PRIVATMEGLEREN

LØVESTADVEIEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Løvestadveien 7 , 1820 SPYDEBERG

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 409, bnr. 129, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3472 **Eiendomsverdi ref nr:** SG3541

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.



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.



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.



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.



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.



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 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2008. Ringmur rundt bygningen. 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, fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken fra byggeåret, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp
Bad/vaskerom fra byggeåret, med mosaikkfliser på vegger og gulv. Av innredninger finnes servantinnredning med slette, lyse fronter, speil, dusjkabinett samt vegghengt toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Balkong på 6 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje:
Gulv: Parkett i stue/kjøkken, gang og soverom. Belegg i vaskerom. Mosaikkfliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte plater i alle rom, bortsett fra bad, hvor det er fliser.
Himlinger: Sparklede og malte plater i himlinger.

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeåret, med mosaikkfliser på vegger og gulv. Av innredninger finnes servantinnredning med slette, lyse fronter samt speil. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Rommet ventileres via ventil i vegg, som er tilkoblet universal vifte, som styres via kjøkkenventilator. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt varmekabler i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeåret, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen (installert). Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over komfyr og platetopp. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert belysning mellom over- og underskap, og det er lagt plater på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Tilluft via ventiler.
Universalt avtrekk på til bad, styres via kjøkkenventilator.

Oppvarming:
Gasspeis i stue.
Elektriske varmekabler i badet, ellers oppvarming med panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken fra 2008, er plassert i boden og er på 200 liter.
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, eiet tomt på 1 830,4 m². Tomta er flat, og er opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Mot vei er det satt opp støttemur og plantet vintergrønn hekk. Fellesarealer er opparbeidet med asfaltert gang- og kjørevei, samt asfaltert parkeringsplass. Parkering skjer på gårdsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

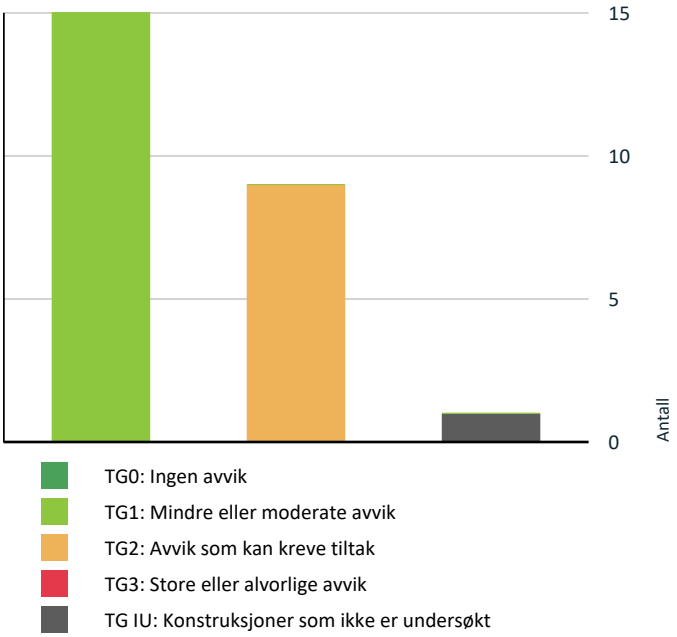
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Boligens energimerking



Beskrivelse

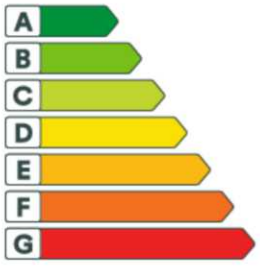
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

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

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er ukjent.
Takstein fra byggeåret.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Tilgang til kaldt loft via nedfellbar stige i tak i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Isolert ytterdør med glassfelt, fra byggeåret.
Hev- og skyvedør med isolerglass i stue, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Påvist glippe ut i dørkarm, som følge av monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utføres justering eller utbedring av døren for å tette glippen i dørkarmen.

- Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være varmetap, økt energiforbruk, samt risiko for trekk og fuktinntrengning som kan skade omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 6 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue. Det er benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og rekkverket er utført i malt trevirke.

Det er påvist noe tørkesprekker og slitasje på balkongen, men ikke mer enn forventet ut fra alder.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

2. etasje:
Gulv: Parkett i stue/kjøkken, gang og soverom. Belegg i vaskerom. Mosaikkfliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte plater i alle rom, bortsett fra bad, hvor det er fliser.
Himlinger: Sparklede og malte plater i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist stedvise skader og slitasje på overflater. Spesielt parketten i stue/kjøkken bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør vurderes utbedring eller utskifting av parkett i stue/kjøkken for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvoverflaten. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til redusert levetid og estetisk verdi på gulvet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 10 mm i stue/kjøkken og ett soverom. Lokalt ble det målt 8 mm over 2 meter i soverom og 5 mm i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede 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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret, med mosaikkfliser på vegger og gulv. Av innredninger finnes servantinnredning med slette, lyse fronter samt speil. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Rommet ventileres via ventil i vegg, som er tilkoblet universal vifte, som styres via kjøkkenventilator. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt varmekabler i gulvet.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 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 avvik:

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. ikke fallforhold etter byggetidens krav.

Konsekvens/tiltak
• 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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

- 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 avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert.

- Sluket er plassert under kabinett, og inspeksjon er derfor noe mangelfull. Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Ukjent oppbygning av tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Badet kan fungere med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen.

- Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Ingen drensspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen (installert). Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over komfyr og platetopp. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert belysning mellom over- og underskap, og det er lagt plater på veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist slitasje på overflater og kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørføringer er moderne rør-i-rør med fordelerskap i boden.
Stoppekran og vannmåler er plassert i boden.

Tilstandsrapport

Alder for røropplegg: Byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket.

- Det er ikke etablert sprutdeksel over fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering ved vedlikehold eller lekkasjer. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved reparasjoner.

- Det bør monteres sprutdeksel over fordelerskapet for å hindre vannsprut ut i rommet ved eventuell lekkasje, noe som kan redusere risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast.
Alder for røropplegg: Byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via ventiler.
Universalt avtrekk på til bad, styres via kjøkkenventilator.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Gasspeis i stue.
Service opplyst utført i regi av sameiet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2008, er plassert i boden og er på 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.



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.
Opplegg fra byggeåret.
Elektriske varmekabler i badet, ellers oppvarming med panelovner.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   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.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og er derfor ikke kommentert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drensfunksjon rundt boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur. TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringsdagen.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur rundt bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) 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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig bod på 5 m², i felles bygg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

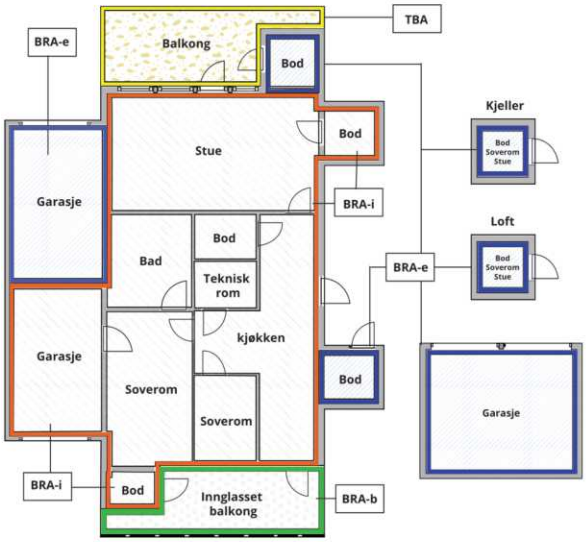
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	63			63	6
SUM	**63**				**6**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bod, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	409	129		8	1830.4 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Løvestadveien 7

Hjemmelshaver
Sørvik Anne-Jorun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentrumsnært i Spydeberg, med sentrum ca. 500 m fra eiendommen. Eiendommen er beliggende svært sentrumsnært med Spydeberg sentrum kort vei fra eiendommen. 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 1 830,4 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.05.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	15.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

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/SG3541

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: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260082
Addresse	Løvestadveien 7		
Postnr.	1820	Sted	SPYDEBERG
Selgers navn	Anne-Jorun Sørvik		

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?

