

Velkommen til

Bjørnerødveien 444, 1591 Sperrebotn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bjørnerødveien 444,
1591 Sperrebotn

Enebolig med betydelig oppgraderingsbehov | Eiet tomt på over 5 mål landlig ved Bjørnerødvannet i Våler

Velkommen til Bjørnerødveien 444
En innholdsrik eiendom med sjelden kombinasjon av innendørs svømmebasseng, badstue, stort garasjeanlegg og romslig tomt i naturskjønne omgivelser ved Bjørnerødvannet.

Kort om boligen og område:
Boligen har et oppgraderings- og moderniseringsbehov for å bringes opp til dagens standard
Tilstandsrapporten inneholder flere registrerte forhold med TG2 og TG3. Se tilstandsrapporten for utfyllende informasjon om avvik og anbefalte tiltak
Garasjeanlegg med carport og ca. 149 m² bruksareal
Boligen har nærhet til barnehager, skoler, nærbutikk samt offentlig kommunikasjon. Skolebussordning til barne-, ungdoms- og videregående skole
Gode tur- og friluftsmuligheter både til lands og til vanns



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Simen Ørmen
Eiendomsmegler
Tlf: 478 53 787
E-post: simen.o@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 500 000
Omkostninger	kr	163 850
Total pris inkl. omkostninger	kr	6 663 850

BRA Total/BRA-i	417/260 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1972
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Bjørnerødveien 444, 1591 SPERREBOTN

Registerbetegnelse
Gnr. 54, bnr. 11, ideell andel 1/1 i Våler kommune.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser ved Bjørnerødvannet i Våler kommune. Området byr på gode turmuligheter både til lands og til vanns. Det er kort kjøreavstand til Texnes med nærbutikk, barnehage og barneskole. Mosseporten med et bredt utvalg av butikker og enkel adkomst til E6 ligger også innen kort kjøreavstand.

Skolekrets
For informasjon om skoler og barnehager i området, se nabolagsprofilen som er inntatt i salgsoppgaven.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 260 m²
BRA - e: 157 m²
BRA totalt: 417 m²
TBA: 48 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 45 m² Kjellerstue, bod, teknisk rom/vaskekjeller

1. etasje
BRA-i: 215 m² Entré, gang, tre soverom, to bad, stue, stue/spisestue, bassengrom, kjøkken, toalettrom, omkledningsrom, dusjrom, badstue

TBA fordelt på etasje
1. etasje
48 m² Støpt terrasse, hellebelagt markterrasse

Garasje m/carport
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 149 m² to garasjer

Bod
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 8 m² Bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
3

Parkering
Parkering i garasje og carport, samt på egen tomt.

Standard
Enebolig oppført i 1972 over ett plan samt kjeller, med en innholdsrik planløsning og integrert bassengavdeling. Boligen rommer flere sammenhengende stuer, kjøkken med spiseplass, tre soverom, to bad, separat dusjrom, toalettrom og badstue. Ute finnes en stor tomt med skjermede markterrasser og en romslig garasje med carport.

Entré:
Entréen tar imot med plass til klesoppheng og skotøy, og leder direkte videre inn til gangen og boligens øvrige rom.

Stue:
Stuen har parkett på gulvet og store vindusflater som vender ut mot grøntarealene. Rommet gir god plass til en større sofagruppe og har åpen forbindelse videre inn til spisestuedelen.

Stue/spisestue:
Spisestuen har murt peisinnsats og god plass til et langstrakt spisebord. Terrassedøren gir direkte utgang til en hellebelagt markterrasse i hagen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Rommet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved vinduet er det fin plass til spisebord.

Bassengrom:
Bassengrommet inneholder et innendørs svømmebasseng med tilhørende komponenter, oppvarmet via sentralfyr. Rommet har peisinnsats, panelte flater, store vinduer mot skogholtet og terrassedør med utgang til støpt terrasse.

Badstue:
Badstuen ligger i tilknytning til bassengavdelingen og er innredet med trepanel, tradisjonelle benker og badstueaggregat.

Bad 1:
Badet har et oppgraderingsbehov. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett, samt varmekabler i gulvet.

Bad 2:
Badet har et oppgraderingsbehov. Rommet er innredet med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og badekar, samt varmekabler i gulvet.

Dusjrom:
Dusjrommet har et oppgraderingsbehov. Rommet ligger plassert i tilknytning til bassengrommet og badstuen.

Toalettrom:
Toalettrommet er innredet med gulvfestet toalett og servant, og har naturlig ventilasjon.

Tre soverom og omkledningsrom:
Boligens tre soverom ligger samlet i en egen fløy i første etasje. Rommene har plass til seng og nattbord. I samme fløy finnes et omkledningsrom med god plass til garderobeløsninger.

Kjellerstue:
Kjellerstuen i underetasjen har teppe på gulv, panelte vegger og synlige takbjelker, med plass til sittegruppe og tv-møblement.

Teknisk rom/vaskekjeller:
Rommet er plassert i kjelleren og inneholder tekniske installasjoner og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ikke oppbygget som våtrom og har vegger i malt mur.

Terrasser:
Eiendommen har to markterrasser på bakkeplan: en hellebelagt markterrasse med adkomst fra stuen og en støpt terrasse med utgang fra bassengrommet.

Overflater:
Gulv: Parkett, fliser, støpt dekke og teppe.
Vegger: Panelplater, malt mur, fliser, trepanel, strietapet og tapet.
Himling: Hvittet trepanel og redwood panel.

Lagring:
Lagringsplass i kjellerbod samt omkledningsrom i 1. etasje. Frittstående garasje med carport samt utvendig frittstående bod.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold
Eneboligen går over ett plan med kjeller og består av følgende rom:

1. etasje: Entré, gang, stue, stue/spisestue, kjøkken, tre soverom, omkledningsrom, to bad, dusjrom, toalettrom, badstue og bassengrom.

Kjeller: Innredet rom, bod og teknisk rom/vaskekjeller.

Boligen har adkomst til en hellebelagt markterrasse på 28 m² fra stuen, og en støpt terrasse på 20 m² fra bassengrommet.

Eiendommen disponerer for øvrig en garasje med carport (149 m²) og en frittstående bod (8 m²).

Lovlighet:
Det foreligger ikke bygningstegninger fra Våler kommune. Det vites ikke om boligen er endret ut ifra de opprinnelige, godkjente bygningstegningene. Det foreligger eldre tegninger fra 1986 vedrørende et planlagt påbygg. Tiltaket ble ikke gjennomført, og tegningene stemmer derfor ikke med dagens bygningsmessige situasjon. Konferer megler.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Byggeår
1972

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

ca. 2005:
- Etablert privat renseanlegg (felles med ca. 40 andre boliger)

2020
- Sanering av oljetank i krypkjeller

Bebyggelse
Eiendommen består av en enebolig og frittstående garasje m/carport

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Erik Pedersen
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 14.08.2026

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 14.08.2026 utført av bygningssakkyndig Erik Pedersen.

Bygning:
Enebolig opprinnelig oppført antatt 1972. Planløsning på 1 plan, samt kjeller under deler av boligen. Det er krypkjeller under deler av boligen. Byggegrunn av fjell og grunnmur av Leca. Det er murvegger i kjeller, og fra kjeller er det adkomst til krypkjeller. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Etasjeskillere av tre og betong hulldekkeelementer.

Tak:
Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av aluminium.

Pipe/Ildsted:
Peisinnsats i stue/spisestue og bassengrom.

Vinduer:
Vinduer med rammer og karmer i tre, med og uten isolerglass, fra 1980 og med ukjent alder.

Dører:
Ytterdører i tre med ukjent høy alder. Terrassedører i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høy alder.

Trapper/adkomst:
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Balkong/terrasse:
Støpt terrasse utenfor bassengrom på 20 m². Hellebelagt markterrasse utenfor stue på 28 m².

VVS-installasjoner:

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen ventileres naturlig. Tilluft via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Naturlig ventilasjon på toalettrom.

Tekniske detaljer:
Sentralfyr med elektrisk oppvarming av varmtvann, basseng og radiatorer. Varmekabler på begge bad. Svømmebasseng med tilhørende komponenter. Badstuerom med badstueaggregat. Det er en oljetank i krypkjelleren som er sanert. Anlegget kan benyttes med bioolje, men det må påregnes ombygging av anlegget dersom dette skal tas i bruk. Brannslukningsapparat og røykvarslere er iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Garasje m/carport: Oppført i antatt 1972, tilbygget i 1982 og 1994. Støpt plate til mark. Vegger av bindingsverk. Saltak tekket med betong takstein. Skyvedører til begge garasjerom.

