tegningsnr: 17541512 | |
| Gnr: | Bnr: | | | |

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

DETALJER TIL UTFØRELSE:

Ringmurens høyde måles fra overkant ferdig gulv ved portåpning (se snitt A). Garasjer bestilt med dør forutsetter at ringmur har samme høyde som ved portåpning.

**Det anbefales et støpt gulv i vater. Ved støp med fall på gulv kontakt oss i forkant!**

Vi forutsetter at ringmuren er utført i 15cm tykkelse Leca eller betong og er tilstrekkelig forankret til såle. Ved bruk av andre materialer/blokker/ prefabrikerte ringmurselementer (som Vartdal Plast/ Jackon/Sundolitt) kontakt oss i forkant!
Frontmur ved port SKAL ha bredde 10cm og bør støpes i betong (se detalj ved port).

**NB! Ved innkjøring på takrenneside (bæring over port) skal fronter ved port armeres og støpes i betong!**

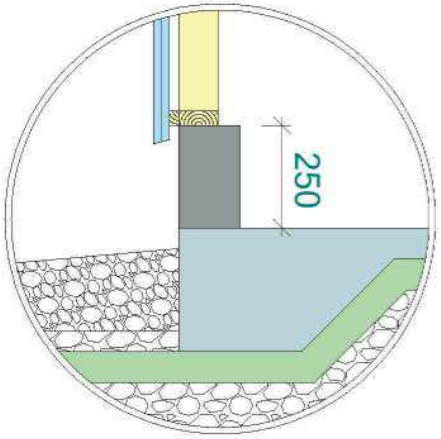
Murtykkelse på "fremskutt front" skal alltid være 10cm og anbefales støpt.

Garasjer med ekstra murhøyde, eller garasjer tilpasset terreng kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

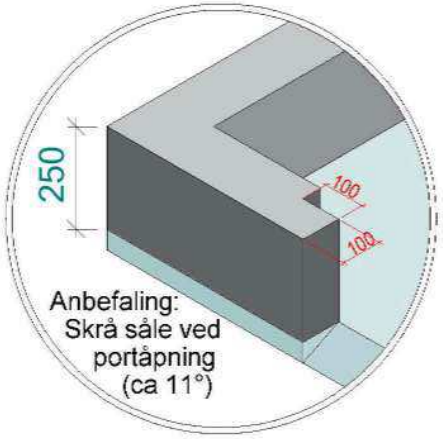
**Usikker på detaljer til utførelse?**
**Oppstått avvik på lengde/bredde/diagonal?**
**Kontakt oss FØR arbeidet påbegynnes!**

