PRIVATMEGLEREN

BUERTOPPEN 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Buertoppen 13 , 1820 SPYDEBERG

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 431, bnr. 31, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 17.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3459 **Eiendomsverdi ref nr:** PG1635

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

MOEN TAKST

D

ENERGIMERKE

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.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.

Rapportansvarlig



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Leilighet med beliggenhet i underetasje. Bygningen ble oppført i 2006. Grunnmur er av lettklinker og betongelementer som er pusset og malt utvendig. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med luftet, liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i vinkelform og åpen løsning mot stue. Innredningen er fra byggeåret, type Fokus, og har profilerte trefronter og laminerte benkeplater. Bad fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes baderomsinnredning med profilerte, mørktonede fronter, overliggende speil, belysning og sideskap, dusjkabinett samt toalett. Vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med utslagsvask av rustfritt stål.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere under og utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Takoverbygget terrasse på 26 m², vendt mot vest, med tilgang fra vindfang og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på levegg. Stikkontakt og belysning på veggen.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Gulv: Laminat i stue/kjøkken og sovealkove. Fliser i vindfang, vaskerom og bad.
Vegger: Malt glassfiberstrie i vindfang, stue/kjøkken og sovealkove. Fliser i vaskerom og bad.
Himlinger: Malte plater i himlinger.
Profilerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes baderomsinnredning med profilerte, mørktonede fronter, overliggende speil, belysning og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Rommet ventileres via mekanisk avtrekksvifte, plassert i tak. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.

Vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med utslagsvask av rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk på veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i vinkelform og åpen løsning mot stue. Innredningen er fra byggeåret, type Fokus, og har profilerte trefronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og har kullfilter. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert lysarmaturer, og det er lagt fliser på veggen under overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk på vaskerom og bad, styres via bad.
Ellers naturlig ventilering via ventiler i vinduer.

Oppvarming:
Varmekabler i stue/kjøkken, bad og vindfang.

Annet:
Varmtvannstanken fra byggeåret, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerommet.
Sikringsskap med automatiske sikringer plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, eiet tomt på 2 050 m². Dels flat, dels skrånende tomt, som er opparbeidet med noe plenareale og noe beplantning. Adkomst på øvre plen med trapp langs gavl ned til inngangsparti. Singlet parti utenfor leiligheten. Parkering på felles parkeringsplass på øvre plan, ved trappen som går ned til leiligheten.

Arealer Gå til side

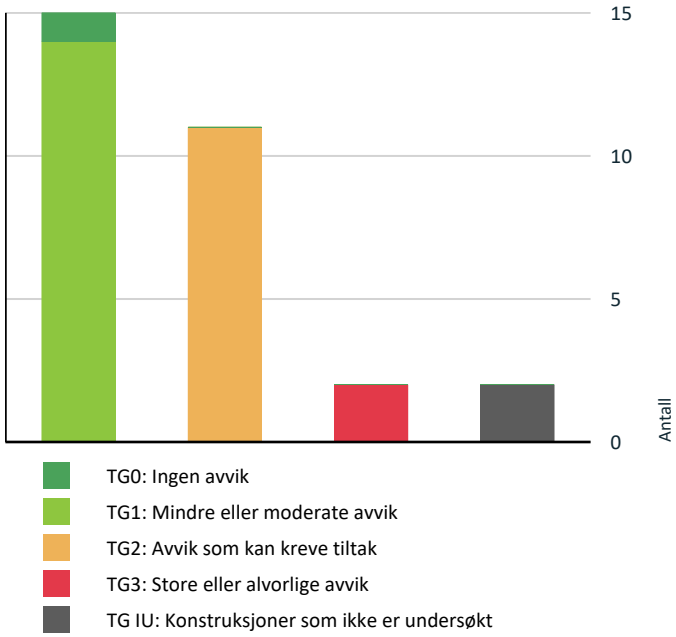
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

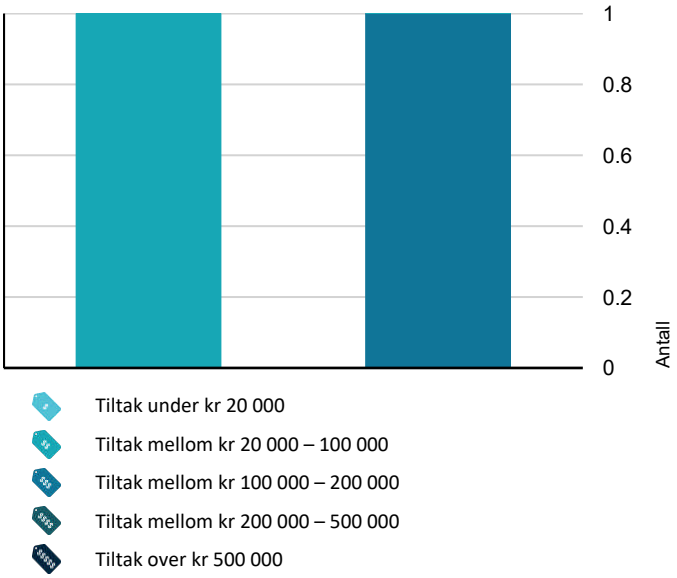
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Boligens energimerking



Beskrivelse

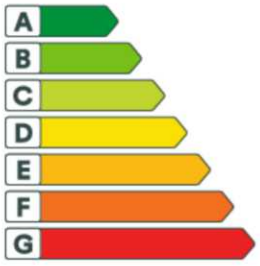
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertak er ukjent. Taktekkingen er fra byggeåret.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med luftet, liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Forbedre ventilasjonen eller vurder utskifting av gamle vinduer for å redusere kondens. Uten tiltak kan fukt føre til skader på karmene, mugg og svekket inneklima.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Isolert ytterdør med glassfelt, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør utbedres for å hindre kald trekk og redusere varmetap, noe som ellers kan føre til økte oppvarmingskostnader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygget terrasse på 26 m², vendt mot vest, med tilgang fra vindfang og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på levegg. Stikkontakt og belysning på veggen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Underetasje:
Gulv: Laminat i stue/kjøkken og sovealkove. Fliser i vindfang, vaskerom og bad.
Vegger: Malt glassfiberstrie i vindfang, stue/kjøkken og sovealkove. Fliser i vaskerom og bad.
Himlinger: Malte plater i himlinger.

- Det presiseres at gulv i kjøkken er lagt under innredning, noe som ikke er anbefalt, da dette over tid kan føre til sprekker i skjøter o.l.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.
Betong over bod.
Støpt dekke mot grunnen.

- Det er foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av punktlaser. Det ble målt ca. 11 mm avvik i stue/kjøkken og 7 mm i sovealkove. Lokalt ble det målt 8 mm over 2 meter i stue/kjøkken og 5 mm i alkove. Avvikene er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ingen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i alkove. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

- Innforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Det ble foretatt hulltaking på ett utvalgt sted. Takstmannen ønsker å informere om risikoen i områdene som ikke er inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Etter hulltaking ble det målt ca. 17 vektprosent fukt i treverket. Dette anses som noe for høyt, da treverk bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. Ved fuktinnhold over 17 vektprosent øker risikoen for råte- og muggsoppvekst.
- Det er påvist salt- og kalkutslag på vegg i den utvendige boden. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Ved tegn til økning i fukt eller synlige endringer, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere behovet for tiltak.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte fyllingsdører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes baderomsinnredning med profilerte, mørktonede fronter, overliggende speil, belysning og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Rommet ventileres via mekanisk avtrekksvifte plassert i tak. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foruten brukstillatelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har kontrollert fallforholdene på våtrommet ved hjelp av punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke tilfredsstillende fall i henhold til kravene som gjaldt ved byggetidspunktet. Eventuelt lekkasjevann eller bruksvann vil derfor ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt til sluk.

- Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved større vannsøl eller lekkasje.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring i hele sluket. Ellers er det ikke påvist mansjetter rundt gjennomføringer under vask i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer av tettesjikt og sluk, spesielt rundt rørgjennomføringer, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

- Konsekvensen av mangelfull eller feil utførelse, samt passert forventet brukstid, er økt fare for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader.

- Det anbefales å fortsette å benytte tett dusjkabinett med avløp til sluk for å redusere risikoen for vannskader. Jevnlig rensing av sluket er viktig for å unngå at vann blir stående over vannlåsen.

- Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av tettesjikt under vask. Utbedring eller etablering av nytt tettesjikt er ofte kostbart og ikke økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, og bør vurderes i sammenheng med totalrenovering av våtrommet. Dette medfører høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot vaskerom, kjøkken og grunnmur.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med utslagsvask av rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk på vegg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foruten brukstillatelse.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

- Påvist sprekk i flis ved dør. Årsaken til sprekk er ukjent. Sprekken er utenfor definert våtsone på vegg og vil ikke ha noen betydning for bruksfunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Sprekk i flis ved dør bør utbedres for å opprettholde et estetisk utseende og forhindre videre skade.

- Siden sprekken er utenfor våtsone, medfører den ingen umiddelbar risiko for fuktskader, men det kan oppstå ytterligere skader eller forringelse av overflaten over tid. Det anbefales å holde området under oppsikt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på deler av gulvet. Våtrommet kan fungere ved normal bruk, men avviket innebærer at vann ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluket. Ved større vannsøl eller lekkasje kan dette føre til oppsamling av vann på gulvet og økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom. Utbedring av fallforhold anbefales.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

- Over halvparten av forventet brukstid på sluk er passert, det er ikke påvist noen tegn til tettesjikt i rommet. Sluk er synlig ovenfor klemring, noe som indikerer at det ikke ligger membran ned i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Våtrommet kan fortsatt fungere med dagens avvik, men det er ingen garantier for tetthet. Eventuelle lekkasjer vil kunne føre til skader på tilstøtende konstruksjoner.

- Tettesjiktet bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningen. Manglende dokumentasjon og synlig membran gir økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre skjulte skader over tid.

- Kostnadsestimat er kun for etablering av nytt tettesjikt og sluk og ikke for renovering av våtrom. Utbedring/etablering av tettesjikt er ofte dyrt og ikke økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, og bør sees i sammenheng med totalrenovering av våtrom. Dette medfører høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og det er montert utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot bad og murvegg.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken i vinkelform og åpen løsning mot stue. Innredningen er fra byggeåret, type Fokus, og har profilerte trefronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og har kullfilter. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert lysarmaturer det er lagt fliser på veggen under overskap.

Tilstandsrapport

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørføringer er moderne rør-i-rør (ikke fordelerskap) noe rørføringer av kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert under terrasse.
Alder for røropplegg: Byggeåret.

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

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast.
Alder for røropplegg: Byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på vaskerom og bad, styres via bad.
Ellers naturlig ventilering via ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra byggeåret, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.

- Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.



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 automatiske sikringer plassert i vindfang.
Varmekabler i stue/kjøkken, bad og vindfang.
Eltilsyn utført i 2025.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

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?
Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Offentlig el-kontroll (DLE):
Nettselskapene er pålagt å føre tilsyn med elektriske anlegg gjennom Det lokale eltilsyn (DLE), på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Kontrollen er stikkprøvebasert og gjennomføres normalt hvert 20. år i boliger og fritidsboliger.

Privat el-kontroll:
En frivillig og mer grundig og nøye kontroll utført av et registrert elektroforetak. Denne gir en detaljert gjennomgang og kan avdekke feil og mangler som ikke nødvendigvis oppdages ved DLE-kontroll.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering rundt bygning, med grunnmursplast og topplist.
Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Det ble på befaringen, påvist og målt noe forhøyede fuktverdier i vegg i sovealkove, ellers påvist kalkutslag på vegger i boden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å avdekke årsak til forhøyede fuktverdier og kalkutslag. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av lettklinker og betongelementer som er pusset og malt utvendig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Påvist rustavrenninger på vegg, som følge av at armering er lagt for langt ut i betongkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Rustavrenninger bør utbedres, og det anbefales å undersøke omfanget av eventuell korrosjon på armeringen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert bæreevne og ytterligere skader på grunnmuren.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

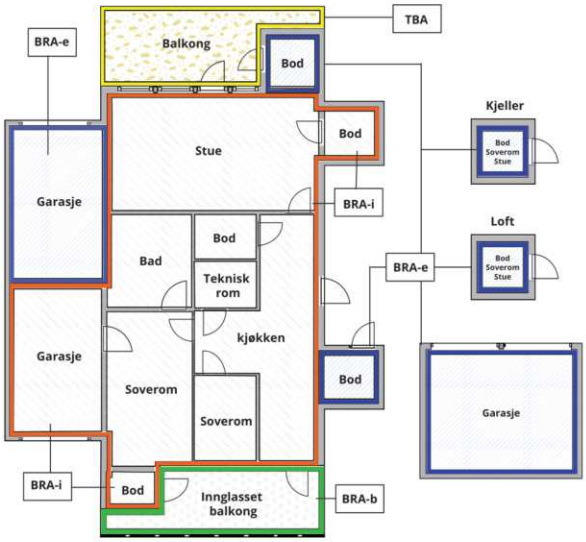
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	57	6		63	26
SUM	**57**	**6**			**26**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bad, stue/kjøkken, vindfang, sovealkove, vaskerom	Bod	

Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:
- utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader
- eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering
- grunnlag for arkitekt- og byggesøknader
- BIM-modellering og prosjektering
- dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering
- kontrollmåling av eksisterende bygg
- volum- og arealberegninger
- digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.5.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3118 INDRE ØSTFOLD	431	31		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Buertoppen 13

Hjemmelshaver
Syversen Knut André

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet ved det veletablert og populært boligområde på Grååsen. Leilighet ligger nesten innerst i blindvei med lite trafikk. Det er ca. 2 km til Spydeberg sentrum. I Spydeberg sentrum finnes bank, post i butikk, forretningssenter, leger, tannleger, helsestudioer, kaféer og kommunikasjoner (ca. 36 minutter til Oslo S med nye Follobanen). Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer, turterreng, bussholdeplass og togstasjon. Området er barnevennlig.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 2 050 m². Dels flat, dels skrånende tomt, som er opparbeidet med noe plenarealer og noe beplantning. Adkomst på øvre plen med trapp langs gavl ned til inngangsparti. Singlet parti utenfor leiligheten. Parkering på felles parkeringsplass på øvre plan, ved trappen som går ned til leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.05.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	07.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PG1635

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260076
Addresse	Buertoppen 13		
Postnr.	1820	Sted	SPYDEBERG
Selgers navn	Knut André Syversen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand Forsikring AS

Polise/avtalenr.:

7314184

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten sprekk i fils vedsiden av toalett.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det kan bli fuktig ved gummi listene rundt vinduer. Spesielt om vinter da det er kaldt ut og varmt inne.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Vedkontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe kalk/salt utslag i utvendig bod

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var påvist skjeggkre ved kjøp av leilighet. Jeg tror dette er sølvkre og ikke skjeggkre. Etter nylagt gulv har det blitt betraktelig mindre med finnes fortsatt i leiligheten. Egen tiltak som er blitt gjort er Permetrin Insektspray og feller.

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.05.2026

Signert av *Knut André Syversen*

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Buertoppen 13

Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Spydeberg skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser	17 min 1.6 km
Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	4 min 2.3 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 10 klasser	4 min 2.3 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	13 min 8.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	21 min 20.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grååsen Linje 406, 407	2 min 0.2 km
Spydeberg stasjon Linje R22	3 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Tyttebæret barnehage (0-5 år) 52 barn	3 min 0.3 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 56 barn	2 min 2.3 km
Solsiden barnehage (1-5 år) 42 barn	4 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Spydeberg	17 min
Rema 1000 Spydeberg	18 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tebosenteret Spydeberg	17 min
Vitusapotek Spydeberg	17 min
Askim Vinmonopol	14 min

SPORT

Spydeberg skole	17 min
Spydeberg stadion	21 min
Spydeberg Treningssenter	18 min
Askim treningssenter	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Energiattest



Adresse **Buertoppen 13, 1820 SPYDEBERG**	
Dato for energimerking **17.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296643**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20568526**
Gårdsnummer **431**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **2006**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **175,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **193,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 207 kWh**



Buertoppen 13, 1820 SPYDEBERG

Detaljering

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

Buertoppen 13, 1820 SPYDEBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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

SPYDEBERG KOMMUNE
Saksframlegg

Behandling i:	Møtedato:	Saks nr.:	Saksbehandler:
Delegert bygningssjefen - brukstillatelser	13.03.2007	021/07	TT

Avgj av:	Saksansvarlig:	Arkiv:	Arkivsak ID.:
DBS2	Tove Tørholen	GBR-31/31	04/353

GNR. 31 BNR. 31 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR SEKSJON 4

Vedtak:

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven §99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det blir samtidig med behandling av denne midlertidige brukstillatelsen, behandlet søknad om installasjon av gasspeis, som *alternativ fyringsanlegg, og slik installasjon er en forutsetning for gyldigheten av denne brukstillatelse.