Bod: Utvendig bod med ukjent alder. Oppført på steinmasser. Laftet utførelse. Saltak tekket med betong takstein.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad 1 | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Bad 2 | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Dusjrom | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2:
- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger
- Vinduer
- Ytterdører
- Terrasser og plattinger på terreng
- Overflater gulv

- Overflater vegger og himlinger
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Pipe og ildsteder
- Krypkjeller
- Innvendige trapper
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - Avtrekk
- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
- Badstue - Overflater og konstruksjon
- Badstue - Teknisk anlegg
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmesentral
- Andre VVS-installasjoner
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Oljetank

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Rom under terreng
- Bad 1 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Dusjrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Elektrisk anlegg: Det er eldre elektrisk anlegg, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget.
- Snøfangere, radon, håndløper og el-anlegg: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det er et eldre elektrisk anlegg med behov for kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Henviser til tilstandsrapport. Arbeider som er gjort bærer preg av DIY og ikke håndverksmessig utført. Derav sprekker i fliser, fliser som detter av, dårlig fall og utførelse preget av hastverksarbeid.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Beskrivelse av arbeidet: Henviser til tilstandsrapport. Nytt bad til masterbedrom. Nytt kjøkken. Flislegging av vaskekjeller og svømmebasseng.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Påbygging av carport Det kan se ut som om noe av det elektriske arbeidet i garasje også er ufaglært utført. Ny trapp ned til kjeller.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Henviser til tilstandsrapport. Fuktinntrengning i masterbedrom og soverom noe som jeg antar skyldes tette avløpsrør fra takrenne.
Vannlekkasje/fuktgjennomtrengning i kjeller fra basseng dersom bassenget fylles fullt opp. Dette skyldes antagelig sprekkdannelse/utett mellom rør til basseng-renseanlegget og øvre vanninntak i plast som ligger i vannoverflaten.
Fuktgjennomtrengning fra yttervegg i vaskekjeller
Alle stikkrør fra takrenner fra hus og garasje er tette
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer og noe kledning rundt vinduene

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Byttet søyler for utbygg foran stuevinduer Lagt takstein på gjestestue

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
Vindu i liten garasje er knust
Det blir kondens på vinduene i basseng dersom badevanns temperaturen overstiger romtemperaturen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Påbygging av carport Noen søyler som holder carporten oppe trenger fornyet fundament

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Flere av takstolene i stor garasje er skåret vekk for å gi plass til bil som heises opp på bokk. Følgende er at taket her har gitt litt etter.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Sprekk i garasje gulv og carport gulv
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Ja.
Alle takrenner og nedløp er tette både på hus og garasjer.
Fuktighet trenger inn på masterbedrom og det ene soverommet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Fuktighet trenger også inn i vaskekjeller, mest sannsynlig grunnet vannansamling fra takrenne
Det lukter også "kjeller" i underetasjen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
Fuktinntrengning i masterbedrom. Misfarging av tapet i det ene hjørne
Det samme for det andre soverommet i andre enden.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Mus på kjøkkenet
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Svømmebasseng er ikke tilkoblet til avløpsanlegg. Bassengvann tømmes som overvann.
Klorholdig bassengvann må tømmes med sugebil.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985
Beskrivelse av arbeidet: Bygging av bad til masterbedrom Installert dusj på gjestetoalett Nytt kjøkken

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.

Diesel tank til sentralfyr er sanert. Står i krypkjeller. Sentralfyr er ikke bygget om til biodiesel. Brukes nå kun på strøm.
Flere radiatorer lekker og virker dårlig.
Når sentralfyr står på fullt (trinn3) vil parketten i stua etter en stund bule oppover. Dette skyldes nok varmen fra rørende under som ligger for tett opptil parketten.
Kjøleskapet har lekket vann og forårsaket skade på parkett.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Sprekk i bakvegg på peisen i stua samt løse glass på siden.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut en tre-etasjers ovn i stua med en peisinnsats. Murt opp ny bakvegg i skifferstein

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
Ja.
Dieseltank står i krypkjelleren, sanert etter pålegg
Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Ser ut som om det elektriske arbeidet i stor garasje er utført av ufaglærte

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Stor garasje bygget rundt 1990
Carport bygget rundt 1995. I forbindelse med carport ble det fylt på med masser for å komme i plan med gulvet. Det ble også dumpet hvitvarer sammen med massene, og de som lå oppe i dagen ga kommunen pålegg om å fjerne.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Det regner jeg med

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Tilstandsrapport i forbindelse med salget

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja.

Noe støy fra helikopterflyging (Rygge Flystasjon)
En sjelden gang lukt fra bondegårder i nærheten

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Takstoler på stor garasje er saget vekk for å gi plass til bil som blir heiset opp. Taket på dette punkt gir etter.
Fundament for carport må utbedres
Enkelte dårlige takstein
Sprekk i gulv
Tette stikkledninger fra avløpsrør og dårlige takrenner
Mus i garasjene
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
Radiatorene virker dårlig. Noen lekker
Markise utenfor basseng har ikke dukk
Vifte i basseng går ikke
Lysarmatur på kjøkken ødelagt
Blandebatteri i dusj basseng virker ikke (bare kaldt)
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
I følge kart ligger deler av gjestehytte utenfor eiendommen, på annen manns eiendom.
Tror ikke det er noen avtale rundt dette annet enn at naboen ser gjennom fingrende med dette.

Eier

Eier
Jan Arne Skullerud

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 5056 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 5 056 m². Tomten er romslig og usjenert i landlige omgivelser nær Bjørnerødvannet, og består i hovedsak av naturtomt med flate, skrånende og kuperte partier. Uteområdet er opparbeidet med grøntareal, naturlige fjellknauser, beplantning samt gårdsplass belagt med belegningsstein. Eiendommen har tinglyst veirett frem til parsellen, samt rett til å føre vann- og avløpsledninger over naboeiendom (gnr. 54 bnr. 2). Eiendomsgrensene har sammensatt nøyaktighet: Den sørvestlige grenselinjen mot gnr. 54 bnr. 27 er terrengmålt med god nøyaktighet, mens de øvrige grensene rundt teigen er beregnet med lavere nøyaktighet. Det

gjøres oppmerksom på at deler av utvendig bod er oppført utenfor tomtegrensen mot øst, og det kan bli stilt krav om at bygningen fjernes; kjøper overtar risikoen knyttet til dette.

Tomten er over to mål og det kreves derfor egenerklæring om konsesjonsfrihet påført samtykke fra kommunen for å få overført hjemmelen til kjøper.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 6 500 000,-
Omkostninger	Kr 163 850,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 6 663 850,-

Kjøpsomkostninger
Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 162 500.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 163 850.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 19 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 19 159 pr 2025
Dette inkluderer eiendomsskatt, vannavgift, renovasjon og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 04.12.2025 viste forbruk på 20 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Vedr avløp: Eiendommen er tilknyttet et privat felles renseanlegg. Det foreligger gyldig utslippstillatelse og serviceavtale ifølge selger. Se mer under punktet vei, vann og avløp.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatten utgjør 2,5 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 3 013 405 i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 414 001 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 5 656 003 for år 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil

kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

Deler av boden er i tillegg oppført utenfor eiendommens tomtegrense. Se også selgers egenerklæringsskjema.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Privat vei vedlikeholdes av brukerne. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

Eiendommen er tilknyttet et privat, felles minirenseanlegg som betjener om lag 40 boliger. Anlegget er veldrevet og blir trukket frem av Miljødepartemantet som et godt eksempel på moderne og velfungerende avløpsløsninger. Renseanlegget leverer i tillegg vann til hagevanning, noe som utgjør en praktisk merverdi for de tilknyttede eiendommene. Kostnader til drift, service og vedlikehold av renseanlegget utgjør kr 9 660,- for 2026, inkludert tilgang til hagevann. Beløpet innkreves i to terminer, henholdsvis januar og august. Begge innbetalingene for 2026 er allerede betalt av selger.

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen(e) gnr. 54, bnr. 2. Veirett til eiendommen er tinglyst den 24.08.1972. Kopi av tinglyst rettighet er vedlagt i salgsoppgaven. Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

Reguleringsplan
Eiendommen omfattes av reguleringsplan Bebyggelsesplan for Jonsrød grend vedtatt 10.10.2005 med formål boligformål.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2022 - 2033 vedtatt 08.12.2022 med arealbruk boligbebyggelse, nåværende.