01.03.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

-

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

SP6160528.1.4

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tror det skal være rettet opp balkonger for ett par år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer finnes hos Heiaas Regnskap

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt gulv på loftet for å få mer lagringsplass

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort det selv

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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 18.05.2026

Signert av *Anne-Jorun Sørvik*

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Løvestadveien 7

Nabolaget Løvestad/Grini vestre - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 10 klasser	10 min 0.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	13 min 8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	21 min 20.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Spydeberg torv Linje 406, 407, 408, 409, 410	7 min 0.6 km
Spydeberg stasjon Linje R22	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

BARNEHAGER

Espira Løvestad barnehage (0-5 år) 86 barn	9 min 0.8 km
Blomsterenga barnehage (0-5 år) 107 barn	11 min 1 km
Solsiden barnehage (1-5 år) 42 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Spydeberg	5 min
Kiwi Spydeberg	5 min

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	8 min
Vitusapotek Spydeberg	8 min
Askim Vinmonopol	14 min

SPORT

Spydeberg stadion	8 min
Hovin skole	10 min
Spydeberg Treningssenter	5 min

«Sentralt beliggende. Kort avstand til jernbane, buss, skole, butikker osv.. Hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

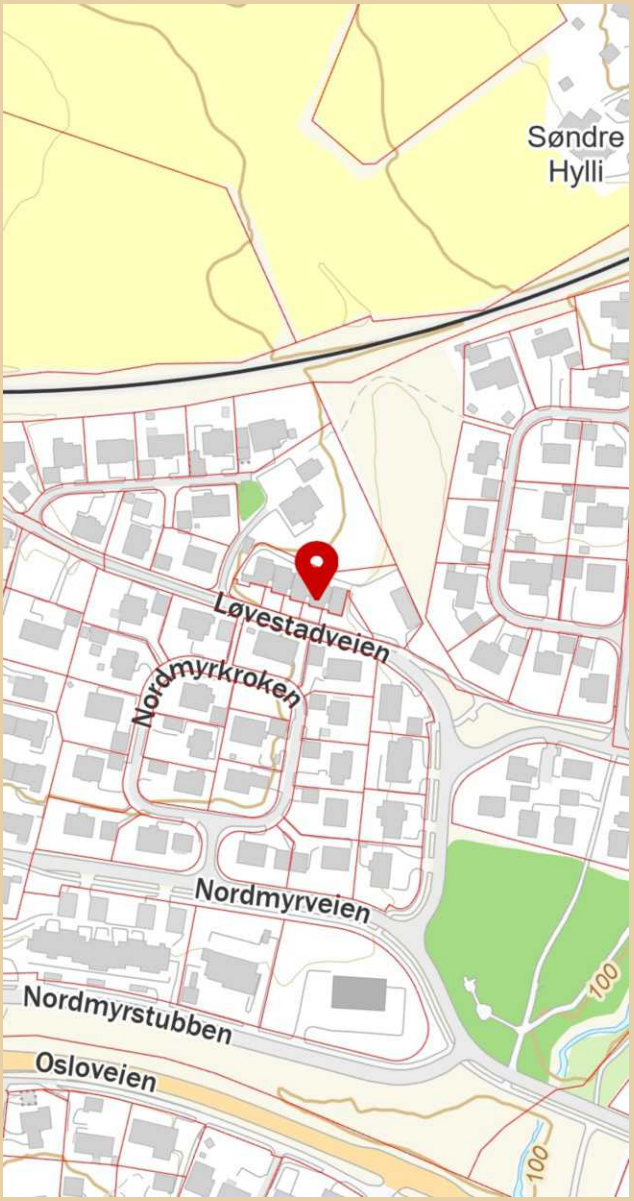
Gateparkering
Lett 86/100

—

Trafikk
Lite trafikk 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

enova

Energiattest



Adresse **Løvestadveien 7, 1820 SPYDEBERG**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303073**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **25246985**
Gårdsnummer **409**	Bruksnummer **129**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **2008**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, 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 **185,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 291 kWh**



Løvestadveien 7, 1820 SPYDEBERG

Detaljering

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

Løvestadveien 7, 1820 SPYDEBERG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: 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 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 409, bnr. 129, snr. 8 i Indre Østfold
Adresse: Løvestadveien 7, 1820 SPYDEBERG
Onr. 292260082

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: kr. 1749,-

Felleskostnader inkluderer: bredbånd, måking/feiing, forretningsførsel, forsikring, vedlikehold av bygg

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 1749

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i if Polisenr SP6160528 Forfall 19. mars -26 Betalt 19. mars -26
19 juni -26
19. sept -26
19. des -26

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. 21 840 pr 30.04.2026
Total formue kr. 218 400 pr 30.04.2026

Andre opplysninger

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

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

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

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)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 2500

Innhenting av opplysninger Kr 2500

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: 1286 44 29457

Styreleder i sameiet

Navn:

Adresse:

Telefon:

Fax:

E-post:

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

Dato og sted: 18.05.26 / Enebakk

Forretningsførers stempel/underskrift

Ernete Ben, Heiaas Regnskap AS

ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Heiaas Regnskap AS
Postboks 14, 1916 Flateby
Tlf: 64 92 64 33, post@heiaas-regnskap.no
Org.nr:988 914 320 MVA

Referat årsmøte 2025 i Sameiet Løvestadveien 1 – 19.

Mandag 04.05.2026 klokken 18.00

Avholdt på Charlies Diner i Spydeberg

Saker:

1. **Godkjenning av innkalling**

   Godkjent

2. **Valg av ordstyrer og 1 til å skrive under protokollen**

   Ordstyrer Anne-Jorun, Patrick skriver under

3. **Årsberetning**
   Ok
4. **Godkjenning av årsregnskapet for 2025**
   OK
5. **Budsjett for 2026**
   OK
6. **Vedtak styrets honorar, leder Kr. 10.000, - styre medlem Kr. 5.000, -**
   ok
7. **Innkomne saker.**
   Vurdering av asfalt;– innhente tilbud for vurdering noen år frem å reparere/skifte
   Balkonger; må sjekkes for evt fuktskader. Kontakte forsikring hvis det har skjedd. Bør gjøres samlet for 1. og 2. etg.
   Skjeggkre/sølvkre; følge med om det finnes i leilighetene
   Gassgrill ; tillatt, men skal brukes med min 1 meters avtand til vegg
   Service på gasspeis; Anne-Jorun bestiller service i sept.ember, 9 enheter.

Styret:
Leder Anne--Jorun Sørvik
Styremedlem Hany Daryous
Styremedlem Patrick Ringkvist

Regnskapsfører: Grete Bu, Heiaas Regnskap

Anne-Jorun Sørvik

Patrick Ringkvist (May 5, 2026 09:55:02 GMT+2)

Balanse

Regnskapsår: **2025** Tidsintervall: **Måned** Måned: **1-12**

Sameiet Løvestadveien 1-19

Oppsummering (Skatteregnskap)

Omløpsmidler	248 106
SUM EIENDELER	**248 106**
Egenkapital	− 213 584
Gjeld	− 34 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**− 248 106**

Omløpsmidler		Denne periode	Denne periode i fjor
Fordringer			
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	17 115	7 082
Andre fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	8 257	0
1749	Andre forskuddsbetalte driftsk...	37 000	52 280
Sum fordringer		**62 372**	59 362
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
1920	Bankinnskudd	185 734	236 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lig...		**185 734**	236 264
Sum omløpsmidler		**248 106**	295 627
SUM EIENDELER		**248 106**	295 627