Det presiseres at bygningsmyndighetene i kommunen ikke selv har kontrollert tiltaket.

Brukstillatelsen gjelder for:

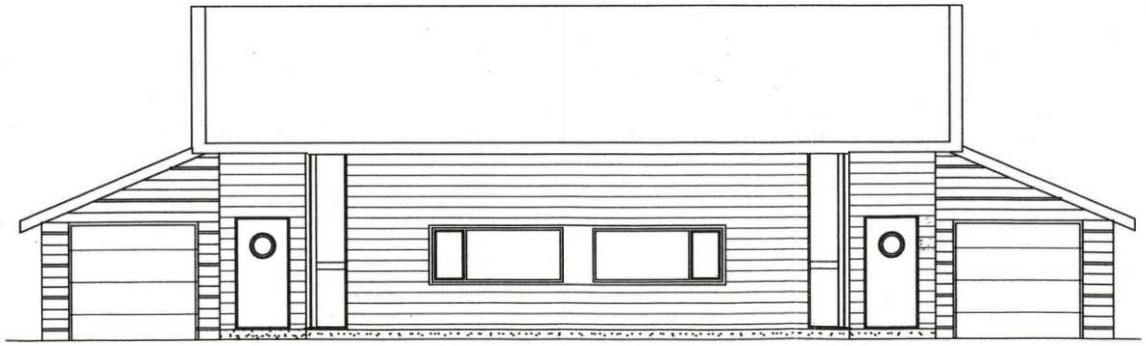
Eiendom/adresse:	Gnr.31 bnr.31 seksjon 4	
Jf. tidligere vedtak for:	Igansetting, sak 49/2005	
Hele tiltaket	Nei	
Følgende del av tiltaket:	Seksjon 4	
Gjenstående arbeider	Utvendig planering/asfaltering	Alvim entreprenør AS Byggservice Askim A/S
	Alternativt fyringsanlegg*	Askim og Mysen Rør AS
Gjenstående arbeider skal være utført innen:	01.06.07	
Vannmåler montert	Ja	

Spydeberg kommune, 13. mars 2007

Stig O. Stubberud
Teknisk sjef



Fasade mot vest



Fasade mot øst

GODKJENT
Bygningsmyndigheten
Sak FUP/059/05 År 8.12.05

Revidert.

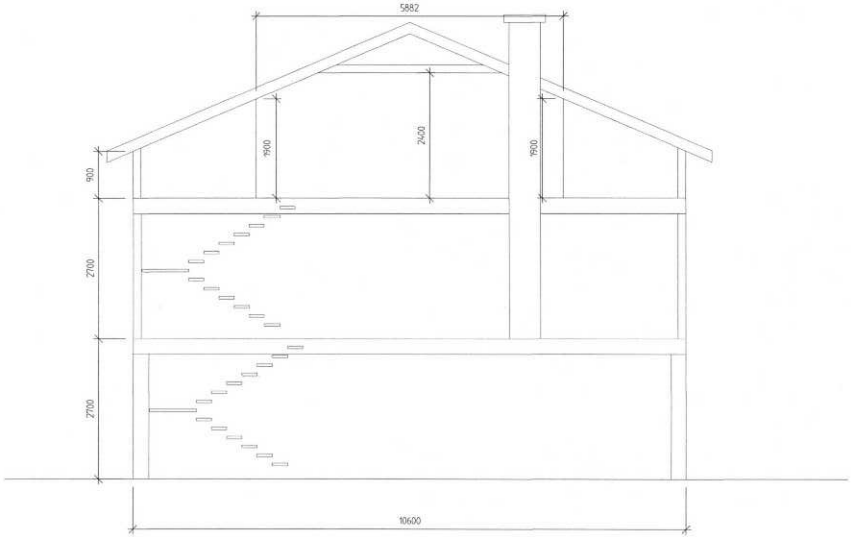
B	29-3-06	Endret fasade Vest	GS
Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

KATEGORI: Rammesøknad	TEGNING: Fasader Nord og Syd	Østre Linje Arkitekter Askim as
PROSJEKT: Boliger, Gråsen	BYGGHERRE: Byggservice AS, Nordregt 20, 1807 Askim	Arkitekter MNAL/NPA, Jernbanegata6, 1830 Askim, Telefon 69 88 84 10, telefaks 69 88 58 87, E-mail firmapost@ola-askim.no, Foretaksregister 982 670 233 MVA

SAK NR: 1106	SIGN: AN	KONTR: GS	DATO: 17.03.04	MÅL: 1:100	TEGN. NR.: 150	REV: B



- FASADE NORD -



- SNITT A -

GODKJENT
Bygningsmyndigheten
Sak 05/269 Ar 1205

HENVISNINGER:
For FUNDAMENTER SNITT/DETALJER se tegn 202-00

FORKLARINGER:

MERKNADER/BESTEMMELSER:
1. UTFØRELSE iht TEKNISK BESKRIVELSE OG NS 3420 TOLERANSEKLASSE 4
2. KONTROLLKLASSE: NORMALKONTROLL
3. MILJØKLASSE: MA
4. FORSKALING: I GRUNNEN: VALGFRI ELLERS: GLATT
5. MATERIALER: BETONGKVALITET: C25 ARMERING: B500C
6. NOMINELL OVERDEKNING, MINSTE TILLATTE OVERDEKNING:
MOT GRUNN: 50mm TIL Ø12 MONTERINGSSTENGER, 65mm TIL KONSTRUKTIV ARMERING
ELLERS: 25mm TIL Ø12 MONTERINGSSTENGER, 40mm TIL KONSTRUKTIV ARMERING
TILLATTE AVVIK: 10mm FOR MONTERINGSARMERING, ±10mm FOR KONSTRUKTIV ARMERING
7. OVERFLATE BEHANDLING: AVTREKKING
8. ISOLASJON: ALLE KONSTRUKSJONER SKAL FROSTSIKRES MED 60mm TRYKKFAST ISOLASJON

INDEX	ENDRINGER	DATO	SIGN

BOLIG MED 2 LEILIGHETER OG 2 HYBLER

SNITT OG FASADE NORD

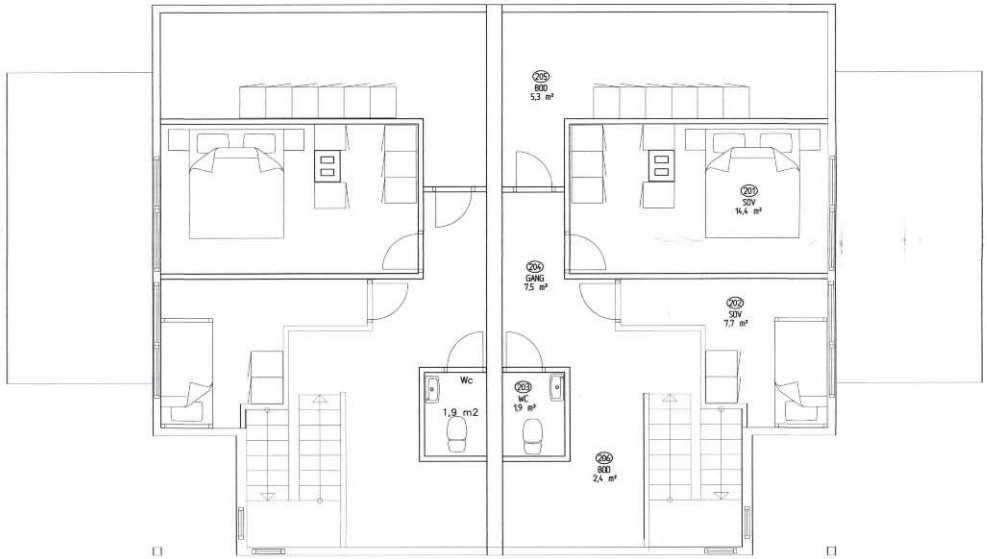
HA
sivilingeniør
Helge Andreassen AS
Vei-og byggeteknikk,
Brannsikringsdokumentasjon