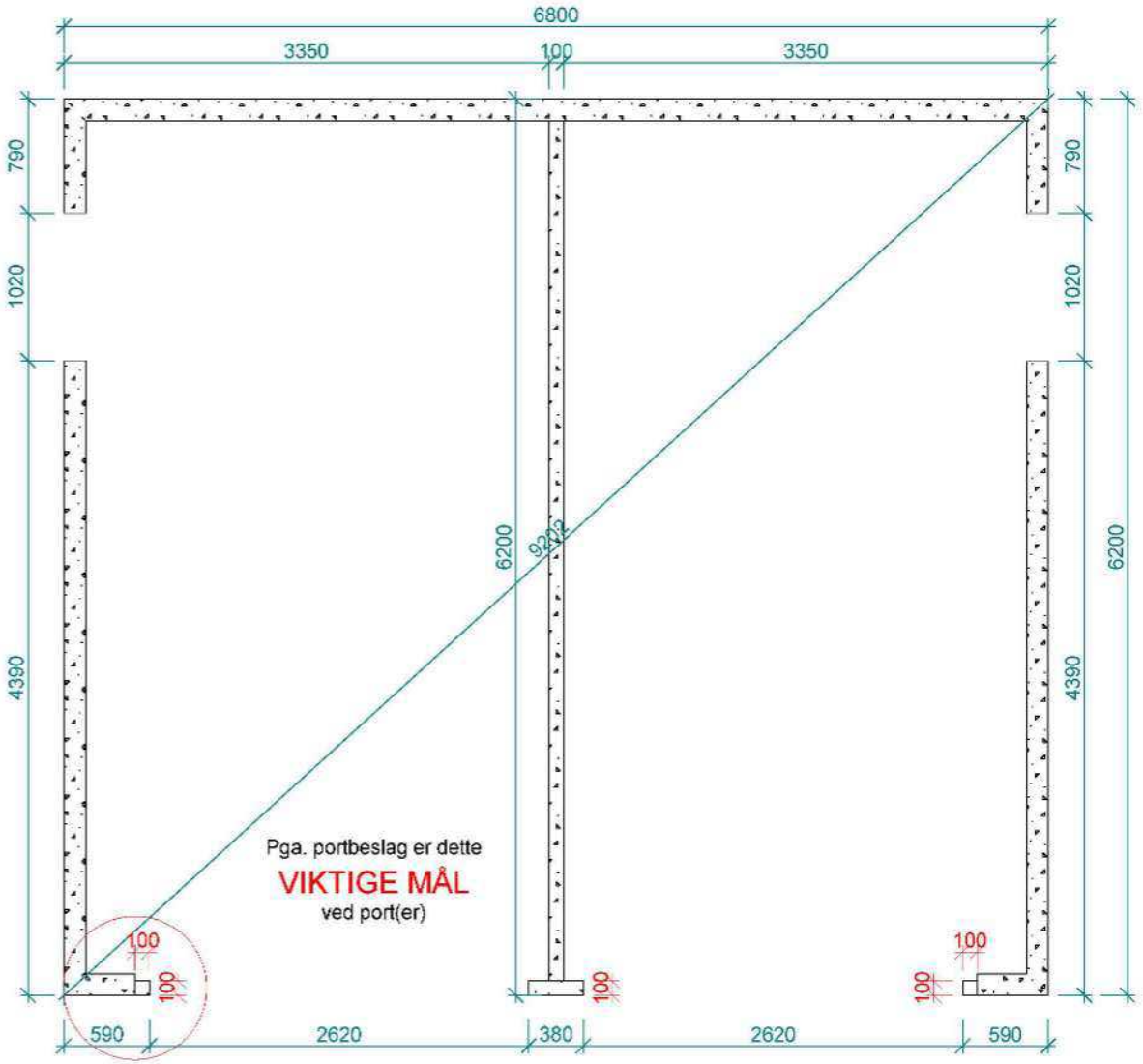
| **TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)** | |
|---|---|
| **Leca** | **150 - 250 mm** |
| **Betong** | **100 - 250 mm** |

Snitt A




Detalj ved port




igland GARASJEN

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: Petar Petkovic | | | | |
| Kundenr: 883880 | | | | Konstr/tegnet: Ola |
| BYA= 42.2 | BRA= 39.6 | Ordrenr/tilbudsnr: 175424 | Takvinkel: 3° | Dato: 02/07/2020 |
| BYA er beregnet etter konstruksjonsmål | Målestokk: 1:50 | Modell: JUSTØY | Tegningsnr: 17541513 | |
| Gnr: | Bnr: | | | |

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Abchus AS
Postboks 399
1401 SKI

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 20/36065 - 17 / JOFOSTE | 24.06.2021 |

# Gbnr 430/274 - Vestlundveien 38 - Tomannsbolig og garasje - Midlertidig brukstillatelse - tiltak med ansvarsrett

| | | |
|---|---|---|
| Tiltak: | Tomannsbolig og garasje | |
| Byggested: | Gbnr 430 / 274 | Vestlundveien 38 |
| Tiltakshaver: | Sanel Bubic | |
| Ansvarlig søker: | Abchus AS | |

Tillatelse til tiltak ble gitt 06.10.2020.
Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 10.05.2021.
Plan og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd åpner for at det kan gis midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.