I bebyggelsesplanen er 4 718 m² regulert til boliger, 70 m² til frittliggende småhusbebyggelse, 137 m² til privat vei og 131 m² til jord- og skogbruk. I kommuneplanens arealdel er 5 056 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

Det pågår planarbeid for rullering av kommuneplanens arealdel: Kommuneplanens arealdel 2021-2033 (status: planforslag).

Eiendommen berøres i sin helhet av hensynssone H550_4 (Hensyn landskap) i kommuneplanens arealdel. Ifølge planbestemmelsene punkt 3.2.2 skal plan- og byggesaker som omfattes av hensynssone for landskap i særskilt grad ivareta landskapshensynet og gjennomføre eventuelle

utredninger/kartlegginger for å ivareta disse verdiene. Om tiltaket fører til forringelse av landskapsverdiene, bør ikke tiltaket godkjennes.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1972/5520-5/87 24.08.1972 FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR
Forkjøpsrett ved salg av ubebygd tomt
Rettighetshavere: Tidligere eiere
Med flere bestemmelser

I henhold til skjøte har selger (tidligere eier) alminnelig forkjøpsrett til eventuelle fraskilte byggetomter på parsellen. Forkjøpsretten gjelder ikke noen form for prisreduksjon, og gjelder ikke ved overdragelse til kjøperens slektninger i rett opp- og nedstigende linje eller besvogrede. Rettigheten antas derfor å ha begrenset praktisk betydning i dag. Se vedlagt dokumentasjon for nærmere informasjon.

Eiendommens rettigheter:

1972/5520-4/87 24.08.1972 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3114 GNR: 54 BNR: 2
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

I henhold til skjøte har eiendommen alminnelig veirett på veien som fører frem til parsellen. Vedlikehold er selger (hovedbølet) uvedkommende. Kjøper har videre rett til å føre vann- og kloakkledning over avgivereiendommen gnr. 54 bnr. 2. Eventuell skade forårsaket av disse ledningene påligger denne eiendommens eier.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette. Selger kan opplyse at boligen har innlagt fiber fra Altibox.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Sentralfyr med vannbåren varme via radiatorer (elektrisk oppvarming). Varmekabler på begge bad. Peisinnsats i stue/spisestue og bassengrom. For øvrig elektrisk oppvarming.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.
Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/ fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk

Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Selger opplyser at boligen ikke er tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Energikarakter

E

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.
Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som

mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eigedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3 9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet.
Selger har ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.
Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk

sakkyndig.
Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.
Oppdragsgiver tinglyser ikke pantedokument med urådighet ved salg av dødsbo. Det er gjort en risikovurdering rundt dette, og foretakets konklusjon er at det er minst risiko å ikke tinglyse hjemmelsovergang, for deretter å tinglyse sikringsobligasjon.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.
Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.
Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:
- Tilstandsrapport datert 14.08.2026 utført av Norsk Boligtakst AS
- Selgers egenerklæring datert 28.09.2026
- Energiattest datert 28.09.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse
Diverse
Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:
Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.
Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Boligselgerforsikring
Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:
Provisjon 1,60% kr. 104 000,-
Digital markedspakke Moss kr 25 585,-
Honorar bistand overtakelse kr 0,-
Oppgjørshonorar kr 8 750,-
Tilrettelegging kr 14 500,-
Utleggsgebyr kr 1 500,-
Visningshonorar pr visning (3 stk. inkl.) kr 2 500,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no med Finn's største boligannonse og EM1.no, nabolagsprofil, Blikkfang – digital markedsføringspakke.

Selger dekker utlegg, som blant annet omfatter:
Foto medium inkl. 6 stk kveldsbilder og 2 drone kr 8 200,-
SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-
Stylistveiledning kr 0,-
Tilstandsrapport inkl. energimerking kr 0,-
Våler - Kommunal informasjon kr 3 128,-
Boligselgerforsikring (kommer i tillegg kr. 36 400,- dersom vi oppnår 6.500.000,-) kr 0,-

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 11 873,-.

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 158 708,-, som inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen.
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid samt dekning av påløpte utlegg.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømavtale.

EiendomsMegler 1 Moss har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
- Fotograf: Fotoetcetera As

• Stylist: Stylistene AS og Tangen Styling AS
• Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig
Simen Ørmen
Eiendomsmegler
simen.o@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 478 53 787

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Bjørnerødveien 444! Foto: Fotoetcetera As



Garasjeanlegg med carport og god plass til bil, hobby og oppbevaring.



Området byr på flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt.



Fra eiendommen er det utsyn gjennom furuskogen mot Bjørnerødvann.



Rolig og landlig beliggenhet med kort kjøreavstand til både skole, barnehage og dagligvarebutikk



Eget bassengrom som varmes opp via sentralfyr.



Stor stue med treoverflater og plass til flere møbleringssoner



Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert komfyr og platetopp.



Standarden er gjennomgående eldre, og det må påregnes oppgraderinger.



De store vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys.



Romslig stue med fleksible innredningsmuligheter.



Åpen stue- og spisestueløsning med gode sosiale soner.







Eget bassengrom med oppvarmet svømmebasseng, peisinnsats og utgang til hagen.



Separat toalettrom i tilhørende rom som basseng, dusj og badstue.



Dusjrom beliggende i direkte tilknytning til badstuen.



Badstue med panelkledde overflater, sittebenker og badstueaggregat.



Bad tilknyttet hovedsoverom og er utstyrt med servantinnredning, toalett, badekar og dusjkabinett.





Boligens andre baderom er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning og gulvvarme.



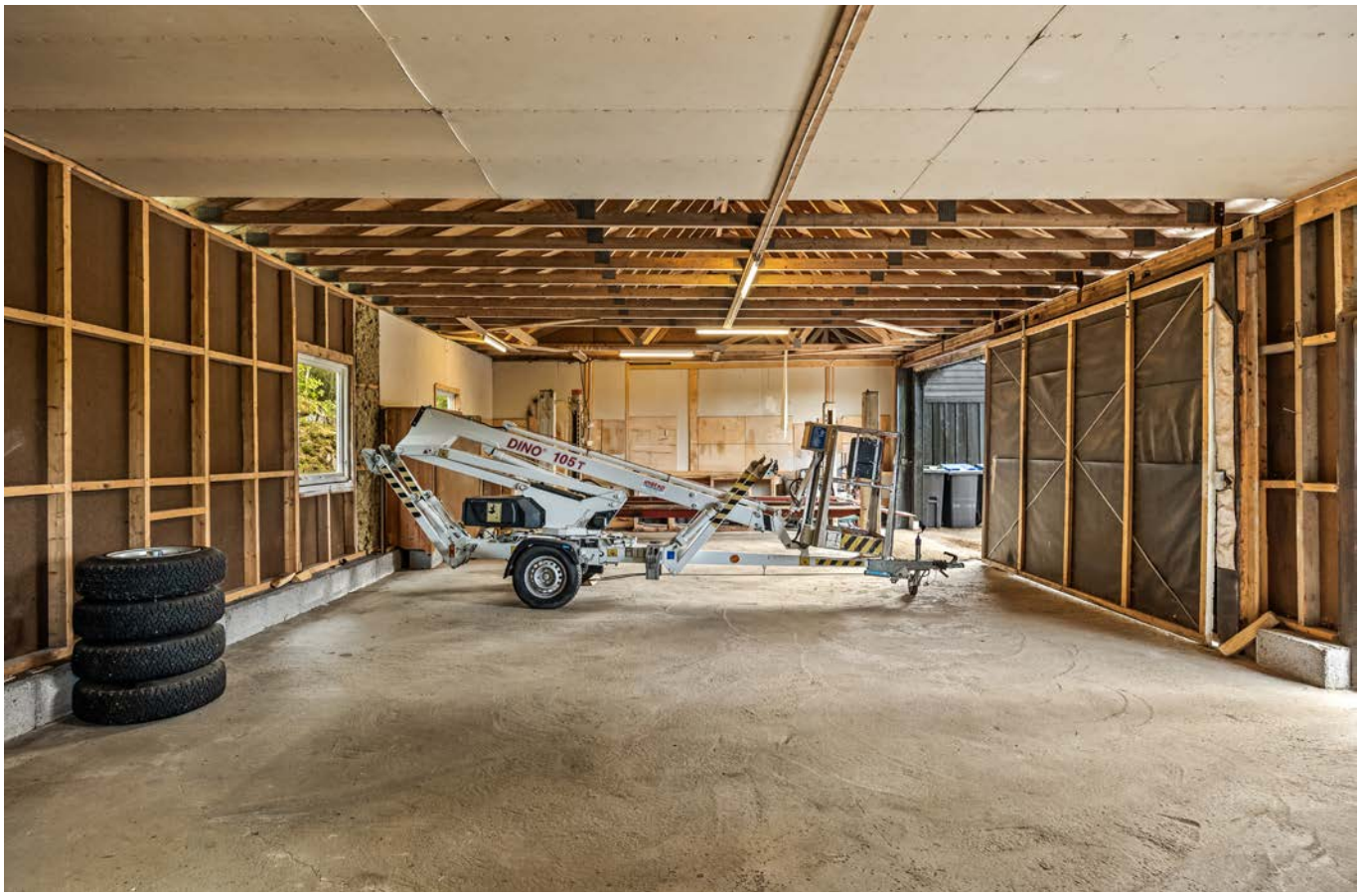
Kjellerstue med trepanel på veggene og synlige bjelker i himlingen.