Bolig Gråsen

Rev.	Rev.
MÅLESTOKK	1:50
DATO	28.12.04
TEGN.	BH
KONTR.	HA/BH
Tegningsnr.	04092 205-01
INDEX	

Tegn. nr 203-01

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



GODKJENT
Bygningsmyndigheten
Sak 05/04/05 Ar 130505

HENVISNINGER:
For FUNDAMENTER SNITT/DETALJER se tegn 202-00
For ARMERING FUNDAMENTER se tegn 202-00
For ARMERING AV DEKKET se tegn 203-01
For SNITT se tegn 205-01

FORKLARINGER:

MERKNADER/BESTEMMELSER:
1. UTFØRELSE IHT TEKNISK BESKRIVELSE OG NS 3420 TOLERANSEKLASSE 4
2. KONTROLLKLASSE: NORMALKONTROLL
3. MILJØKLASSE: MA
4. FORSKALING: I GRUNNER: VALGFRI ELLERS: GLATT
5. MATERIALER: BETONGKVALITET: C35 ARMERING: B500C
6. MINIMELL OVERDEKNING, MINSTE TILLATTE OVERDEKNING:
MOT GRUNNEN: 50mm TIL Ø12 MONTERINGSSTENGER, 65mm TIL KONSTRUKTIV ARMERING
ELLERS: 25mm TIL Ø12 MONTERINGSSTENGER, 40mm TIL KONSTRUKTIV ARMERING
TILLATTE AVVIK: 05mm FOR MONTERINGSARMERING, 010mm FOR KONSTRUKTIV ARMERING
7. ENDRINGER UTENDEK MED: ANTEKENING
8. ISOLASJON: ALLE KONSTRUKSJONER SKAL FROSTSIKRES MED 60mm TRYKKFAST ISOLASJON

INDEX	REVISJON	DATO	SIGN.
A	ANMERKNING AV DEKKE I ROM YR	13.06.05	HA

BOLIG MED 2 LEILIGHETER OG 2 HYBLER

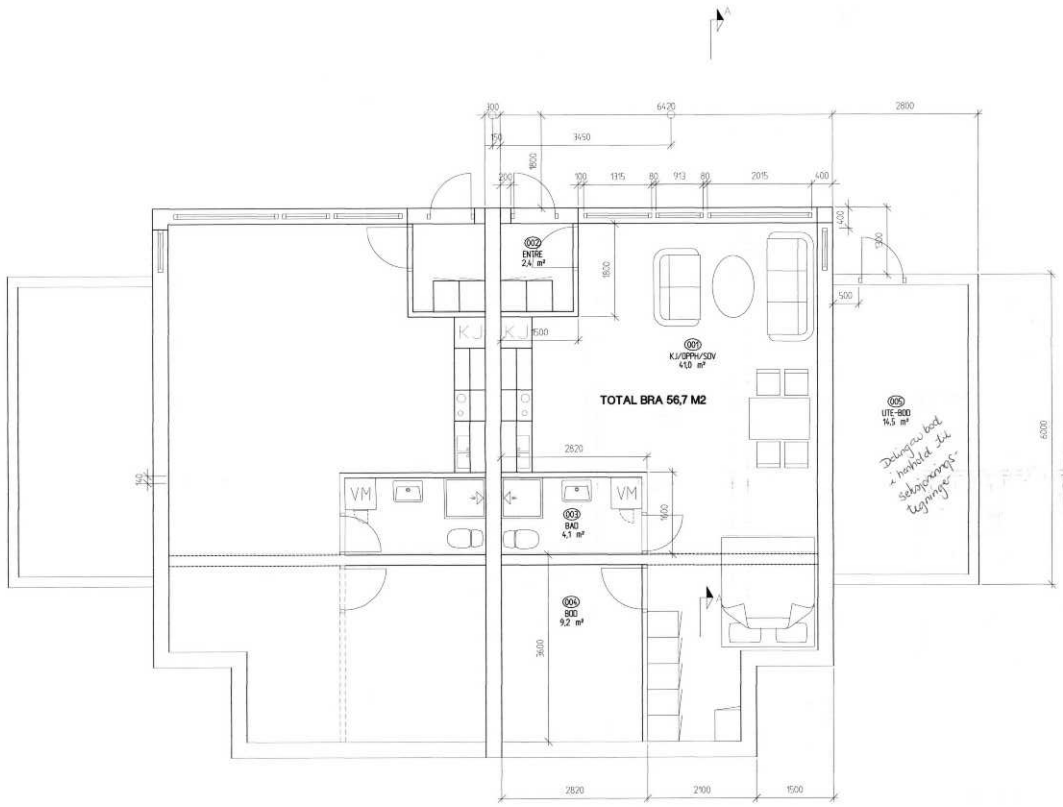
PLAN LOFT-ETG

sivilingeniør
Helge Andreassen AS
Vei- og byggeteknikk,
Brannkonsulentvirksomhet
Elvegaten 12, Pb 264, 3000 Drammen TLF 00 00 01 00 FAX 00 00 01 01

Bolig Grålsen
1000 Byen/sted

Orig.	Skr.
MÅLESTOKK	1:50
DATO	14.12.04
TEGN.	BH
KONTR.	HA/BH
TEGNING NR.	04092 203-01A
INDEX	

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



GODKJENT
Bygningsmyndigheten
Sak 03765 Ar 8.12.05
Revidert

HENVISNINGER:
For FUNDAMENTER SKJÆTTEBETALJER se tegn 202-00
For ARMERING FUNDAMENTER se tegn 203-00
For ARMERING AV DEKKET se tegn 203-01
For SKJÆTT se tegn 205-01

FORKLARINGER:

MERKNADER/BESTEMMELSER:
1. UTFØRELSE IHT TEKNISK BESKRIVELSE OG NS 3420 TOLERANSEKLASSE 4
2. KONTROLLKLASSE: NORMALKONTROLL
3. MILJØKLASSE: NA
4. FORSKJÆRING: I GRUNNEN: VALGFRI ELLERS: GLATT
5. MATERIALER: BETONGKVALITET: C25 ARMERING: B500C
6. KOMMENTAR: ENDOKORNING, MAKSIMALT TILLATTE OVERBOKNING:
MOT GRUNNEN: 50mm TIL Ø12 MONTERINGSSTENGER, 65mm TIL KONSTRUKTIV ARMERING
ELLERS: 25mm TIL Ø12 MONTERINGSSTENGER, 40mm TIL KONSTRUKTIV ARMERING
TILLATTE AVVIK: 15mm FOR MONTERINGSARMERING, ±10mm FOR KONSTRUKTIV ARMERING
7. OVERFLATE BEHANDLING: AVTROKKING
8. ISOLASJON: ALLE KONSTRUKSJONER SKAL FROSTSIKRES MED 60mm TRYKKFAST ISOLASJON

INDEX	REVISJON	DATO	SIGN.
C	JUST AV KJELLER-ANGIVELSE	26/05/05	BH
B	JUST AV KJELLER OG BADING	18/04/05	BH
A	1ste UTGAVE/MOB	05/04/05	BH