**Vedtak**

Kommunen gir midlertidig brukstillatelse for tomannsbolig i med adresse Vestlundveien 38 A og B, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.
Følgende arbeider gjenstår og må ferdigstilles før det kan utstedes ferdigattest for tiltaket:

- Utvendig planering
- Oppføring av garasje

De gjenstående arbeidene må ferdigstilles innen 30.09.2021
Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i henhold til pbl § 21-10, 3. ledd, gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter pbl kapittel 32.
Midlertidig brukstillatelse er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at tiltaket/deler av tiltaket kan tas i bruk. Dersom utbygger ikke utfører de gjenstående arbeidene innen fristen, vil bruk av tiltaket ikke lenger være lovlig, og kommunen vil vurdere å utstede pålegg om opphør av ulovlig bruk, jf. pbl § 32-3.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

**Gebyr**

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

| Gebyr | Pris | Antall | Beløp | Merknad |
|---|---|---|---|---|
| Midlertidig brukstillatelse | 4720 | 1 | 4720 | |

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for
Antall pipeløp: 2
Vannforsyning: Kommunalt vann
Avløpsløsning: Kommunalt avløp
Antall boenheter: 2

**Klageadgang**

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

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad
rådgiver
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Kopi til:
Sanel Bubic

Mottakere:
Abchus AS

**Klagerett**

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

**Utsetting av vedtaket**

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

**Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning**

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

**Kostnader ved klagesaken**

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

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

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

ABC Hus AS
Josefine Ystenes Monsen
Postboks 399
1401 SKI

| Din referanse: | Vår referanse: | Dato: |
|---|---|---|
| | 20/36065 - 20 / JOFOSTE | 07.09.2021 |

## Gbnr 430/274 - Vestlundveien 38 - Utvidet brukstillatelse

Indre Østfold kommune bekrefter at melding om endring av tiltakshaver er mottatt.
Vi viser til forespørsel om utvidet brukstillatelse sendt 26.08.2021.

**Vedtak**

- Midlertidig brukstillatelse gitt i vedtaksbrev 20/36065-17 utstedt 24.06.2021 forlenges til å gjelde fram til 01.06.2022.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i henhold til pbl § 21-10, 3. ledd, gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter pbl kapittel 32.

Med hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad
rådgiver
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Vedlegg:
Gbnr 430/274 - Vestlundveien 38 - Ber om utvidet brukstillatelse
Gbnr 430/274 - Vestlundveien 38 - Tomannsbolig og garasje - Midlertidig brukstillatelse - Tiltak med ansvarsrett

Kopi til:
Christian Arstad

**Postadresse**
Postboks 34
1861 Trøgstad

**Besøksadresse**
Rådhusgata 22
1830 Askim

**Kontaktinfo**
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

**Foretaksnummer**
Org.nr. 920 123 899
EHF-nr. 920 123 899
Kontonr. 3207.29.71298

Mottakere:
ABC Hus AS

Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

**Telefon:** 6968 10 00

Utskriftsdato: 23.03.2026

# Megleropplysninger

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3118 | **Gårdsnr.** | 430 | **Bruksnr.** | 274 | **Festenr.** | 0 | **Seksjonsnr.** | 2 |
| **Adresse:** | Vestlundveien 38B, 1820 SPYDEBERG | | | | | | | | |

## 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

**Merknad:** Det ble søkt om ferdigattest den 2. mars 2026. Det er sendt mangelbrev til søknad om ferdigattest, da garasjen mot nord er bygd delvis utenfor eiendomsgrensen og i strid med regulert byggegrense. I søknad om tiltak for tomannsboligen var det vist én felles garasje, bygd innenfor areal som det er tillatt å bygge på.

## 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

| **Planopplysninger:** | Navn: | Formål: | Vedtaksdato: |
|---|---|---|---|
| Reguleringsplan | Id 012320140006<br>Lund Vest | Boligbebyggelse.<br>Frittliggende småhusbebyggelse. | 22.06.2017 |
| Bebyggelsesplan | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunedelplan | | | |
| Kommuneplan | Kommuneplanens arealdel<br>PlanID 3014202101 | Boligbebyggelse,Nåværende. | Periode:<br>2024 - 2035 |
| Uregulert | ☐ | | |
| Reguleringsbestemmelser | ☒ | | |

| |
|---|
| **Mulig inngrep på Reguleringsplan:** |
| **Mulig inngrep på Kommuneplan:**<br>Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v. |
| **Reguleringsplaner under arbeid:** Ja: ☐ Nei: ☒ |
| **Kommentar:** |