Frittstående garasjeanlegg på hele 149 kvm BRA.



Garasjen er utstyrt med løftebukk (medfølger) og har rikelig med arbeidsplass.



Verksted-/lagerdel med mange bruksmuligheter



Asfaltert og hellebelagt gårdsplass med frittstående laftet bod.



Innredet loftsbod med sengeplasser for overnattende gjester.





Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser ved Bjørnerødvann i Våler kommune.









Velkommen til visning!

Plantegning



FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørnerødveien 444, 1591 SPERREBOTN
VÅLER kommune
gnr. 54, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 417 m² BRA-i: 260 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4891 **Eiendomsverdi ref nr:** PW2988

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Enebolig opprinnelig oppført antatt 1972.
God og innholdsrik planløsning på 1 plan, samt kjeller under deler av boligen.
Det er krypkjeller under deler av boligen.

Garasje oppført i antatt 1972.
Tilbygget i 1994.

Utvendig bod med ukjent alder.

Standarden er eldre og det må påregnes oppgraderinger og påkostninger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Oppgraderinger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1972

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett, fliser, støpt dekke og teppe.
Veggoverflater av panelplater, malt mur, fliser, trepanel, strietapet og tapet.
I tak er det hvittet trepanel og redwood panel.

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Peisinnsats i stue/spisestue og bassengrom.
Varmekabler på begge bad.
Sentralfyr med vannbåren varme via radiatorer.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Bad 2 med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og badekar.

Dusjrom med ukjent høy alder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

Badstuerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Sentralfyr med elektrisk oppvarming av varmtvann, basseng og radiatorer.
Svømmebasseng.
Sikringsskap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering med ukjent høy alder.
Utvendig vannledning av plast med ukjent alder.
Privat renseanlegg, felles med ca. 40 andre boliger, etablert omkring 2005.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og det er derfor usikkert om dagens bruk stemmer med eventuelle tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Våler kommune.

Garasje m/carport

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og det er derfor usikkert om dagens bruk stemmer med eventuelle tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Våler kommune.

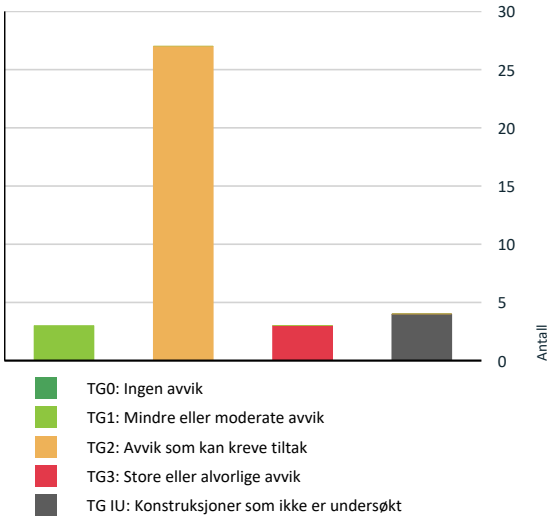
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

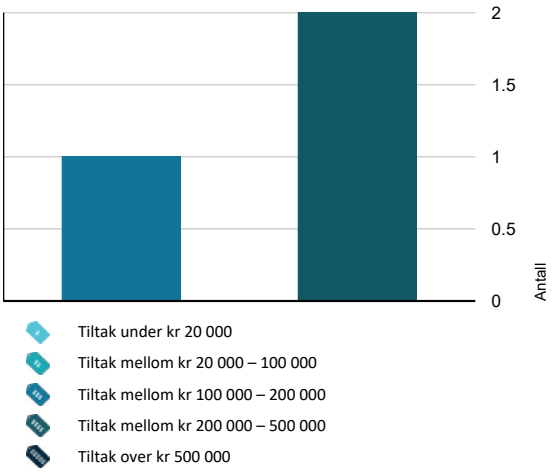
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Dusjrom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. etasje > Badstue > Teknisk anlegg**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er eldre elektrisk anlegg. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betong takstein.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

• Tekkingen har groing og mosevekst.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt nærmer seg.

• Mosevekst på takstein bør fjernes da den holder på fuktighet, kan føre til frostsprengning og forkorte takets levetid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget. Vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking». Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

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

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

• Kledningen går stedvis helt ned til terrenget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

• Lokal utbedring.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmer i tre, med og uten isolerglass, fra 1980 og med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med ukjent høy alder.

Terrassedører i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder alle.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Støpt terrasse utenfor bassengrom på 20 kvm.

Hellebelagt markterrasse utenfor stue på 28 kvm.

Vurdering av avvik:

• Løse heller og groing.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulv er det overflater av parkett, fliser, støpt dekke og teppe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater av panelplater, malt mur, fliser, trepanel, strietapet og tapet.
I tak er det hvittet trepanel og redwood panel.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre og betong hulldekkeelementer.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme ytterligere avvik andre steder i boligen. Det angis ikke hvor de enkelte målingene er foretatt, da resultatene kan påvirkes dersom møbler eller annet inventar flyttes. Det er kun konstatert at det er målt avvik i boligen, basert på tilgjengelige og tilfeldig valgte målepunkter.

Det presiseres videre at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm og over 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Peisinnsats i stue/spisestue og bassengrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.





TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke fysisk mulig med hulltaking på rom under terreng da det er murvegger i kjeller.

Se «Fuktsikring og drenering» for fuktmåling og vurdering.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Fra kjeller er det adkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen må overvåkes.

• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

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

• Fuktsperre bør monteres for å hindre/redusere fukt og damp som kan påvirke etasjeskillere.

Tilstanden må for øvrig alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

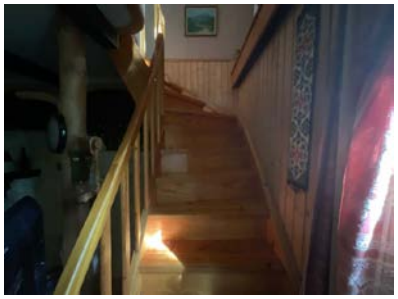
Konsekvens/tiltak

• Trappen bør slipes/behandles.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 1 med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

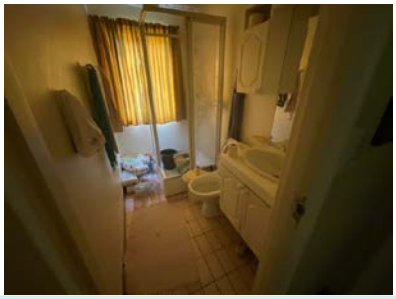
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere til krypkjeller.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 2 med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere til krypkjeller.

1. ETASJE > DUSJROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dusjrom med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > DUSJROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning. Rommet bør oppgraderes opp mot alder og tilstand.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

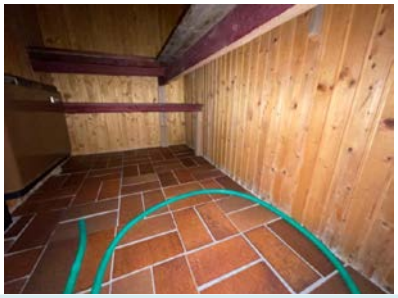
Badstuerom.

Vurdering av avvik:

• Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner og yttervegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Oppbyggingen av badstuen avviker dagens forskrifter og byggemåte. Tilstanden må overvåkes og det utelukkes ikke skjulte feil og mangler.



1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse
Badstueaggregat.

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

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

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





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

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

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Sentralfyr med elektrisk oppvarming av varmtvann, basseng og radiatorer.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Ingen tiltak vurderes nødvendig da anlegget fungerer tilfredsstillende i dag, men på grunn av høy alder kan det likevel oppstå skader, redusert effekt eller funksjonssvikt, samt påvirke forventet levetid.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Svømmebasseng med tilhørende komponenter.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.