Egenkapital			
Annen egenkapital			
Annen egenkapital			
2050	Opptjent egenkapital	− 265 807	− 181 363
2054	Skattefrie inntekter	0	− 13 708
2058	Positive egenkapitalkorreksjon...	0	− 70 736
Udisponert resultat		52 223	0
Sum annen egenkapital		**− 213 584**	− 265 807
Sum egenkapital		**− 213 584**	− 265 807

Gjeld
Kortsiktig gjeld
Leverandørgjeld

2400	Leverandørgjeld	− 18 548	− 27 000
Skyldige offentlige avgifter			
2770	Skyldig/betalt arbeidsgiveravg...	0	− 2 820
2780	Påløpt arbeidsgiveravgift	− 1 974	0
Annen kortsiktig gjeld			
2961	Annen påløpt kostnad	− 14 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**− 34 522**	− 29 820
Sum gjeld		**− 34 522**	− 29 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**− 248 106**	− 295 627

Resultatregnskap

Sameiet Løvestadveien 1-19

Regnskapsår: **2025** Tidsintervall: **Måned** Måned: **2025-01 - 2025-12**

Merknad: Rapporten inneholder tall som ligger i en måned eller periode som ikke er avsluttet. Bruker du automatikk, kan tallene være endret neste gang du åpner rapporten.

Oppsummering (Skatteregnskap)

Salgsinntekt	212 432,20
Driftsinntekter	**212 432,20**
Lønnskostnader	− 15 974,00
Andre driftskostnader	− 248 890,84
Driftskostnader	**− 264 864,84**
Driftsresultat	**− 52 432,64**
Annen renteintekt	209,82
Ordinært resultat	**− 52 222,82**

	Denne periode	Denne periode i fjor
Salgsinntekt		
Salgsinntekter	212 432,20	224 366,00
Driftsinntekter	**212 432,20**	224 366,00
Lønnskostnader		
Lønn til ansatte	− 14 000,00	− 20 000,00
Arbeidsgiveravgift	− 1 974,00	− 2 820,00
Andre driftskostnader		
Energi mv. vedrørende produksjon	− 0,10	0,00
Kostnad lokaler	− 9 745,48	− 16 719,10
Verktøy, inventar mv. som ikke aktiveres	− 22 208,75	− 22 208,75
Reparasjon og vedlikehold	− 77 423,11	− 36 596,90
Fremmed tjeneste	− 26 813,00	− 27 000,00
Elektronisk kommunikasjon, kontorkostnader, porto mv.	− 44 079,80	− 50 955,60
Forsikring, garanti- og servicekostnad	− 67 335,00	− 33 203,00
Annen kostnad	− 1 285,60	− 1 411,40
Driftsresultat	**− 52 432,64**	13 451,25
Annen renteintekt		
Annen renteinntekt	209,82	256,47
Ordinært resultat	**− 52 222,82**	13 707,72
Årsresultat	**− 52 222,82**	13 707,72
Overført annen egenkapital		
Overføring egenkapital	0,00	− 13 707,72
Disponeringer og overføringer	**0,00**	− 13 707,72

Referat årsmøte 2025 i Sameiet Løvestadveien 1 – 19.

Mandag 04.05.2026 klokken 18.00

Avholdt på Charlies Diner i Spydeberg

Saker:

1. **Godkjenning av innkalling**

   Godkjent

2. **Valg av ordstyrer og 1 til å skrive under protokollen**

   Ordstyrer Anne-Jorun, Patrick skriver under

3. **Årsberetning**
   Ok
4. **Godkjenning av årsregnskapet for 2025**
   OK
5. **Budsjett for 2026**
   OK
6. **Vedtak styrets honorar, leder Kr. 10.000, - styre medlem Kr. 5.000, -**
   ok
7. **Innkomne saker.**
   Vurdering av asfalt;– innhente tilbud for vurdering noen år frem å reparere/skifte
   Balkonger; må sjekkes for evt fuktskader. Kontakte forsikring hvis det har skjedd. Bør gjøres samlet for 1. og 2. etg.
   Skjeggkre/sølvkre; følge med om det finnes i leilighetene
   Gassgrill ; tillatt, men skal brukes med min 1 meters avtand til vegg
   Service på gasspeis; Anne-Jorun bestiller service i sept.ember, 9 enheter.

Styret:
Leder Anne--Jorun Sørvik
Styremedlem Hany Daryous
Styremedlem Patrick Ringkvist

Regnskapsfører: Grete Bu, Heiaas Regnskap

Anne-Jorun Sørvik

Patrick Ringkvist (May 5, 2026 09:55:02 GMT+2)

V E D T E K T E R

FOR

Sameiet Løvestadveien 1 - 19

§1. Navn og opprettelse

§ 1.1 Sameiets navn er Sameiet Løvestadveien 1 - 19. Sameiet består av 10 eierseksjoner på eiendommen gnr. 9 bnr.129 i Spydeberg Kommune i henhold til oppdelingsbegjæring.

§2. Formålet med dannelsen av sameiet er å:

§2.1 Ivareta driften av eiendommen.

§2.2 Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesareal.

2.3 Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§3. Rettslig Rådighet over seksjonen

§3.1 Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter seksjonens innbyrdes bruksareal, medregnet balkonger/terrasser med direkte adkomst fra bruksenheten.

§3.2 Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes forretningsfører for registrering.

§3.3 Sameiet`s fellesareal disponeres i fellesskap. Bruken skjer i henhold til husordensregler som behandles og endres sammen med og etter same regler som vedtektene.

§3.4 Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, jfr. Husordensreglene for sameiet.

§3.5 Bruksenheten kan bare benyttes ihht sitt formål. Endringer av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter §13 i eierseksjonsloven.

§3.6 Sameiet forbeholder seg panterett i hver seksjon overensstemmende med regler i eierseksjonsloven § 25.

§3.7 En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§3.8 Den enkelte seksjonseier har sin nummererte oppmerkede parkeringsplass/garasje. Er det behov for HC-Plass vil bytte av parkeringsplass være mulig. Midlertidige endringer og utleie av parkeringsplass/garasje må godkjennes av styret. Det er tillatt for gjester å stå på gjesteparkeringen i inntil 48 timer. Har man gjester utover det må det innhentes tillatelse fra styret.

§ 3.9 En og samme eier kan ikke eie mer enn 2 seksjoner. Garasje inngår ikke i dette punktet. Eier må bo i den ene seksjonen. Denne endringen har ikke tilbakevirkende kraft.

§4 Vedlikehold, påkostninger og forsikring

§4.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og utearealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

§4.2 Seksjonseierne har felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Den enkelte seksjonseier har eneansvar for å vedlikeholde og rense sluk i sin bolig, samt påse at stoppekranen fungerer som den skal

§4.3 Hver seksjonseier har selv ansvaret for å forsikre den bruksenhet han disponerer eksklusivt. Dersom ett eller flere forsikringsselskap krever felles forsikring, skal alle seksjoner forsikres via ny felles forsikring og felleskostnadene justeres deretter.

§4.4 Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøte.

§4.5 Ved skade i/på boligen som krever innmelding til forsikringsselskapet, skal Styret kontaktes fortløpende samtidig som skaden meldes inn til forsikringsselskapet.

Hver seksjonseier er selv ansvarlig for eventuell egenandel som måtte oppstå.

På utvendig kledning er det benyttet fargekode på seksjon 1-19. Jotun Optimal

Hvit: Eggehvit

Brunsvart: NCS- Kode: 734

§5. Fordeling av felleskostnader

§5.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

§5.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøk.

§5.3 For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk iht. seksjonsbegjæringen.

§5.4: Kostnader på garasjeanlegg bekostes av den enkelte eier av garasjeseksjonen.