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

Dato: 23.03.2026

Indre Østfold kommune, Dag Vestad

**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.

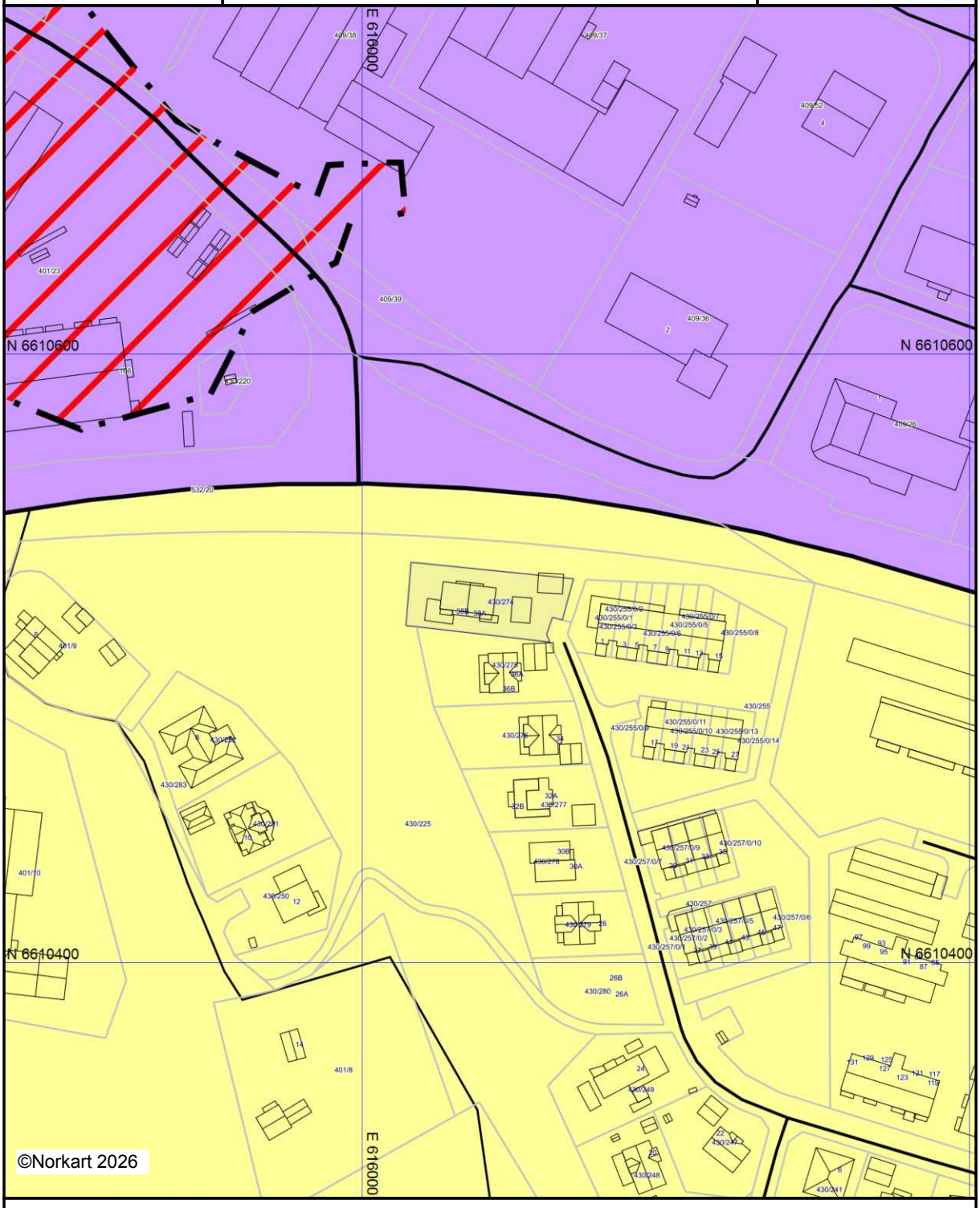
Indre Østfold kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 430/274/0/2
Adresse: Vestlundveien 38B
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200*