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 skrusikringer.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er eldre elektrisk anlegg. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering med ukjent høy alder.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det registreres forhøyede fuktverdier i kjelleren, noe som vurderes som relativt normalt for en eldre kjeller. Noe fukttransport må påregnes som følge av kapillærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Tilstanden må overvåkes og spesielt ved store nedbørsmengder. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Leca.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat, skrånende og kupert tomt.
Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Utvendig vannledning av plast med ukjent alder.

Privat renseanlegg, felles med ca. 40 andre boliger, etablert omkring 2005.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

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

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse
Det er en oljetank i krypkjelleren som er sanert.
Anlegget kan benyttes med bioolje, men det må påregnes ombygging av anlegget dersom dette skal tas i bruk.

Vurdering av avvik:
• Oljetank har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• En eldre oljetank har økt risiko for svekket materiale og lekkasjer, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge kontroll og eventuell oppgradering eller utskifting av oljetanken for å sikre videre sikker og forskriftsmessig drift.

Om anlegget skal tas i bruk med bioolje anbefales det å kontakte fagekspert.



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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er eldre elektrisk anlegg. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje m/carport



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt plate til mark.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med betong takstein.
Skyvedører til begge garasjerom.

Høy alder og etterslep på vedlikehold.

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

Bod



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført på steinmasser.
Laftet utførelse
Saltak tekket med betong takstein.

Høy alder og etterslep på vedlikehold.

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

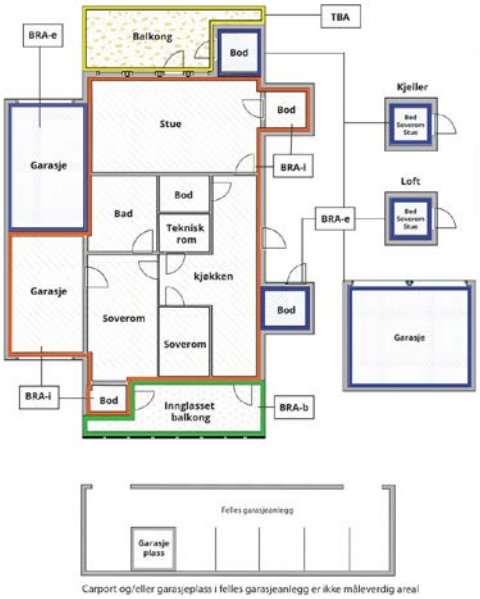
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	45			45	
1. etasje	215			215	48
SUM	**260**				**48**
SUM BRA	**260**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, bod, teknisk rom/vaskekjeller		
1. etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2, stue, stue/spisestue, bassengrom, kjøkken, toalettrom, omkledningsrom, dusjrom, badstue		

Kommentar

Teknisk rom/vaskekjellerr må ikke forveksles med et våtrom. Rommet er ikke oppbygget som et våtrom og er derfor heller ikke vurdert som et våtrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og det er derfor usikkert om dagens bruk stemmer med eventuelle tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Våler kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje m/carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		149		149	
SUM		**149**			
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje 1, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og det er derfor usikkert om dagens bruk stemmer med eventuelle tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Våler kommune.

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		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av boden er oppført utenfor tomtegrensen, og det kan bli stilt krav om at bygningen fjernes. Det anbefales å avklare forholdet med megler/rekvirent for ytterligere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Jan Skullerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3114 VÅLER	54	11		0	5056.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnerødveien 444

Hjemmelshaver
Finn Alfred Skullerud (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser ved Bjørnerødvann i Våler kommune. Området byr på gode turmuligheter både til lands og til vanns. Det er kort kjøreavstand til Texnes med nærbutikk, barnehage og barneskole. Mosseporten med et bredt utvalg av butikker og enkel adkomst til E6 ligger også innen kort kjøreavstand.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat renseanlegg sammen med ca. 40 andre boliger.

Om tomten

Stor eiet tomt, hovedsakelig bestående av naturtomt.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av Leca. Etasjeskillere av tre og betong hulldekkeelementer. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av aluminium. Vinduer i tre, med og uten isolerglass. Terrassedører i tre, med isolerglass. Ytterdører i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Skullerud, Jan Arne
28.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jan Arne Skullerud

Boligen

Bjørnerødveien 444
1591 Sperrebotn

3114-54/11/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Henviser til tilstandsrapport. Arbeider som er gjort bærer preg av DIY og ikke håndverksmessig utført. Derav sprekker i fliser, fliser som detter av, dårlig fall og utførelse preget av hastverksarbeid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Beskrivelse av arbeidet: Henviser til tilstandsrapport. Nytt bad til masterbedrom. Nytt kjøkken. Flislegging av vaskekjeller og svømmebasseng.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Påbygging av carport Det kan se ut som om noe av det elektriske arbeidet i garasje også er ufaglært utført. Ny trapp ned til kjeller.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Henviser til tilstandsrapport. Fuktinntrengning i masterbedrom og soverom noe som jeg antar skyldes tette avløpsrør fra takrenne.
Vannlekkasje/fuktgjennomtrengning i kjeller fra basseng dersom bassenget fylles fullt opp. Dette skyldes antagelig sprekkdannelse/utett mellom rør til basseng-renseanlegget og øvre vanninntak i plast som ligger i vannoverflaten.
Fuktgjennomtrengning fra yttervegg i vaskekjeller
Alle stikkrør fra takrenner fra hus og garasje er tette

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer og noe kledning rundt vinduene

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet søyler for utbygg foran stuevinduer Lagt takstein på gjestestue

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Vindu i liten garasje er knust
Det blir kondens på vinduene i basseng dersom badevanns temperaturen overstiger romtemperaturen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Påbygging av carport Noen søyler som holder carporten oppe trenger fornyet fundament

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Flere av takstolene i stor garasje er skåret vekk for å gi plass til bil som heises opp på bokk. Følgende er at taket her har gitt litt etter.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Sprekk i garasje gulv og carport gulv

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Alle takrenner og nedløp er tette både på hus og garasjer.
Fuktighet trenger inn på masterbedrom og det ene soverommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



• **Ja**

Fuktighet trenger også inn i vaskekjeller, mest sannsynlig grunnet vannansamling fra takrenne
Det lukter også "kjeller" i underetasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Fuktinntrengning i masterbedrom. Misfarging av tapet i det ene hjørne
Det samme for det andre soverommet i andre enden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Mus på kjøkkenet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Svømmebasseng er ikke tilkoblet til avløpsanlegg. Bassengvann tømmes som overvann. Klorholdig bassengvann må tømmes med sugebil.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

   Beskrivelse av arbeidet: Bygging av bad til masterbedrom Installert dusj på gjestetoalett Nytt kjøkken

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Diesel tank til sentralfyr er sanert. Står i krypkjeller. Sentralfyr er ikke bygget om til biodiesel. Brukes nå kun på strøm.
Flere radiatorer lekker og virker dårlig.
Når sentralfyr står på fullt (trinn3) vil parketten i stua etter en stund bule oppover. Dette skyldes nok varmen fra rørende under som ligger for tett opptil parketten.
Kjøleskapet har lekket vann og forårsaket skade på parkett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Sprekk i bakvegg på peisen i stua samt løse glass på siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut en tre-etasjers ovn i stua med en peisinnsats. Murt opp ny bakvegg i skifferstein

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Dieseltank står i krypkjelleren, sanert etter pålegg

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Beskrivelse av arbeidet: Ser ut som om det elektriske arbeidet i stor garasje er utført av ufaglærte

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Stor garasje bygget rundt 1990
Carport bygget rundt 1995. I forbindelse med carport ble det fylt på med masser for å komme i plan med gulvet. Det ble også dumpet hvitvarer sammen med massene, og de som lå oppe i dagen ga kommunen pålegg om å fjerne.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Det regner jeg med

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Ja**

Tilstandsrapport i forbindelse med salget

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Ja**

Noe støy fra helikopterflyging (Rygge Flystasjon)
En sjelden gang lukt fra bondegårder i nærheten

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Takstoler på stor garasje er saget vekk for å gi plass til bil som blir heiset opp. Taket på dette punkt gir etter.
Fundament for carport må utbedres
Enkelte dårlige takstein
Sprekk i gulv
Tette stikkledninger fra avløpsrør og dårlige takrenner
Mus i garasjene

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

Radiatorene virker dårlig. Noen lekker
Markise utenfor basseng har ikke dukk
Vifte i basseng går ikke
Lysarmatur på kjøkken ødelagt
Blandebatteri i dusj basseng virker ikke (bare kaldt)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