§6. Årsmøter

§6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

§6.2 Berammelse og innkalling

- Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.
- Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.
- Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.
- Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags, tale og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.
- Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.
- Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal sendes alle seksjonseiere. I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.
- Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om: a) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt, b) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum, for øvrig jfr. § 49 i Lov om eierseksjoner
- Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige, jfr esl § 50.
- For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere, jfr esl § 51.
- Inhabilitet i årsmøter Ingen kan delta i en avstemning om
  a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
  b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller en nærstående. Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig, jfr esl § 48

Saker som behandles i det ordinære årsmøtet Det ordinære årsmøtet skal, jfr esl § 44:
1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående *kalenderår,*
3) valg av styremedlemmer
4) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§7. Styret

§7.1 Styrets oppgaver og myndighet Sameiet skal ha et styre bestående 3 - tre medlemmer. Årsmøtet velger styrets leder. Styrets medlemmer velges for 2 år Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§7.2 Styremøter Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

§7.3 Inhabilitet ved vedtak i styret Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jfr esl § 59

§7.4 Representasjon Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

§7.5 Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

§7.6 Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende saker representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i felleskap.

§7.7 Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§7.8 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøte jfr eierseksjonsloven §44 og 45.

§7.9 Beboere plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet og er innforstått med brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§8. Mindretallsvern

8.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§9. Mislighold

§9.1 Pålegg om salg Hvis en seksjonseier 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 kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

§9.2 Krav om fravikelse (utkastelse) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§10. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65.

Endret 01.01.2019

Husordensregler i Sameiet Løvestadveien 1 – 19

Sameiet Løvestadveien 1 – 19 skal være et godt sted å bo for alle oss eiere. Det er viktig at alle respekterer reglene som er fastsatt og tar tilbørlig hensyn til hverandre.

Regler om ro og orden i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl: 07:00 på hverdager og etter kl. 00:00 på lørdager og dager før helligdager, og etter kl. 23:00 til kl. 09:00 på helligdager. Det er likevel adgang til å fravike disse reglene, men husk å gjøre naboer oppmerksom på dette ved en nabovarsel. Radio og Tv/stereoanlegg må nyttes hensynsfullt i de tider hvor det skal være ro i sameiet.

Alminnelige Ordensregler

Ingen må sette fra seg kjøretøyer, campingvogn, sykler på veien opp til leilighetene. Veien må være tilgjengelig i tilfelle utrykking for ambulanse/brann og snørydding. Sykler henvises til bod eller sykkelstativ som er satt ut. Av og pålessing er tillat i oppkjørselen. Parkering av bil henvises til anviste plasser og garasje for de som har det. Eiere/Leiere skal i felleskap holde orden på fellesområdene. Dvs ved søplecontainere, parkeringsplass, fellesområde ved parkeringa og oppkjørsel. Område utenfor leilighetene som disponeres av den enkelte skal også holdes i orden. Der hvor det er plantet hekk og busker må disse klippes slik at den ikke er til hinder for naboen. De planer som styret har for veier, gjerder, hageanlegg og parkeringsplasser m.m som styret vedtar må respekteres. Vern om plener og beplantning på område. Alle må ta et ansvar for at fellesområde holdes i orden sommer og vinter. Vi avholder 2 dugnader i året hvor vi rydder og vedlikeholder Løvestadveien 1 - 19. Kast ikke mat til fuglene, da dette fører til at mus og rotter tiltrekkes. Utvendig fasadeendring som flaggstenger, markiser, skilt, antenner og verandaendringer må ikke settes opp uten styrets godkjenning. Beboere må sørge for at innvendig sluk renses jevnlig så vi unngår tette sluk og vannlekkasje.

Postkassene følger leiligheten og skal ikke fjernes ved flytting. Fjerning vil medføre erstatningskrav.

Hold av husdyr

Det tillates å holde husdyr i Sameiet Løvestadveien 1 - 19. Hunder skal holdes i bånd eller hundegård.

Søppel og Renhold

Vi har avtale med snørydder på store deler av fellesområde, men hver enkelt beboer må holde inngangsparti, garasjefront ryddig for snø. Når det gjelder snømåking foran postkasser og ved søplecontainere er det viktig at alle tar i et tak og sørge for at det blir gjort. Søpla blir ikke hentet hvis søplecontainere er nedsnødd. Søppel skal kastes umiddelbart, slik at det ikke tiltrekker seg rotter og mus og andre skadedyr. Kildesortering skal brukes i Sameiet Løvestadveien 1 – 19. Vi har 2 containere med Plast, Papp og restavfall. 1 glass og metall og 1 container for matavfall. Ikke fyll containere så fulle at lokket ikke går igjen slik at fugler og andre dyr drar avfall utover, benytt derfor den andre containeren. Sørg for å sortere riktig (Ikke plast i pappcontaier..osv) Møbler o.l skal ikke kastes i avfallsdunken(Gardinstenger/tørkestativ/ Elektriske gjenstander)

Meldinger fra styret til eiere i Sameiet Løvestadveien 1 – 19 ved rundskriv, eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Når alle følger disse reglene, blir Sameiet Løvestadveien 1 – 19 et godt sted å bo for alle!

28.01.2018

Løvestadveien 1 - 19

28.01.2018

Doknr: 500625 Tinglyst: 21.06.2007
STATENS KARTVERK

Erklæring

Brynildsen eller fremtidig eier av eiendommen Tue, gnr. 9, bnr. 8, Spydeberg kommune, disponerer området Nord og Øst for lønnetrærne. Området følger den naturlige avgrensningen av tomten.

1. Det forventes at nåværende lønnetrær blir stående. Hvis lønnetrær må felles, har kjøper ansvar for ny tilsvarende beplantning. Dette gjelder også hvis trærne får store skader på røtter ved graving eller liknende. Selger skal godkjenne evt. felling/beplantning av trær. Nye trær skal være 3,5 – 4 meter høye og ha tykkelse 14-16 cm, målt 1 meter opp på stammen.

2. Selger må godkjenne utforming, høyde og lengde på forstøtningsmur, hvor selger mener dette er nødvendig.

3. Nyplantningene og eksisterende trær på eiendommen Tue, kan ikke felles eller beskjæres uten tillatelse fra selger eller fremtidig eier av eiendommen Tue. Dette skal tas med i salgsoppgaven til fremtidige kjøpere av leiligheter på det nye byggefeltet, B2.

4. Tilleggsarealet i n/ø, området som skjærer gjennom selgers hageområde, skal disponeres av selger eller fremtidige eier av eiendommen Tue. Og det kan ikke gjøres endringer i det bestående terreng og utforming av kjøper. Men kjøper får dette arealet med på målebrevet. Kun eier av Tue, gnr. 9, bnr. 8 kan gjøre nedringer i dette området.

5. Arealet ved gammel garasje utferdiges med forstøtningsmur på østsiden av nedgravd strømkabel.

Dag A. Brynildsen
070540[redacted]

Rett gjenpart bekreftes
N. Wamli
EiendomsMegler 1


VEDLEGG E 6
Rett kopi bekreftes
SPYDEBERG KOMMUNE
2 / 04 / 2007
TEKNISK VIRKSOMHET
Nord
Parkering 30-plasser
Løvstadveien
110 mm SP
32 mm VL
110 mm OV
Stoppekran
Inspeksjon / Stenke lokk