BOLIG MED 2 LEILIGHETER OG 2 HYBLER

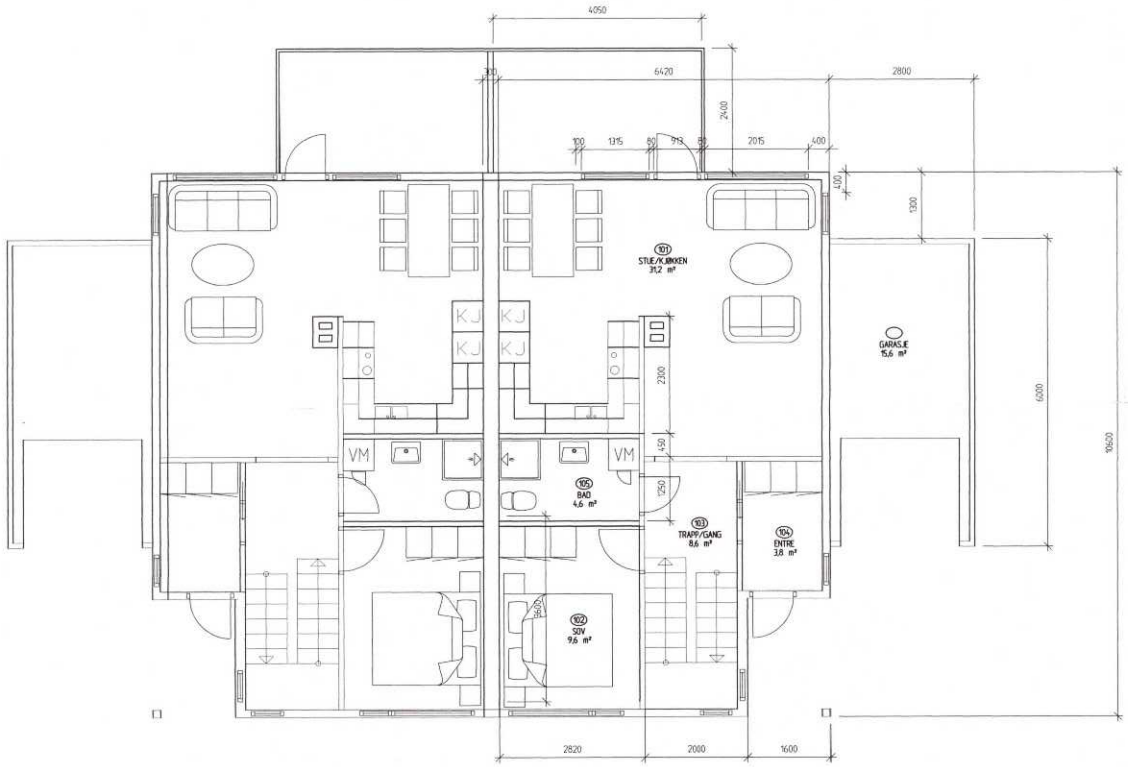
PLAN U-ETG

HA
sivilingeniør
Helge Andreassen AS
Vei-og byggeteknikk,
Brannkonsulentvirksomhet
Ellingsrudåsen 95, Pb 324, 1001 Oslo TLF 09 00 01 00 FAX 09 00 01 01

Bolig Gråsen
1000 Oslo/Akershus

Dim.	Dim.
MÅLESTOKK	1:50
DATO	14.12.04
TEGN.	BH
KONTR.	HA/BH
TEGNING NR.	04092 202-01C

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



GODKJENT
Bygningsmyndigheten
Sak BS/049/05 dr 130505

HENVISNINGER:
For FUNDAMENTER SNITT/DETALJER se tegn 202-00
For ANKRING FUNDAMENTER se tegn 202-00
For ARMERING AV DEKKET se tegn 203-01
For SNITT se tegn 205-01

FORKLARINGER:

MERKNADER/BESTEMMELSER
1. UTFØRELSE IHT TEKNISK BESKRIVELSE OG NS 3420 TOLERANSEKLASSE 4
2. KONTROLLKLASSE: NORMALKONTROLL
3. MILJØKLASSE: NA
4. FORSEAL INC: I GRUNNEN: VALGFRI ELLERS: GLATT
5. MATERIALER: BETONGKVALITET: C25 ARMERING: B500C
6. RØMNELL OVERDEKNING, MINSTE TILLATTE OVERDEKNING:
MOT GRUNNEN: 50mm TIL Ø12 MONTERINGSSTENGER, 65mm TIL KONSTRUKTIV ARMERING
ELLERS: 25mm TIL Ø12 MONTERINGSSTENGER, 40mm TIL KONSTRUKTIV ARMERING
TILLATT AVVIK: 15mm FOR MONTERINGSARMERING, ±10mm FOR KONSTRUKTIV ARMERING
7. OVERFLATE BEHANDLING: ANTIKKRIPE
8. ISOLASJON: ALLE KONSRUKSJONER SKAL FROSTSIKRES MED 60mm TERMOFAST ISOLASJON

INDEX	REVISJON	DATO	SIGN.
A	ARMERING AV DEKKE I PLAN OG	13.05.04	HH

BOLIG MED 2 LEILIGHETER OG 2 HYBLER

PLAN 1-ETG

HA
sivilingeniør
Helge Andreassen AS
Vei-og byggeteknikk,
Brannkonsulentvirksomhet

Bolig Gråsen

MÅLESTOKK	1:50
DATO	14.12.04
TEGN	HH
KONTR.	HA/SH
TEGNING NR.	04092 203-01A

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

PRIVATMEGLEREN

Knut André Syversen

1820 SPYDEBERG

Oppdragsnr.	Vår dato
292260076	07.05.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Buertoppen 13, 1820 SPYDEBERG
Hjemmelshaver(e):	Knut André Syversen
Eiendom:	gnr. 431, bnr. 31, snr. 4 i Indre Østfold

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Indre Østfold

Susanne Anette Haugli Stone
Eiendomsmegler/jurist

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 431, bnr. 31, snr. 4 i Indre Østfold
Adresse: Buertoppen 13, 1820 SPYDEBERG
Onr. 292260076

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 570,- NOK

Felleskostnader inkluderer: Forskiring, Maling og diverse små ting sameiet skulle trenge til fks fellesareal.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0,- NOK
avdrag Kr 0,- NOK
og driftsutgifter Kr 0,- NOK

Utestående krav: 0,- NOK pr 07/05/2026

Forsikret i Storebrand AS Polisenr 7314184 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det har vært snakk om innkjøp av ny Robot gressklipper med GPS styring, da den som finnes begynner og bli gammel. En hver hustand vil bli spurt om de vil være med på ordningen og legge inn alt fra 800-1000,- NOK og samleiet vil dekke resten. Dette ble gjort ved første innkjøp av klipper.

Ellers ingen andre vedtatte eller foreslåtte arbeider som vil medøfre vesentlig økning i felleskostnader. Felleskostnader ble satt opp 50 % for første gang i 2025 Juli, siden jeg har vært regnskapsfører.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Det er inngått avtale med alle husstander på veien, også husstander utenfor Sameiet Buertoppen, om snømåking. Dette er en kostnad som kommer i tillegg til sameiets felleskostnader og har ligget på mellom ca. 700–1 200 kroner per år, avhengig av snømengde. Prisen kan variere i takt med hvor mye snø det er den aktuelle vinteren. Da veien inn er relativt trang, har det enkelte ganger tidligere vært nødvendig å kjøre bort snø, noe som medfører en merkostnad. Det er totalt 17 boenheter som er med på ordningen.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei.
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Dyrehold er tillatt så lenge styret får en skriftlig melding og så sant dyreholde ikke er til ulempe for naboene eller sameiet. Hvis dyret skitner til fellesarealer, er det dyreeiers ansvar å gjøre rent.
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja, det er 1 biloppstillingsplass.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0,- NOK
Innhenting av opplysninger	Kr	0,- NOK
Evt. andre gebyrer	Kr	0,- NOK
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Eva Irene Kristiansen
Adresse:	Buertoppen 15
Telefon:	92684863
Fax:	
E-post:	eikristiansen@hotmail.com

Send svar til: susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 07/5/2036/ Spydeberg

Forretningsførers stempel/underskrift

Husregler

for

Buertoppen Sameie 7-21

Utarbeidet 25. oktober 2011.

HUSHOLDNINGSREGLER FOR SAMEIET BUERTOPPEN 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 OG 21

INNLEDNING

1.1
Ordensregler gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere

1.2
Beboerne plikter å følge husholdsreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

1.3
Styret har fullmakt til å påse at husholdningsreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe oonn ved overtredelse. Se punkt 8.2.

FELLESAREALER

2.1
Styret har adgang til å innkalle til dugnad med 1 måneds varsel. Hensikten vil være å vedlikeholde og oppgradere fellesarealene, i tillegg til den sosiale og trivselsmessige faktoren. Styret henstiller til den enkelte beboer å slutte opp om dugnadene.

2.2
Ta hensyn ved parkering. Får man besøk, er det også mulig å parkere på bussholdeplassen (i helgene) da det ikke stopper busser der.