I følge kart ligger deler av gjestehytte utenfor eiendommen, på annen manns eiendom.
Tror ikke det er noen avtale rundt dette annet enn at naboen ser gjennom fingrende med dette.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

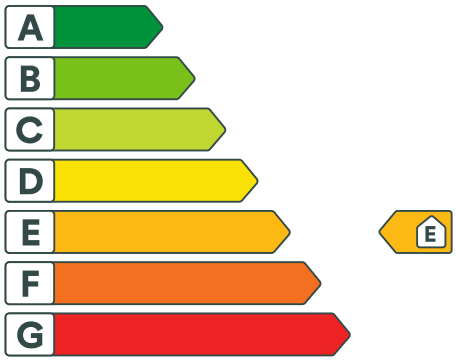
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

enova

Energiattest



Adresse **Bjørnerødveien 444, 1591 SPERREBOTN**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360134**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6537677**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **260,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **260,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **267,33**

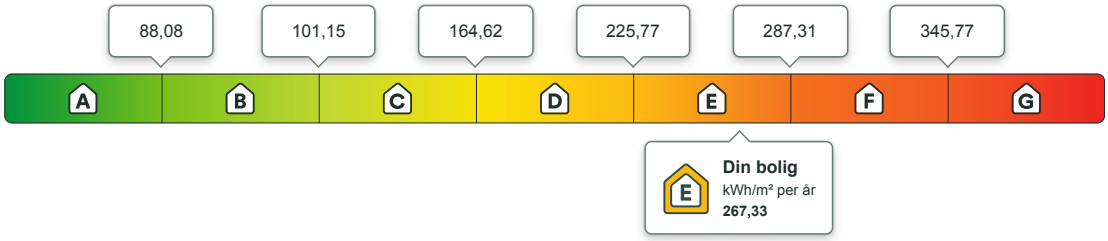
Bjørnerødveien 444, 1591 SPERREBOTN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
73 762,30	**283,70**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Bjørnerødveien 444, 1591 SPERREBOTN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bjørnerødveien 444, 1591 SPERREBOTN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 19: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 26: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 28: 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 54, Bruksnr 11	**Kommune:**	3114	Våler
Adresse:				
Veiadresse:	Bjørnerødveien 444, gatenr 1094 1591 Sperrebotn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	115 3	Vassbygda Våk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2040501	Våler

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fjellheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.06.1972	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	5 056,2 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3114/54/11	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3114/54/11	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	20.05.2015	Berørt	3114/54/2	0,0
	Matrikkelført:	20.05.2015	Berørt	3114/54/11	0,0
Skylddeling	Forretning:	21.04.1978	Avgiver	3114/54/11	-1 450,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3114/54/25	1 450,0
Skylddeling	Forretning:	05.06.1972	Avgiver	3114/54/2	-5 261,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3114/54/11	5 261,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnerødveien 444	Bolig	277,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	277,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	277,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6537677			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			77,0		77,0				
H01	1		200,0		200,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	145,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	148526737			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				145,0	145,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	8,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2024
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301375844			Antall etasjer:	1

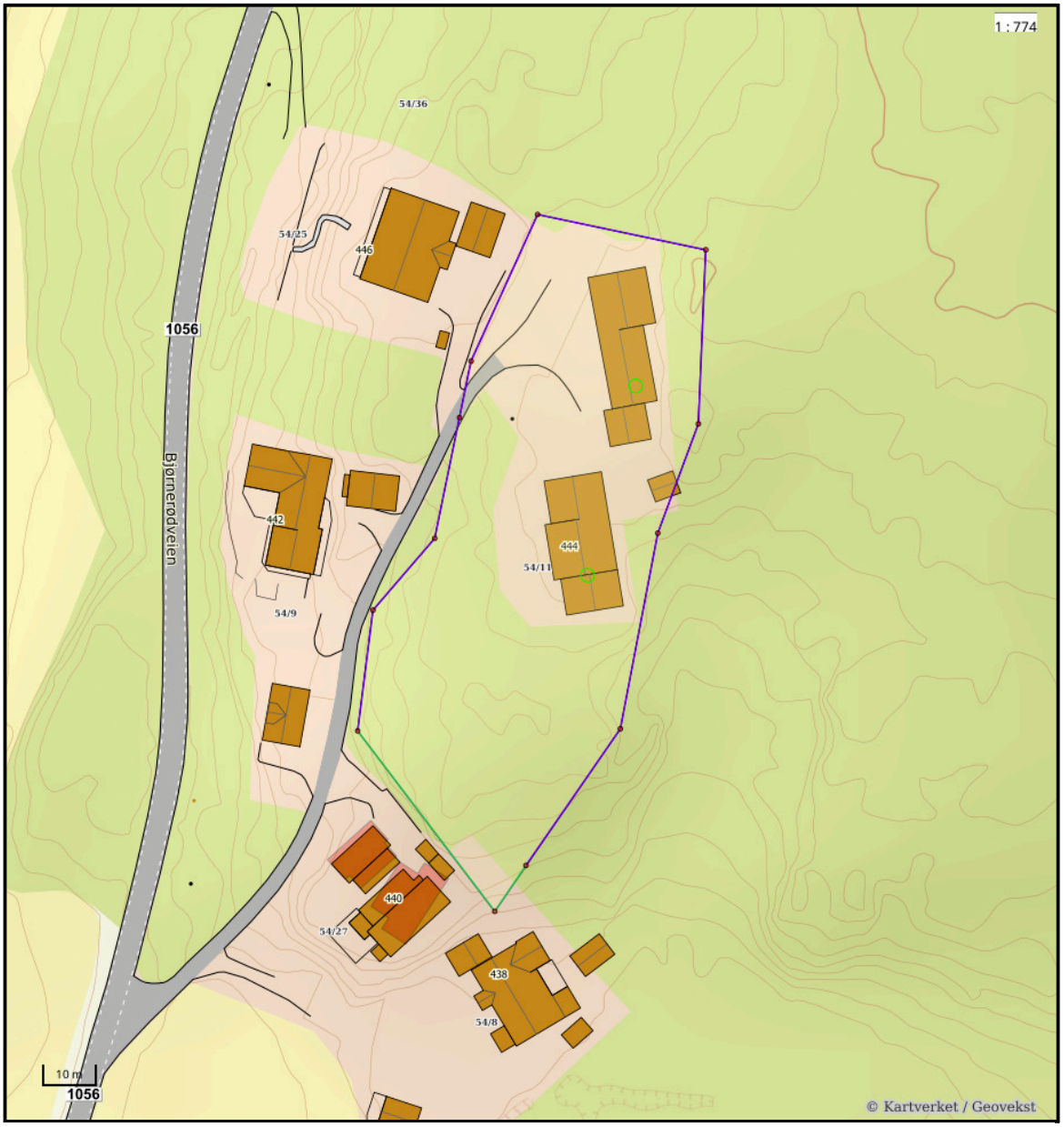
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				8,0	8,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