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
9	129		

Representasjonspunkt X 180195 Y 20001

Jnr 58/2006

Kartblad CR038-05-26-3

X Landsnett

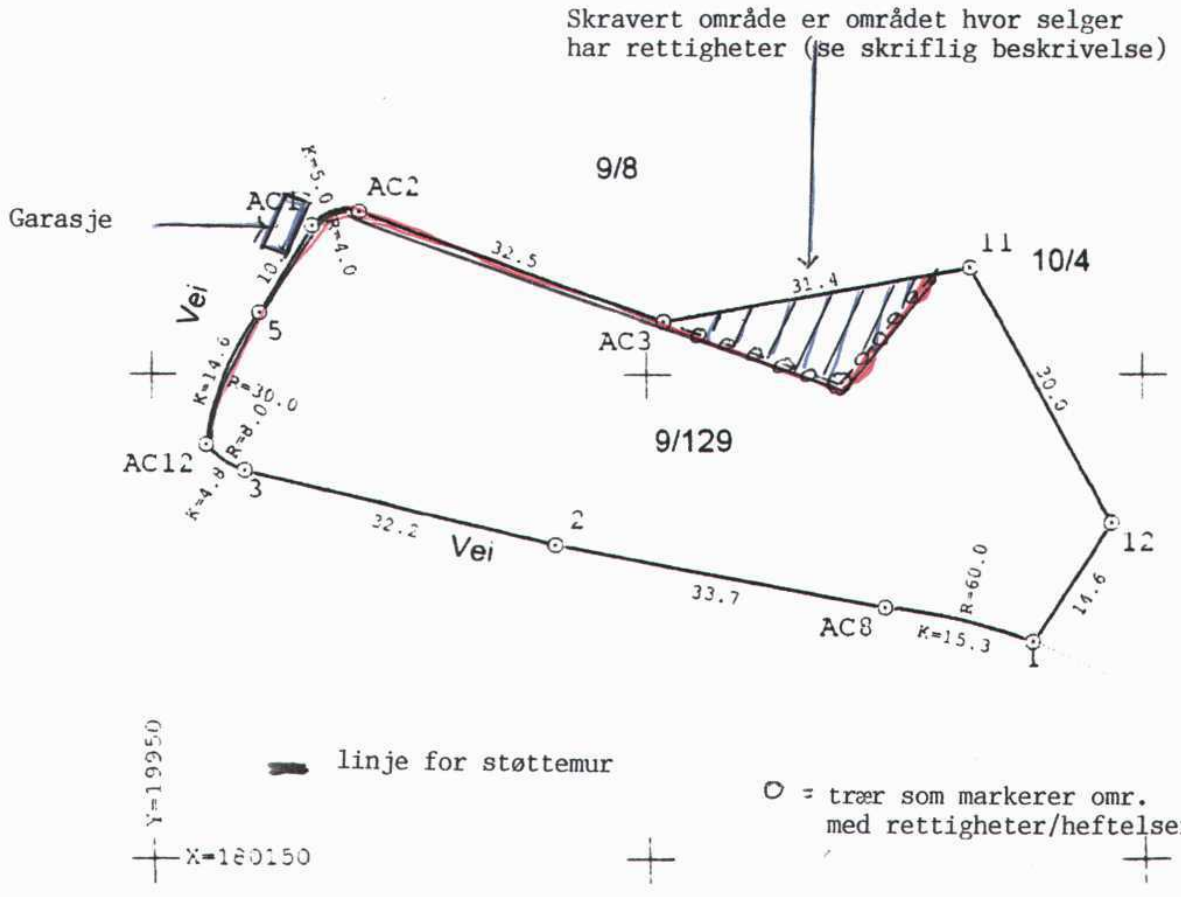
Målebrev nummer 2757

Målestokk 1: 1000

Areal 2420 m²

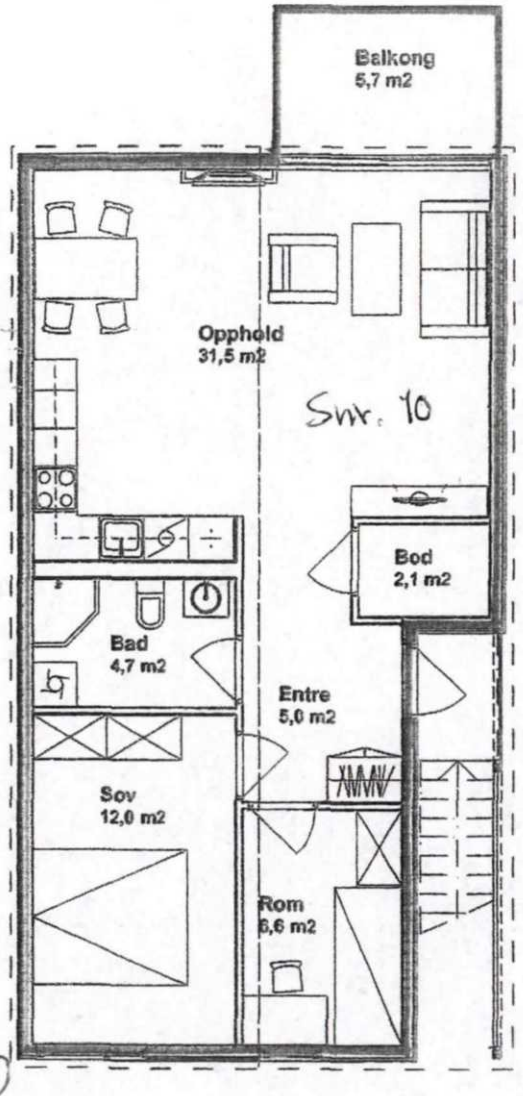
Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK



E1

11



PLAN 1. ETASJE
BRA. 64 m²

JOHN EGDEN
Statsaut. eiendomsmegler

SPYDEBERG KOMMUNE
- 2 08 2010
FORVALTNING

SPYDEBERG KOMMUNE
22 02 2007
TEKNISK VIRKSOMHET

B	Oppdatert til igangsettingssøknad	JAC	AL	26.01.07
A	Plassering uteplass endret	JAC	AL	01.12.06
Rev:	Korr:	Sign:	Kontr:	Dato:

Vedlegg: E1

Fase: Søknadstegnig

Byggherre: Alfa Gruppen Eiendom AS

Prosjekt: To-mansboliger Tue

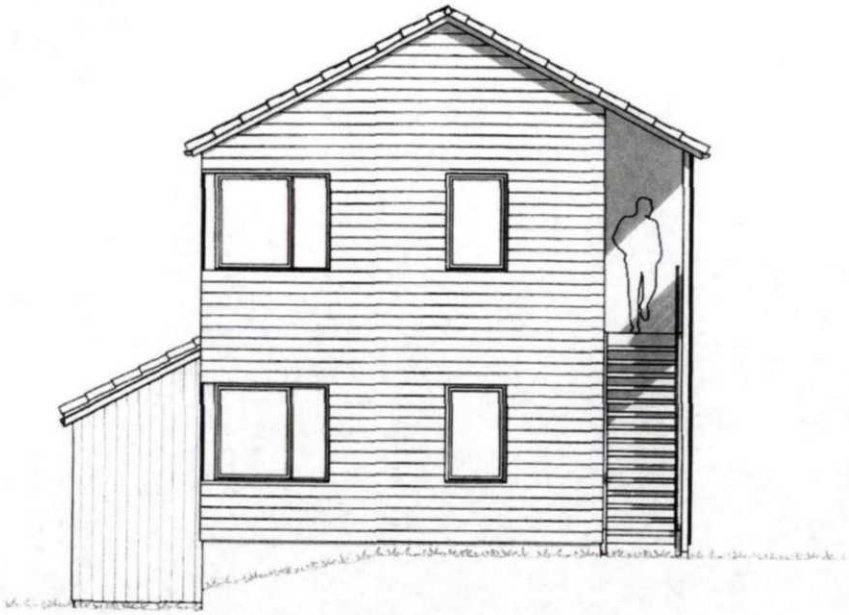
Byggested: Løvestadveien, 1820 Spydeberg
G.nr 9 / B.nr 8

Tegning: Plantegning

Ark: Arkams as

Tegnet: JAC | Mål: 1:100 | Pro.nr: 0610

E2



Fasade Nord

SPYDEBERG KOMMUNE

- 2 08 2010

FORVALTNING



Fasade Syd

SPYDEBERG KOMMUNE

22 02 2007

TEKNISK VIRKSOMHET

Vedlegg: E2

Rev:	Korr:	Sign:	Kontr:	Dato:
B	Oppdatert til igangsettingssøknad	JAC	AL	26.01.07
A	Plassering uteplass endret	JAC	AL	01.12.06

ise: Søknadstegnig

ggherre: **Alfa Gruppen Eiendom AS**

ggepl: Løvestadveien, 1820 Spydeberg
G.nr 9 / B.nr 8

k: Arkama as
Ordfører Voldensvei 9, 1850 Mysen
Telefon 69 89 09 11, telefaks 69 89 28 56