RO OG ORDEN

3.1
Skal man klippe gressplenen på en søndag, gjøres dette etter kl 13.00.

3.2
Skal man ha fest, er det god skikk å varlse naboene på forhånd.

3.3
Mellom klokken 22:00 - 08:00 må beboerene unngå høylydt støy av hensyn til naboenes nattero og helgefreden. Vær oppmerksom på at stereoanlegg og TV i leilighet, høylydt tale og musikk på balkongen/platting kan virke forstyrrende på naboene i stort omfang. Ta hensyn!

AVFALLSHÅNDTERING

4.1
Restavfall kastes i godt lukkede poser/sekker i beholderne for restavfall. Unngå brannfarlig avfall i vanlige søpleposer!

4.2
Papir- og pappavfall kastes i beholderne for papir og papp.

4.3
Matavfall kastes i beholder for matavfall. Vær nøye med å knyte igjen poser for å unngå ilukt og tilgrising.

4.4
Plast kastes i beholder for plastavfall.

4.5
Metall og glass kastes i beholder for metall/gfassavfafl.

4.6
Alt annet avfall kastes/leveres på miljøstasjoner og mottaksanlegg.

4.7

Søppelplassen til Sameiet er ved nedkjøringen Buertoppen nr 2

DYREHOLD

5.1
Dyrehold er tillatt så lenge styret får en skriftlig melding og så sant dyreholdet ikke er til ulempe for naboene eller sameiet. Hvis dyret skitner til fellesarealer, er det dyreeiers ansvar å gjøre rent.

MELDEPLIKT

6.1
Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så snart som mulig.

6.2

Installasjon av Gass/varme, Skal utføres av firma med offentlig godkjenning og samt årlige kontroller. Leder av Sameiet skal ha dokumentasjon på at arbeid/kontroll er utført.

ENDERINGER

7.1
Styret kan endre husholdningsreglene gjennom simpelt flertall.

SANKSJONER

8.1
Den enkelte beboer er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller andre beboeres eiendeler, enten det gjøres av beboeren eller besøkende.

8.2
Gjentatte brudd på husholdningsreglene kan føre til at styret ilegger beboeren gebyr og vurderer andre tvangstiltak. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som beboeren ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den aktuelle beboer.

Bank: Askim og Spydeberg Sparebank.
Konto.nr. 1135.04.50930

Vedtekter for

Sameie Buertoppen 7-21

§1 Sameiets navn....2

§2 Selskapsform....2

§2 Fornål....2

§4 Eiendommen....2

§5 Medlemskap....2

§6 Sameiets vetak....2

§7 Styret....2

§8 Revisjon....2

§9 Generalforsamling....3

§10 Saker for ordinær generalforsamling....3

§11 Stemmerett....3

§12 Kontigent m.v....3

§ 13 Endring av vedtekter....3

§14 Mislighold....4

§15 Erstattningsansvar....4

§16 Oppløsning....4

§1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Buertoppen 7-21.

§2 Selskapsform

Seksjonseierne er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for sameiets forpliktelser, men svarer bare for sin andel.

§3 Formål

Sameiets formål er å forestå opparbeiding og drift av sameiets eiendom(er), som er fellesareal for seksjonseierne, har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private felles veier og vann- og avløpsledninger som er anlagt av Marlow Hjørnerud for boligene.

§4 Eiendommen

Bebyggelsen på tomtene gnr.31 bnr.31 og gnr.31 bnr.32 i Spydeberg ligger i sameiet mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører også således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, samt andre fellesrom.
Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierenes felles behov.

§5 Medlemskap

Alle seksjonseiere innen Buertoppen 7 - 21, har rett og plikt til medlemskap i sameiet. Medlemskapet kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligeiendom i nevnte seksjoner.

§6 Sameiets vedtak

Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av sameiets generalforsamling og styre innenfor sameiets vedtekter.

§7 Styre

Sameiets styre skal bestå av 4 medlemmer, som velges av blant seksjonseierne. Styret og styrets leder og nestleder velges av generalforsamling for 2 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.
Seksjonseierne er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret.
Styret leder sameiets virksomhet og representerer det utad.
Styrets leder og ett av de øvrige styremedlemmene tegner i fellesskap sameiets bankkonto.
Styret kan meddele prokura.

§8 Revisjon

Sameiet har ingen plikt i å fremlegge regnskap for revisjon, men fjorårets regnskap fremlegges for seksjonseiere ved generalforsamling.

§9 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april måned etter skriftlig innkalling som sendes alle seksjonseiere hvis adresse er kjent, senest 14 dager før generalforsamling avholdes.
Saker som seksjonseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest 4 uker før generalforsamlingen.
Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 3 seksjonseiere skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Den innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med 8 dagers varsel.
Bare de saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.

§10 Saker for ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal behandles:
1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Meddelelse av ansvarsfrihet for styre.
4. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontigent
5. Valg av styre, leder og nestleder jfr. §6.
6. Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

§11 Stemmerett

På generalforsamlingen har hver seksjonseier en stemme.
Seksjonseierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen seksjonseier.
Seksjonseier kan bare møte med en fullmakt.
Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av § 11 og § 12.
Ved stemmelikhet har leder dobbelt stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§12 Kontigent m.v.

Seksjonseierne betaler månedlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av sameiets oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.
Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et utvidet beløp begrenset til 2 ganger kontingenten pr. år, som skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme.
Generalforsamlingen kan videre med 2/3 flertall vedta låneopptak og pantsettelse/salg av sameiets eiendom, samt pålegge seksjonseierne økonomiske forpliktelser ut over det beløp som er nevnt ovenfor.

§13 Endring av vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 flertall.

§ 14 Mislighold

Pålegg om salg.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.

Krav om fravikelse.

Medfører sameierens oppførsel far for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne reglen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

§ 15 Erstatningsansvar.

Skader som har sin årsak inne i den enkelte seksjon, og som skyldes tilfeldig eller uaktsomhet fra seksjonseiers side, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon til dekkes av seksjonseier. Det gjelder skader som grunnet vann, fyringsanlegg, elektrisitet, elektrisk utstyr eller annet og eventuelle følgeskader. Hvis skaden dekkes over sameiets bygningsforsikring, blir egenandelen å dekke av seksjonseiers

Seksjonseier er ansvarlig og pliktig til å melde til å melde skade til sameiets styre og politi.

§ 16 Oppløsning.

Sameie kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av ander grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål

Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandres følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst to tredjedeler av de avgitte stemmer er for oppløsning.

§ 15 ny Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23. mai 2013.

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I BUERTOPPEN SAMEIE 7-21
27. APRIL 2026

TILSTEDE: KNUT, KJELL , EVA, SABINA, ØYVIND OG MARIA

1. INNKALLINGEN GODKJENT

2. ÅRSRAPPORT 2025 GODKJENT

3. REGNSKAP 2025

   Overskudd kr 12.791
   Innestående på konto pr 31.12.25: kr 45.367,23
   GODKJENT

4. VALG
   LEDER: OLAV (2 ÅR)
   KASSERER: SABINA (2 ÅR)

5. EVENTUELT
   - HØY FORSIKRINGSKOSTNADER – LEDER INNHENTER PRISTILBUD
   - DUGNAD 13. MAI KL 17:00
   - SNØBRØYTING – INNGÅS KONTRAKT FOR 2 NYE ÅR MED HEISTAD
   - GRESSKLIPPER – DAGENS KLIPPER MÅ BYTTES UT I NÆR FRAMTID
   - BRANNVERN – FORTSETTER MED NORSK BRANNVERN

REFERENT

EVA KRISTIANSEN

🏠 Sameiet Buertoppen – Budsjett for 2026 🏠

Inntekter				
Periode	**Små leiligheter**	**Store leiligheter**	**Totalt pr. mnd**	**Totalt for perioden**
Jan–Des	570 x 4 = 2280	750 x 4 = 3000	5280	5280 x 12 = 63 360,-

Faste utgifter 2026	
	Beløp
Forsikring	33 916
Strøm gressklipper	500
Brannvern	9500
Totalt:	43 916