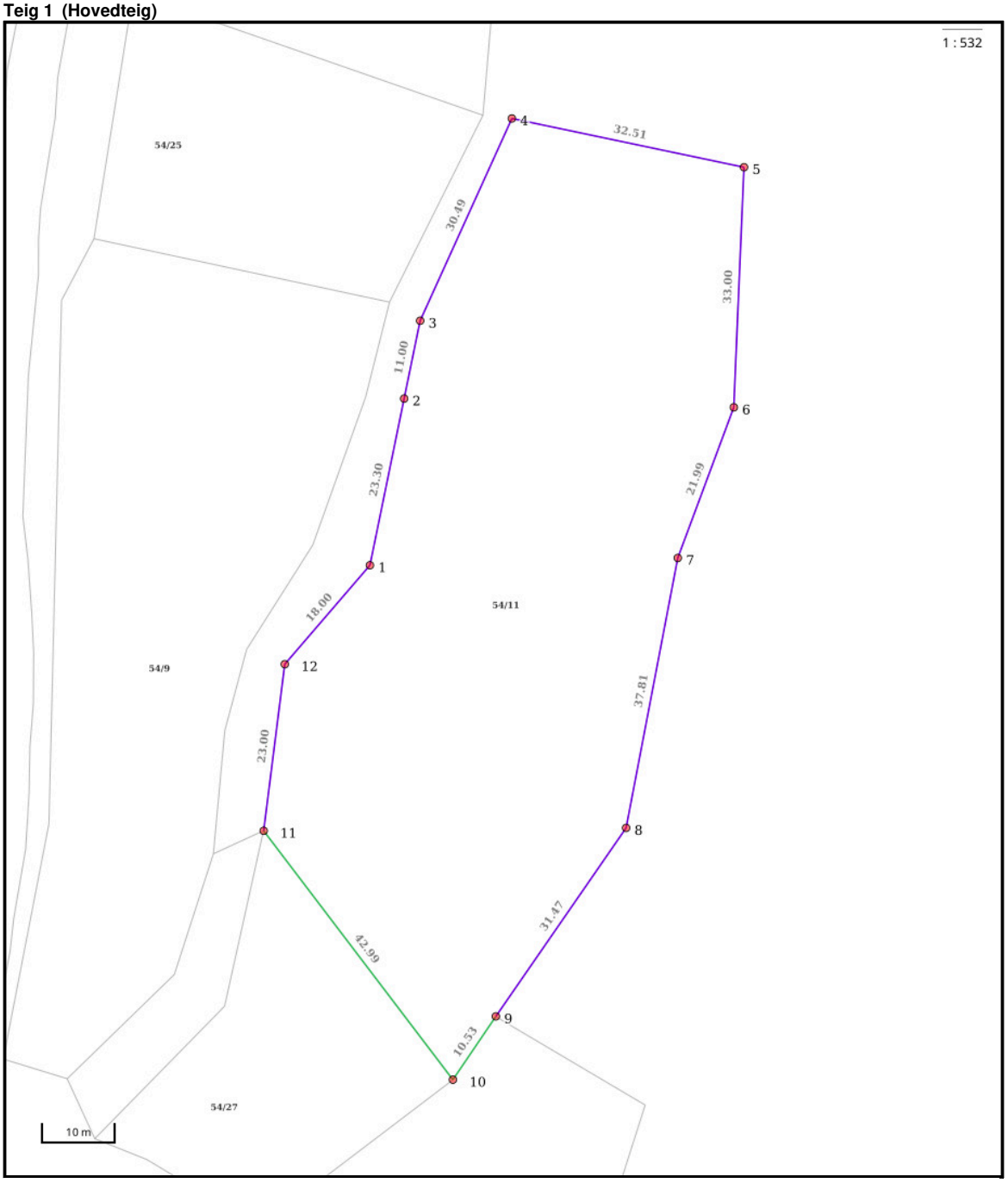
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 056,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 591 695,83	605 499,68	23,30m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 591 718,99	605 502,25	11,00m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 591 729,92	605 503,48	30,49m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 591 758,69	605 513,59	32,51m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 591 754,86	605 545,87	33,00m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 591 721,90	605 547,45	21,99m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 591 700,67	605 541,70	37,81m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 591 663,05	605 537,96	31,47m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 591 635,64	605 522,50	10,53m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 591 626,44	605 517,38	42,99m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 591 658,19	605 488,40	23,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 591 681,18	605 489,22	18,00m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 23.09.2026

Våler kommune (Østfold)

Adresse: Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Telefon: 69 28 91 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Våler kommune (Østfold)

Kommunenr.	3114	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnerødveien 444, 1591 SPERREBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Glass- og metallemb. 140 l	409,02 kr
Tilsynsavgift feiing	1 239,99 kr
Vanngebyr, fast del	535,48 kr
A Konto Vannavgift	792,72 kr
Forskuddsbetalt vann	-1 183,20 kr
A konto vann	733,30 kr
Eiendomsskatt	7 533,00 kr
Papp/papir/kartong 240 l	439,98 kr
Vanngebyr, variabel del	1 392,00 kr
Vanngebyr, fast del	495,34 kr
Restavfall 240 l (inkl. løsning for matavfall)	6 331,98 kr
Plastemballasje Sekk 160 l	439,98 kr
Sum	**19 159,59 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsynsavgift feiing	0%	2	999.00	1/1	0 %	1 998,00 kr	1 332,00 kr
Vanngebyr, fast del	15%	1	2099.00	1/1	0 %	2 099,00 kr	1 399,34 kr
A konto vann	15%	20	25.60	1/1	0 %	511,98 kr	341,32 kr
Eiendomsskatt	0%	3013405	2.50	1/1	0 %	7 533,00 kr	5 022,00 kr
					Sum	**12 141,98 kr**	**8 094,66 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.09.2026

Våler kommune (Østfold)

Adresse: Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD
Telefon: 69 28 91 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Våler kommune (Østfold)

Kommunenr.	3114	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnerødveien 444, 1591 SPERREBOTN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
0020249846	1850	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	20

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.09.2026

Våler kommune (Østfold)

Adresse: Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Telefon: 69 28 91 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Våler kommune (Østfold)

Kommunenr.	3114	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnerødveien 444, 1591 SPERREBOTN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	74
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3114/dokumenter/700/Planbeskrivelse%20med%20planbestemmelser%202022-2033%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 5 056 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_4
	Delareal 5 056 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Bolig

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32	
Navn	Bebyggelsesplan for Jonsrød grend	
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.2005	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3114/dokumenter/60/0137-32_Jonsr%c3%b8d%20Grend.pdf	
Delarealer	**Delareal** **Formål**	137 m^2 Privat veie
	Delareal **Formål**	131 m^2 Jord- og skogbruk
	Delareal **Formål**	4 718 m^2 Boliger
	Delareal **Formål**	70 m^2 Frittliggende småhusbebyggelse

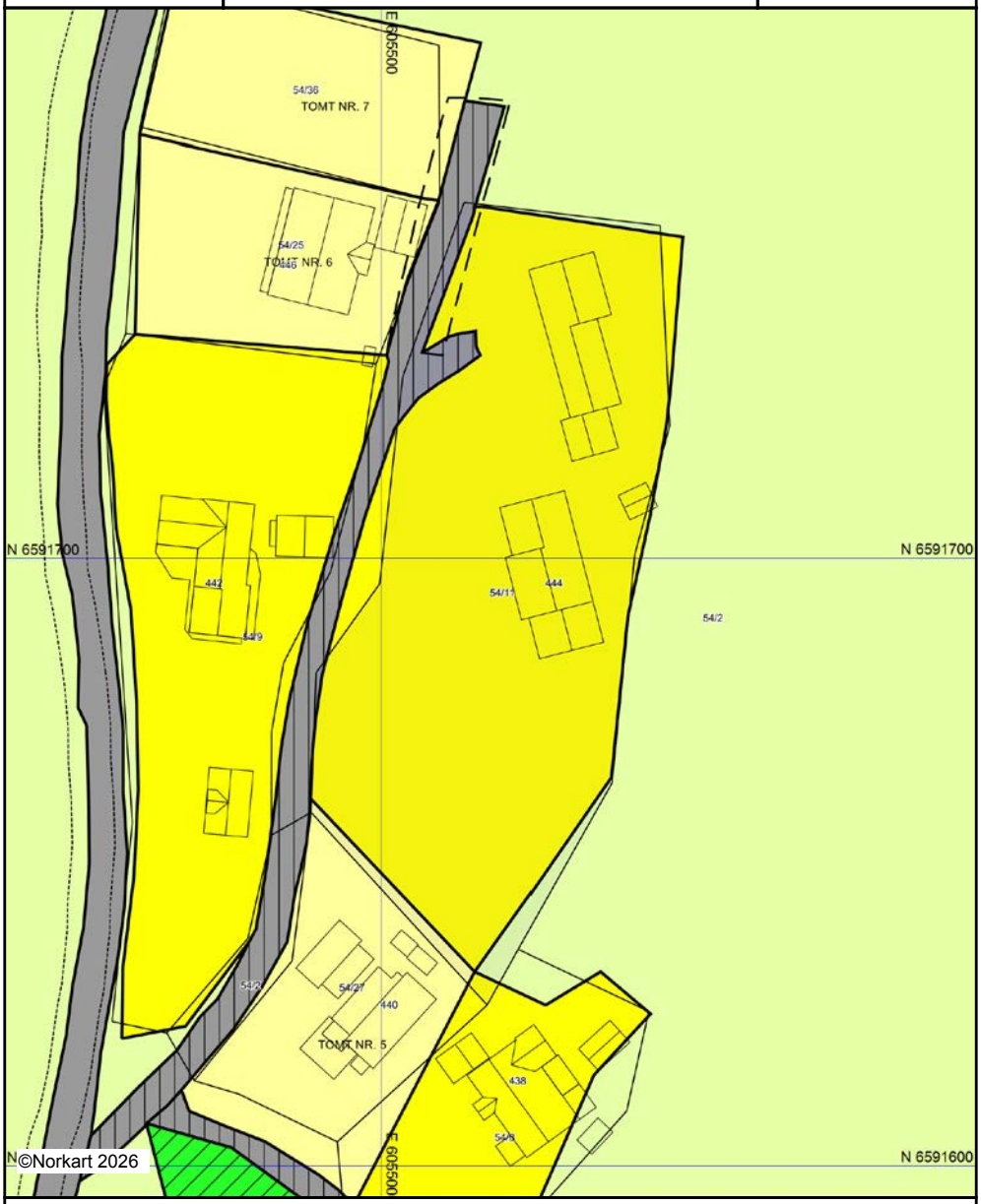
Våler kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/11
Adresse: Bjørnerødveien 444
Dato: 23.09.2026
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