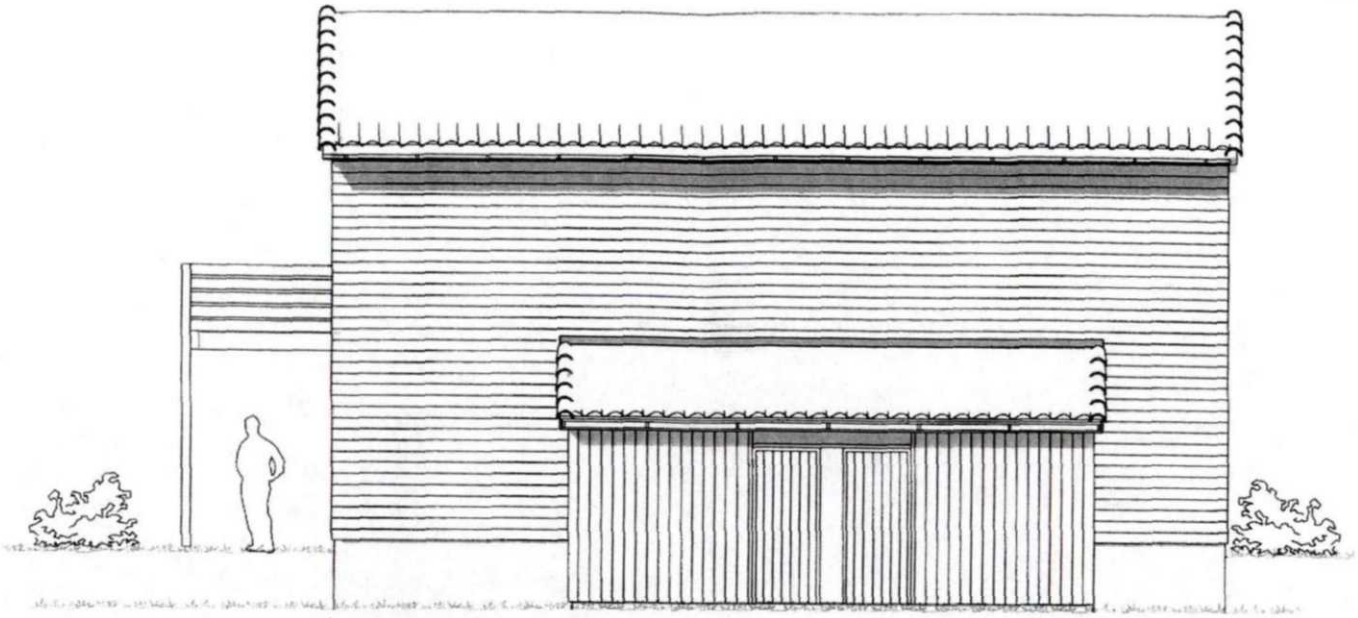
Prosjekt: **To-mansboliger Tue**

Tegning: Fasader/Snitt

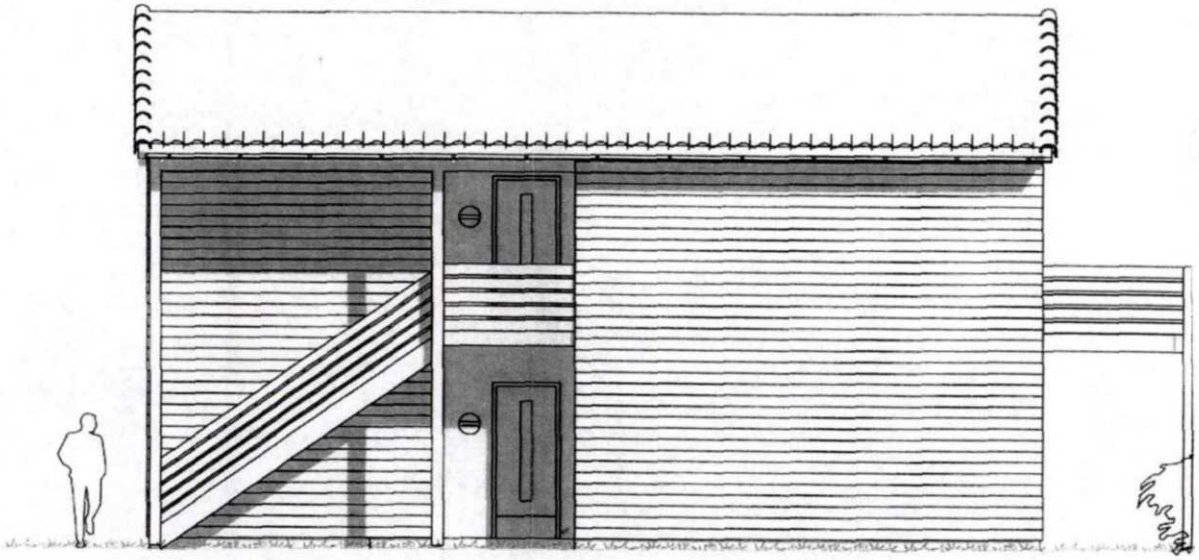
Tegnet: JAC | Mål: 1:100 | Pro.nr: **0610**

2.06
1.06

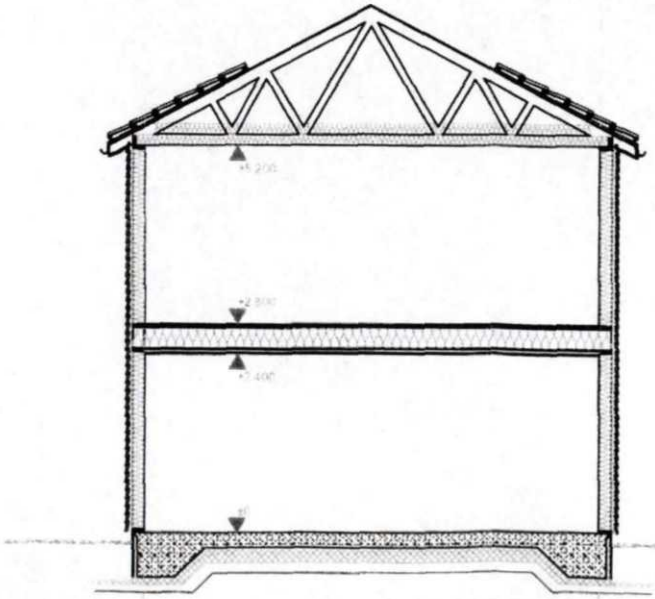
E3



Fasade Øst



Fasade Vest



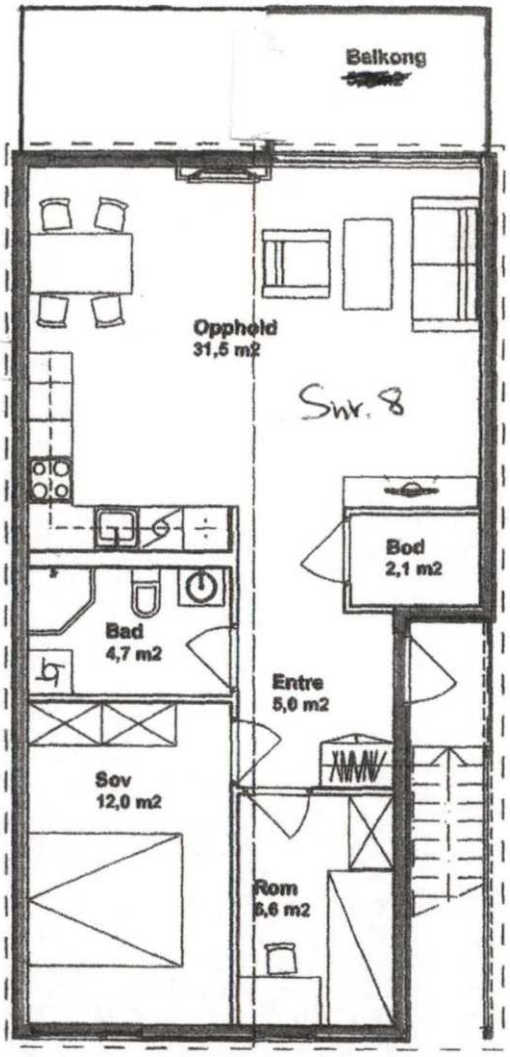
SPYDEBERG KOMMUNE

- 2 08 2010

FORVALTNING

E4

9



PLAN 1. ETASJE
BRA. 64 m²

5 250 1 150

6 200

5 700

SPYDEBERG KOMMUNE
- 2 08 2010
FORVALTNING

B	Oppdatert til igangsettingssøknad	JAC	AL	26.01.07
A	Plassering uteplass endret	JAC	AL	01.12.06
Rev:	Korr:	Sign:	Kontr:	Dato:

Vedlegg: E1

Fase: Søknadstegnig

Byggherre: Alfa Gruppen Eiendom AS

Byggepl: Løvestadveien, 1820 Spydeberg
G.nr 9 / B.nr 8

Prosjekt: To-mansboliger Tue

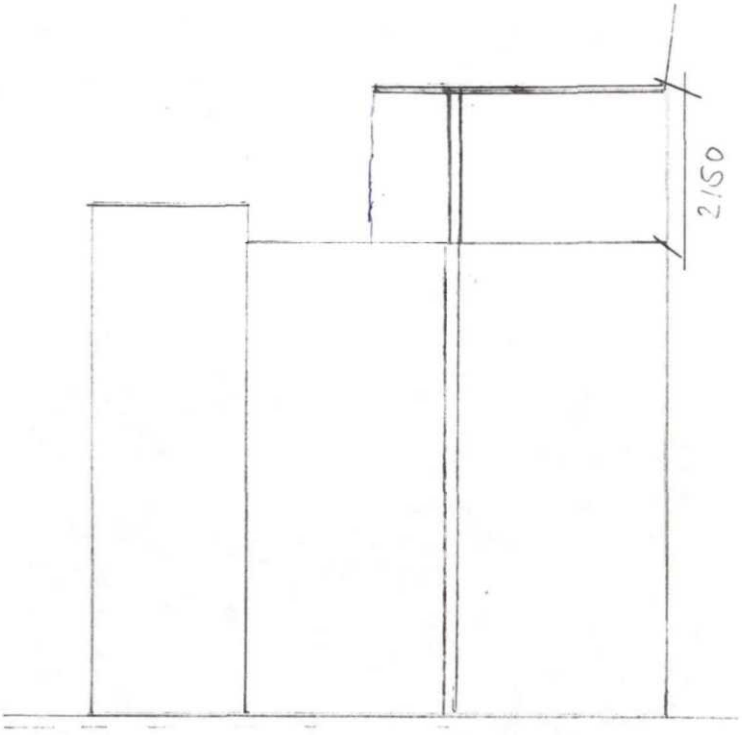
Tegning: Plantegning

Ark: Arkama as
Ordfører Voldensvei 9, 1850 Mysen
Telefon 69 89 09 11, telefaks 69 89 28 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister. 982 534 860 MVA

Tegnet: JAC	Mål: 1:100	Pro.nr: 0610		
Kontroll: A.L	Dato: 23.10.06	Tegn.nr: A-101	Rev: B	

FASADE SØR
SNITT
MÅL 1:100

SPYDEBERG KOMMUNE
- 2 08 2010
FORVALTNING



E13

SPYDEBERG KOMMUNE

ARK AMA AS
Ordfører Voldens vei 9

1850 MYSEN

TILHØRER ARKIVET

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	06/768-66/GBR-9/129/ASOL	29.05.2008

GNR.9 BNR.129 - LØVESTADVEIEN 5 OG 7 - UNDERRETNING OM VEDTAK

Kommunen behandlet Deres anmodning i dag og fattet følgende vedtak:

Midlertidig brukstillatelse 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 presiseres at bygningsmyndighetene i kommunen ikke selv har kontrollert tiltaket.

Brukstillatelsen gjelder for:

Eiendom/adresse:	Gnr. 9 bnr. 129 snr. 7 og 8	Løvestadveien 5-7
Jf. tidligere vedtak for:	Oppføring av tomannsbolig	DBS-001/07, DBS-039/07, DBS-122/07, DBS-169/07, DBS-040/08
Hele tiltaket	Ja	
Gjenstående arbeider	Asfaltering og forstøtningsmurer	Alvim Entreprenør AS
Gjenstående arbeider skal være utført innen:	27.06.2008	
Vannmåler montert	Ja	

Dette vedtak kan påklages til Fylkesmannen i Østfold i henhold til plan- og bygningsloven §15, jf. forvaltningsloven § 27, 3. og 4. ledd. Klagen sendes Spydeberg kommune.

Vi ber om at det innsendes tegninger av bygningen slik den er utført, jf. Sak § 34 nr. 1.

Vennlig hilsen

Anne Sollerud
Ingeniør i teknisk virksomhet

Vedlegg: Saksframlegg
Skjema for klageadgang

Stasjonsgt. 35, 1820 Spydeberg
Telefon: 69 83 35 00
Telefax: 69 83 35 01
E-post: post@spydeberg.kommune.no

Organisasjonsnr.
864 947 352

Bankgiro for skatt:
6345 06 01235

Bankgiro:
1135 07 00147

Utskriftsdato: 15.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 409/129//8



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 830,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6610714,35	**Øst**	616936,97	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6610717,31	616881,59	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,38	
2	6610717,46	616880,6	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
3	6610715,53	616880,31	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95	
4	6610716,42	616874,38	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
5	6610718,35	616874,67	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95	
6	6610718,64	616872,75	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,94	
7	6610725,42	616876,24	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,65	30,17
8	6610734,58	616881,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,55	
9	6610736,22	616886,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,36	4,04
10	6610725,54	616916,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,54	
11	6610731,95	616947,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,42	
12	6610705,88	616962,5	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,99	
13	6610693,44	616954,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,62	
14	6610696,49	616939,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	15,37	60,69
15	6610697,97	616939,84	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,48	
16	6610715,09	616927,02	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,39	
17	6610717,64	616927,36	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,57	
18	6610717,85	616926,14	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24	
19	6610706	616924,36	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,98	
20	6610706,94	616918,05	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,38	
21	6610707,97	616918,2	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,04	
22	6610708,42	616915,21	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
23	6610709,32	616908,91	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,36	
24	6610710,08	616909,02	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,77	
25	6610710,53	616906,04	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
26	6610711,48	616899,72	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,39	
27	6610712,75	616899,91	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,28	
28	6610713,2	616896,93	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
29	6610714,24	616890,64	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,38	
30	6610715,92	616890,89	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	