Netto overskudd 2026	
Inntekter	63360
Utgifter	43916
Totalt:	19444

Sameiet Buertoppen – Arsrapport 2025

	Kontingent oversikt 2025												
Hustagere	**JAN**	**FEB**	**MAR**	**APR**	**MAI**	**JUN**	**JUL**	**AUG**	**SEP**	**OKT**	**NOV**	**DES**	**TOTAL**
Buertoppen 13 (Knut)	380	380	380	380	380	380	570	570	570	570	570	570	5700
Buertoppen 19 (Jaren)	380	380	380	380	380	380	570	570	570	570	570	570	5700
Buertoppen 21 (Kvisler)	380	380	380	380	380	380	570	570	570	570	570	570	5700
Buertoppen 11 (Øyvind)	380	380	380	380	380	380	570	570	570	570	570	570	5700
Buertoppen 17 (Maria Tsoupa)	500	500	500	500	500	500	750	750	750	750	750	750	7500
Buertoppen 15 (Eva Irene)	500	500	500	500	500	500	750	750	750	750	750	750	7500
Buertoppen 9 (Marek/Sabina)	500	500	500	500	500	500	750	750	750	750	750	750	7500
Buertoppen 7 (Olav)	500	500	500	500	500	500	750	750	750	750	750	750	7500
													52800

Utgifter 2025	
Brannvern 2025	9 453
Strøm Gressklipper	500
Forsikring 1/2	14 116
Benis/Gressklipper	254
Knvier til kantklipper	99
Snø måking 24-25	12 500
Forsikring 2/2	14 116
Total:	51 038

Inntekter 2025	
Kontingent 2025	52800
Utlegg Snømåking 24/25	11029
Totalt:	63829

Kontobeholding 2025 - 31/12/25
45367,23

Årsrapport 2025	
Inntekt 2025	63829
Utgifter 2025	51038
Resutalt	12791

Buertoppen 19 mangler felles kost for Jul->Des totalt = 1140,- NOK (OK)
Buertoppen 7 mangler felles kost for Juli - totalt 250,- NOK (OK)
Buertoppen 15 har betalt for mye felles kost for Juni - Skal tilbake betales 1250,- NOK (OK)

Snømåking 24/25 - 12500,- NOK		
735,29 NOK på hver enhet.		Bet = Ok
Buertoppen 13 (Knut)	735,29	OK
Buertoppen 19 (Kari Johanne Jarer	735,29	OK
Buertoppen 21 (Madeleine Kvisler	735,29	OK
Buertoppen 17 (Maria Tsoupa)	735,29	OK
Buertoppen 15 (Eva Irene)	735,29	OK
Buertoppen 11 (Øyvind)	735,29	OK
Buertoppen 9 (Marek/Sabina)	735,29	OK
Buertoppen 7 (Olav)	735,29	OK
Buertoppen 1 (Alexander Hansen)	735,29	OK
Buertoppen 8-14 (Rune Haugslien)	2941,16	OK
Buertoppen 20 (Nina Therse Solbe	735,29	OK
Buertoppen 5	735,29	OK
Buertoppen 3 (Per Willy Buffelen)	735,29	OK
Buertoppen 16 (Johannes Lognseth	735,29	OK
Totalt:	12499,93	

Purret på Alexander 25/04/26 - betalt 27/04/26)

Purret på Piotr (Bekrefter SMS og betalte 25/04/26)

Indre Østfold kommune

Grunnkart

Eiendom: 431/31/0/4
Adresse: Buertoppen 13
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 431/31/0/4
Adresse: Buertoppen 13
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

SPYDEBERG KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN GRÅÅSEN - DEL 2

Datert: 23.11.1999 Revidert: 19.10.2000

(Jfr. reguleringsbestemmelser til "Reguleringsplan for Grååsen" - vedtatt 25.11.97)

1 Byggeareal

1.1 Område B10-B14

Tomtene skal bebygges med frittliggende eneboliger.
På hver tomt kan det bygges garasje, frittliggende eller i tilknytning til bolighuset. Frittliggende garasje / uthus kan bygges med inntil 50 m^2 grunnflate
Største tillatte tomteutnyttelse i området er BYA = 25 %.

1.4 Område B15 og B16.

Området B15 er avsatt for småhusbebyggelse rundt et felles tun. Område B16 er avsatt til tomannsboliger. Områdene skal planlegges som en enhet og det må fremlegges samlet situasjonsplan for hele området før det gis byggetillatelse.
Tillatt utnyttelsesgrad er BYA = 35%.

1.2 Utforming av bygninger.

Mønehøyde kan være inntil 7,5 m, målt til gjennomsnittlig planert terreng. Underetasje kan innredes til boligformål der tomteforholdene ligger til rette for det. Hybel eller bi-leilighet i enebolig skal ikke overstige 60 m^2 bruksareal.

Bygningene kan ha takvinkel på inntil 40 grader.

Taktekkingsmaterialer skal være av ikke-reflekterende materialer.

Garasje/uthus og bolighus skal i hovedsak ha samme takvinkel, takform og materialbruk.

Bygninger i forbindelse med tekniske anlegg som trafoer, pumpestasjoner o.l skal gis en utforming som er tilpasset den øvrige bebyggelsen med hensyn til takutforming, materialvalg o.l.

1.3 Plassering av bygninger.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.

Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense, og inntil 2 m fra regulert veiareal. Skal garasjer plasseres med port som vender ut mot adkomstveg, må garasjen plasseres minst 5 m fra regulert veiareal.

Boliger, garasjer og avkjørsler skal i utgangspunktet plasseres som vist på plankartet. Dette kan fravikes der det gjennom situasjonsplan vises andre løsninger som gir bedre utnyttelse av tomta, samtidig som det ikke medfører negative konsekvenser for nabotomtene eller boligfeltets helhetsinntrykk. Eventuelle endringer må også ta hensyn til planer for plassering av tekniske anlegg, belysning o.l.

Ved valg av hustype og planløsning for tomta må det tas hensyn til eksisterende terreng. Bygningene skal så godt som mulig tilpasses tomta og omgivelsene slik at en minimaliserer terrenginngrep som kan virke skjemmende for området.

Møneretninger som er vist på plankartet er bindende for bebyggelsen. Hovedmøneretning skal være langs husets lengste side.

Ved byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan på kart i målestokk 1:500, påført tomtegrenser, byggegrenser og tekniske anlegg.

Situasjonsplanen skal minimum vise:

- Tydelig merket byggetiltak -påført ytre mål og møneretning
- Eventuelle støttemurer,
- Minst en biloppstillingsplasser samt garasje/uthus selv om dette ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- Plassering av avkjøring.
- Høydekvoter før og etter inngrepet.
- Sokkelhøyde (topp grunnmur)
- Byggeplassens adresse og gnr/bnr.

Avkjøring til den enkelte tomt skal ikke være bredere enn 4 m. Under avkjøringen skal det legges stikkrenne med minimum 200 mm rør.

1.4 Ubebygd del av tomta

Ubebygd deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Den naturlige vegetasjonen skal i størst mulig utstrekning bevares. Boligtomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller annen vegetasjon der dette er mulig.

Det tillates ikke oppført gjerder over 1 meter.

2 Grøntarealer

2.1 Friarealer

Innen friarealene kan det ikke oppføres bygninger eller gjøres andre skjemmende inngrep. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Området avsatt til balløkke skal fungere som fellesareal for hele Grååsen. Området opparbeides i forbindelse med utbyggingen av området, og vedlikeholdes av Spydeberg kommune.

2.2 Felles lekeplasser

Felles lekeplasser blir opparbeidet og eventuelt beplantet i forbindes med utbyggingen av området. Plassering av lekeapparater, benker o.l. samt framtidig vedlikehold av områdene, skal de eiendommene som eier arealet i fellesskap sørge for.

Det skal legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon og terreng, og at områdene utstyres slik at de kan framstå både som utfordrende og sikre for barna som skal bruke områdene.

SPYDEBERG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL "REGULERINGSPLAN FOR GRÅÅSEN, SPYDEBERG KOMMUNE

Planen datert 15.05.96, revidert 18.09.97
Bestemmelser er datert 15.05.96, revidert 01.10.97

BESTEMMELSENE VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN .....

.....
Ordfører

1. GENERELT

.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Byggeområde for boliger (B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20 og B21).
- Offentlige trafikkområder
- Friområder (F1, F2, F3, F4)
- Spesialområder:
  - Frisiktsoner – inngår i bygge- og trafikkområdene
  - Spesialområde for bevaring (S1), Gråkollen Batteri

2. FELLES BESTEMMELSER

Utbygging av området kan ikke igangsettes før gang-/sykkelvei fra Spydeberg skole til Spydeberg sentrum er anlagt.