*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

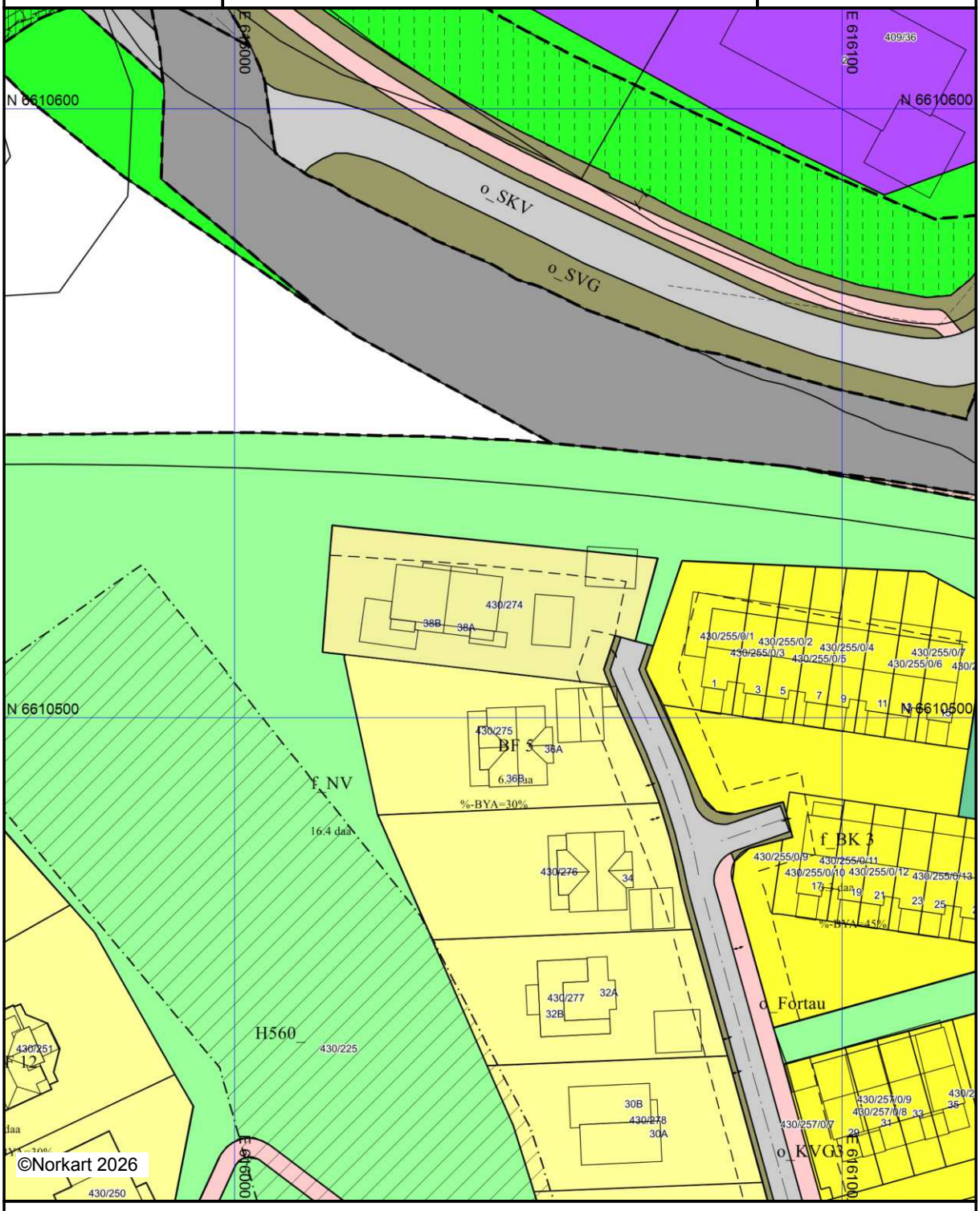
Indre Østfold kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 430/274/0/2
Adresse: Vestlundveien 38B
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Energianlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Naturområde
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Vestlundveien 38B, 1820 Spydeberg
Gnr. 430, Bnr. 274, Snr. 2, Indre Østfold kommune.

**Oppdragsnummer:**
292260043


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Indre Østfold

**Saksbehandler:** Martin Mjørud

**Telefon / Mobil:** 69 88 50 00 / 980 10 150

**E-post:** martin.mjorud@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.

---