31	6610716,36	616887,9	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	

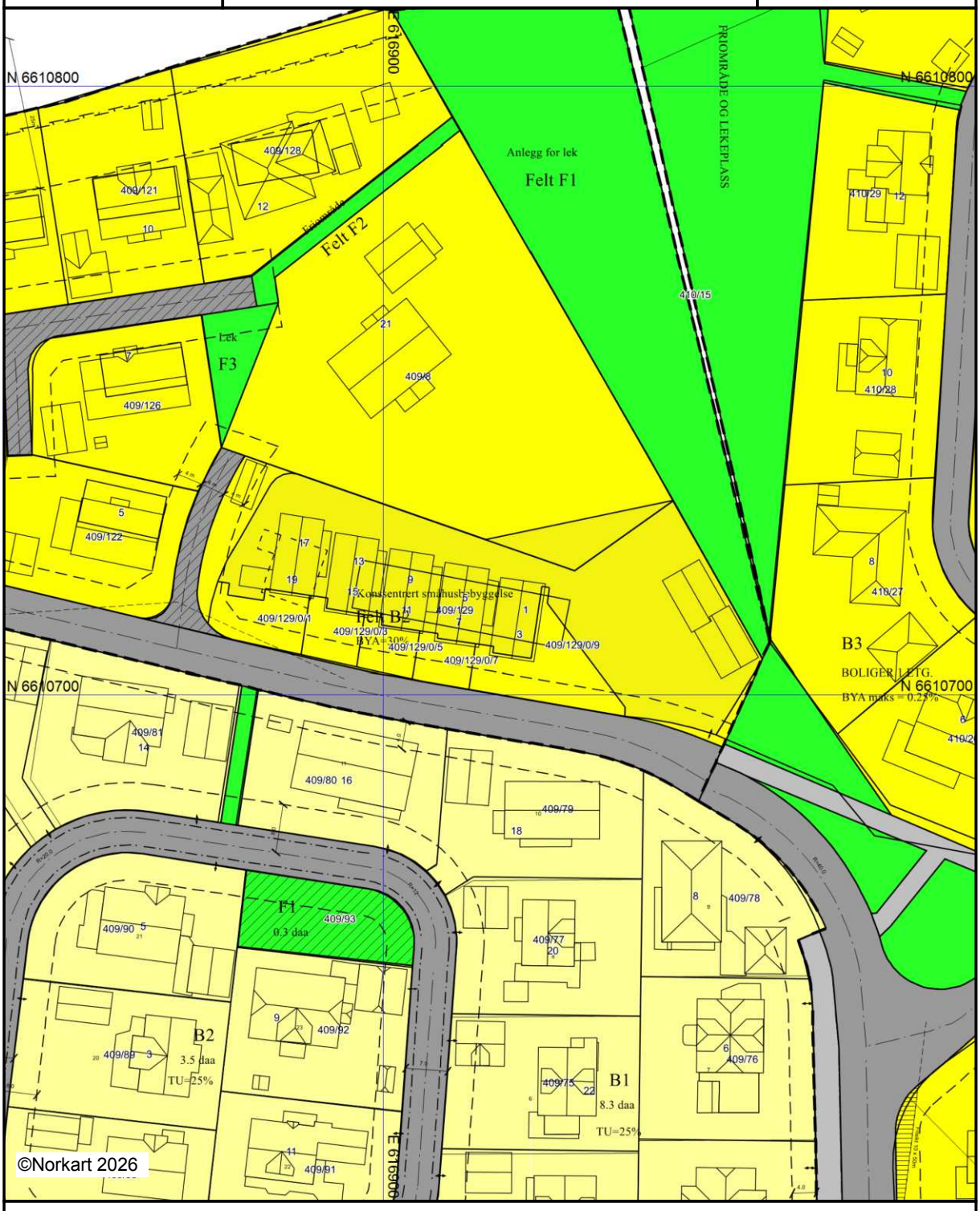
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 409/129/0/8
Adresse: Løvestadveien 7
Utskriftsdato: 15.05.2026
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
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Offentlig
- 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 forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
TUE I SPYDEBERG KOMMUNE

- **GENERELT**

Planens dato 02.12.2003

Kommunestyrets vedtak: Sak 052/2004, 31.08.2004

Det regulerte området er vist på kart med reguleringsgrense.

- **OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL (PBL § 25)**

- BYGGEOMRÅDE (Boliger)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Kjørveier, gang - og sykkelveier)
- FELLESOMRÅDER (Felles avkjørsel)
- FRIOMRÅDER (Anlegg for lek)

- **AREALBRUK**

1. BYGGEOMRÅDE
   a) Område B1 reguleres til "Område for boliger med tilhørende anlegg"."
   b) Område B2 reguleres til "Område for konsentrert småhusbebyggelse."

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   a) Trafikkområdet skal nyttes til kjørevei med grøfter og gang- og sykkelvei.

3. FELLESOMRÅDER
   a) Regulert kjørebane til Felt B1 benyttes som fellesavkjørsel for eiendommer i området.

4. FRIOMRÅDER
   a) Område F1/F3 reguleres til "Anlegg for lek"
   b) Område F2 reguleres til friområde
   c) Eks. vegetasjon i form av trær og busker skal i størst mulig grad bevares.

- **REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL § 26)**

§1) **Byggeområde – boliger B1**

a) Innenfor byggeområdet kan det oppfører eneboliger.

b) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 4,5 m over terreng målt på høyeste fasade.

c) Takvinkel, på hovedbygg skal ikke overstige 35 grader.

d) Tillatt bebygd areal BYA må ikke overstige 20 % av netto tomteareal.

e) Størrelse på garasjebygg må ikke overstige 40 m^2. Maksimal gesimshøyde 2,7 m over terreng målt på høyeste fasade. Takvinkel som på bolighus.

f) Bebyggelse kan innbefatte en hybel/bileilighet på inntil 50 m^2 per eiendom.

g) Ved byggemelding skal det på situasjonsplan være vist plassering av garasje samt 1 stk. biloppstillingsplass med nødvendig kjøreareal på egen eiendom, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolig.

h) På område B1 skal det oppføres støyskjerm, høyde minimum 1,8 m, mot jernbanen som vist på reguleringskartet. Den skal utformes slik at de tilfredsstiller de statlige krav om støydemping. Utendørs støy for nye bygninger skal ikke overstiger et ekvivalent nivå på 55dB(A).

i) Vegetasjon som avgrenser gårdsanlegget Tue skal av landskapsmessige grunner bevares i størst mulig grad.

§2) **Byggeområde – boliger B2**

a) Innenfor byggeområdet kan det oppfører rekkehus eller flerfamilie boliger.

b) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 6,5 m over terreng målt på høyeste fasade.

c) Tillatt bebygd areal BYA må ikke overstige 30 % av netto tomteareal.

d) Ved byggemelding skal det på situasjonsplan være vist biloppstillingsplasser i.h.t. kommunens vedtekter.

§3) **Offentlig trafikkområde**

a) Trafikkområdet skal nyttes til kjørevei med grøfter og gang- og sykkelvei.

b) I område mellom frisiktlinjer og veiformål skal det i kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. (jfr. veilovens § 31)

§4) **Friområde – Anlegg for lek F1**

a) Innenfor området er det tillatt å oppføre lekeapparater og terrengmessige tiltak for lek.

b) Eks. vegetasjon i form av trær og busker skal i størst mulig grad bevares.

§5) **Friområde – Friområde F2**

a) Innenfor området er det tillatt med terrengmessige tiltak som fremmer fremkommelighet. Bruksområde for felt F2 er en grøntkorridor/gangforbindelse mellom byggeområde B1 og friområde F1.

b) Eks. vegetasjon i form av trær og busker skal i størst mulig grad bevares.

§6) **Friområde – Anlegg for lek F3**

a) Innenfor området er det tillatt å oppføre lekeapparater og terrengmessige tiltak for lek.

b) Nærlekeplass må etableres og "møbleres" før brukstillatelse for nye boliger kan gis.

§7) **Fellesområde – Felles avkjørsel**

a) Arealet skal være felles for byggeområde B1 og B2.

§8) **Fellesbestemmelser**

a) Kommunen skal ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak påse at utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

b) Ved ombygginger og nybygg skal det legges særlig vekt på at dimensjonering og proporsjonering tilpasses områdets målstokk.

c) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, kun når særlige grunner foreligger, tillates av kommunen, då innenfor plan- og bygningslovens rammer, jfr PBL §7.

Spydeberg 27.09.2004

Stein Hålaas

ORDFØRER I SPYDEBERG

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:
Løvestadveien 7, 1820 Spydeberg
Gnr. 409, Bnr. 129, Snr. 8, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260082

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.