2.1 Plankrav

Med unntak av eksisterende boligområder (deler av områdene B1, B2 og B4) krever planutvalget i h.h.t. plan- og bygningslovens § 28-2 godkjent bebyggelsesplan før innsendelse av byggemelding.

Bebyggelsesplanene skal være innenfor de grenser som reguleringsplanen fastsetter m.h.t. tomteutnyttelse (BYA) og etasjetall.

Bebyggelsesplanen skal omfatte ett eller flere delområder.

Det skal ved plan og snitt vises:

- Bygningers plassering med nødvendige profiler av terreng før og etter utbygging.
- Etasjetall, høyde og takform.
- Parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler,
- interne gangveger og serviceveger,
- lekeplasser.

Planutvalget skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus/garasjer.

2.2 Støyberegninger

Til bebyggelsesplanene skal det utføres detaljerte støyberegninger, og det skal beskrives støyskjermingstiltak som sikrer at de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 tilfredsstilles.

2.3 Ubebygd areal

Ubebygde deler av tomtan skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Den naturlige vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Boligtomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller annen vegetasjon der dette er mulig.

Det tillates ikke oppført gjerder over 1 meter.
Støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av planutvalget.

2.4 Lekearealer

Lekeplass, opparbeidet som ballplass skal for hvert naturlig avgrensede område anlegges med et areal på minst 1000 m2.

Anlegges lekeplass for større område enn 65 boliger, skal arealet økes med 15 m2 pr. bolig.

Plassen skal opparbeides samtidig med utbygging av området der plassen ligger, dog senest når 50 % av tomtene som tilhører plassen er byggeklare.

Kommunen fastsettes hva som er naturlig avgrenset område.

2.5 Etter vedtak/stadsfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

3.1 Områdene kan bebygges med frittliggende eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse.

3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen.

3.3 Største tillatte tomteutnyttelse BYA = 25 % i inntil 2 plan.

3.4 Det kan oppføres boliger med inntil 2. etg., event. med loft. Underetg. kan innredes der tomteforholdene ligger til rette for dette.
Mønehøyde kan være inntil 8 m fra ferdig planert terreng.

3.5 Ved byggemelding av bolighus skal det på planen være vist plassering av garasje samt 1 stk. biloppstillingsplass og snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

3.6 Bygningen skal ha skråtak og best mulig tilpasses eksisterende bebyggelse i området. Planutvalget kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik møneretning og takvinkel.

3.7 Antall parkeringsplasser innenfor utbyggingsområdet som må anlegges, beregnes etter følgende minimums normer:

- 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet inntil 100 m2 BRA.
- 2,0 biloppstillingsplass pr. boligenhet over 100 m2 BRA.

Parkeringsformen angis i bebyggelsesplanen, men skal fortrinnsvis skje i garasje eller garasjeskjeller.

- Gjesteparkering beregnet etter 0,5 plass pr. boligenhet opparbeides på felles åpen plass.
- Parkeringsplassen/garasjen skal være opparbeidet før innflyttingstillatelse gis.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen.

4.2 Adkomstven til Grååsen skal skje ved tilknytning til RV 122.

4.3 Eksisterende avkjørsler fra RV 122 som vist stengt i planen, må være stengt før det gis byggetillatelse til nye boliger i deleområdene som eksisterende bebyggelse (B1, B2 og B4).

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Felles adkomstveger skal betjene de eiendommene som med pil er tilknyttet adkomstvegene.

6. FRIOMRÅDE

6.1 Innenfor friområdene kan det ikke oppføres bygninger o.l.

7. SPESIALOMRÅDER

7.1 Frisikt skal tilretteslegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veger splanum.

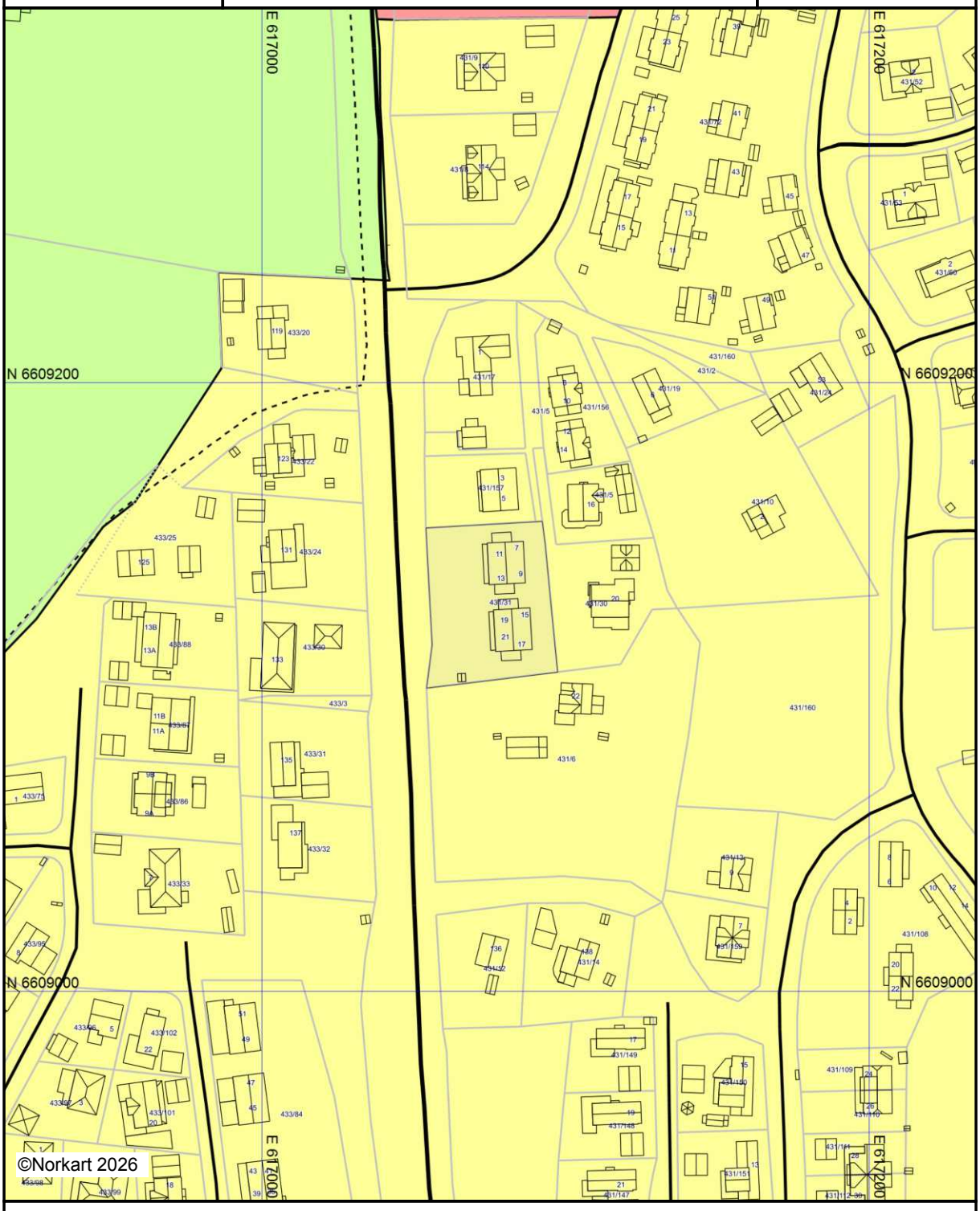
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 431/31/0/4
Adresse: Buertoppen 13
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

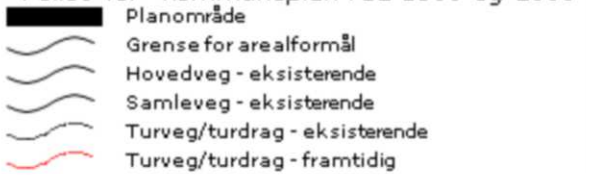
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Angitthensyngrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - eksisterende
Samleveg - eksisterende
Turveg/turdrag - eksisterende
Turveg/turdrag - framtidig

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:
Buertoppen 13, 1820 Spydeberg
Gnr. 431, Bnr. 31, Snr. 4, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold
Saksbehandler: Susanne Anette Haugli Stone
Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 458 00 852
E-post: susanne.anette.haugli.stone@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.