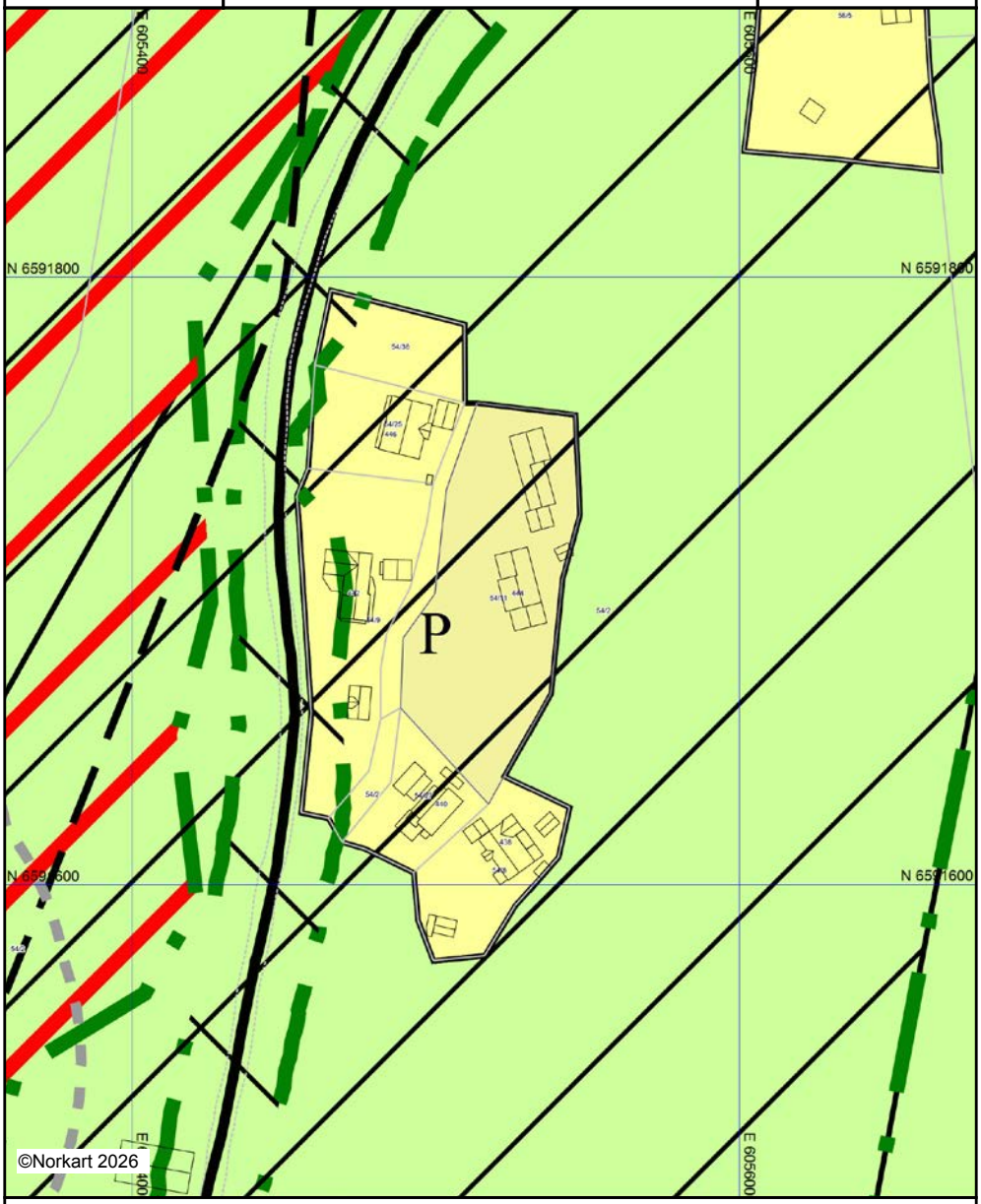
Våler kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/11
Adresse: Bjørnerødveien 444
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Våler kommune
Herredshuset
1592 VÅLER I ØSTFOLD
Telefon: 69 28 91 00
epost: postmottak@valer-of.kommune.no

GENERELLE PÅLEGG FOR VANN OG AVLØP

1. Vannforsyning

Ansvaret for vannforsyningen i Våler overføres fra Våler Vannverk til Våler kommune i tråd med de forutsetninger i en fremforhandlet intensjonsavtale og vedtatt i Våler Vannverks SA årsmøte 16. juni 2021. Overføringen trådde i kraft 01.01.2022.

2. Offentlig avløp - Tilknytningsplikt

Reglene om tilknytningsplikt er gitt for å sikre forsvarlig tilgang til helsemessig betryggende drikkevann. I tillegg er de gitt for å ivareta hensynet til at den offentlige vannforsyning og avløpstransport blir bygd ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.

Bygninger som ligger på en eiendom hvor offentlig vann- og avløpsledning går over eiendommen, i veg som støter til eiendommen eller over nærliggende areal, skal etter plan- og bygningslovens §§ 27-1 annet ledd og 27-2 annet ledd knyttes til de offentlige ledningene.

Septiktanker skal være sanert og ikke forekomme.

3. Privat avløp og renseanlegg

Dersom man skal legge inn vann til hus, må det søke om utslippstillatelse. Søknaden sendes inn til Våler kommune og skal være godkjent før tiltaket kan settes i gang.

Dersom det er innlagt vann, uten at det foreligger en utslippstillatelse, er dette ulovlig.

Private renseanlegg er lovpålagt slamtømming gjennom kommunal ordning. (MOVAR IKS)

Utslipp fra private avløpsanlegg er regulert gjennom Lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg i Våler kommune.

Septiktanker skal ikke forekomme.

4. For hytter og fritidseiendommer:

Dersom man ønsker å legge inn vann til hytte, må man søke om utslippstillatelse for gråvann. Søknaden sendes inn til Våler kommune og skal være godkjent før tiltaket kan settes i gang.

- *Gråvannsutslipp (vask og dusj) skal tilfredstille gjeldende bestemmelser.*
- *Svartvannsløsning (Toalett) skal være avløpsfritt og av typen biologisk og svanemerket.*

NB!
Eiendomshaver(e) som har et privat renseanlegg er pliktig til å ha en gyldig serviceavtale med et godkjent servicefirma. Og ved eierskifte skal meldes inn til kommunen med ny gyldig serviceavtale.

Våler kommune
Herredshuset
1592 VÅLER I ØSTFOLD
Telefon: 69 28 91 00
epost: postmottak@valer-of.kommune.no

TIPS TIL DEG SOM SKAL KJØPE HUS I VÅLER

Se også www.valer-of.kommune.no/eiendom

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsløsanlegg er kostbart. Det kan fort koste mellom kr. 200 000–300 000,-. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

NB! Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning + kr. 200 000–300 000,-

Våler kommune
Herredshuset
1592 VÅLER I ØSTFOLD
Telefon: 69 28 91 00
epost: postmottak@valer-of.kommune.no

SJEKKLISTE INFRASTRUKSTUR VED KJØP AV HUS

Vann og avløp:

Er de private stikkledningen for vann og avløp eldre enn 40 år	☐ Ja	☐ Nei
Krysser stikkledninger naboens eiendom (foreligger det en tinglysning på det?)	☐ Ja	☐ Nei
Flere eiendommer tilknyttet samme ledning (foreligger det en tinglysning på det?)	☐ Ja	☐ Nei
Finnes det en stoppekran for vann (gategutt)	☐ Ja	☐ Nei
Finnes det en stakekum for avløp	☐ Ja	☐ Nei
Privat renseanlegg - foreligger det utslippstillatelse?	☐ Ja	☐ Nei
Privat renseanlegg - foreligger det en serviceavtale?	☐ Ja	☐ Nei
Privat renseanlegg - foreligger det en driftsinstruks?	☐ Ja	☐ Nei
Felles privat renseanlegg (foreligger det en tinglysning på det?)	☐ Ja	☐ Nei

Notater:

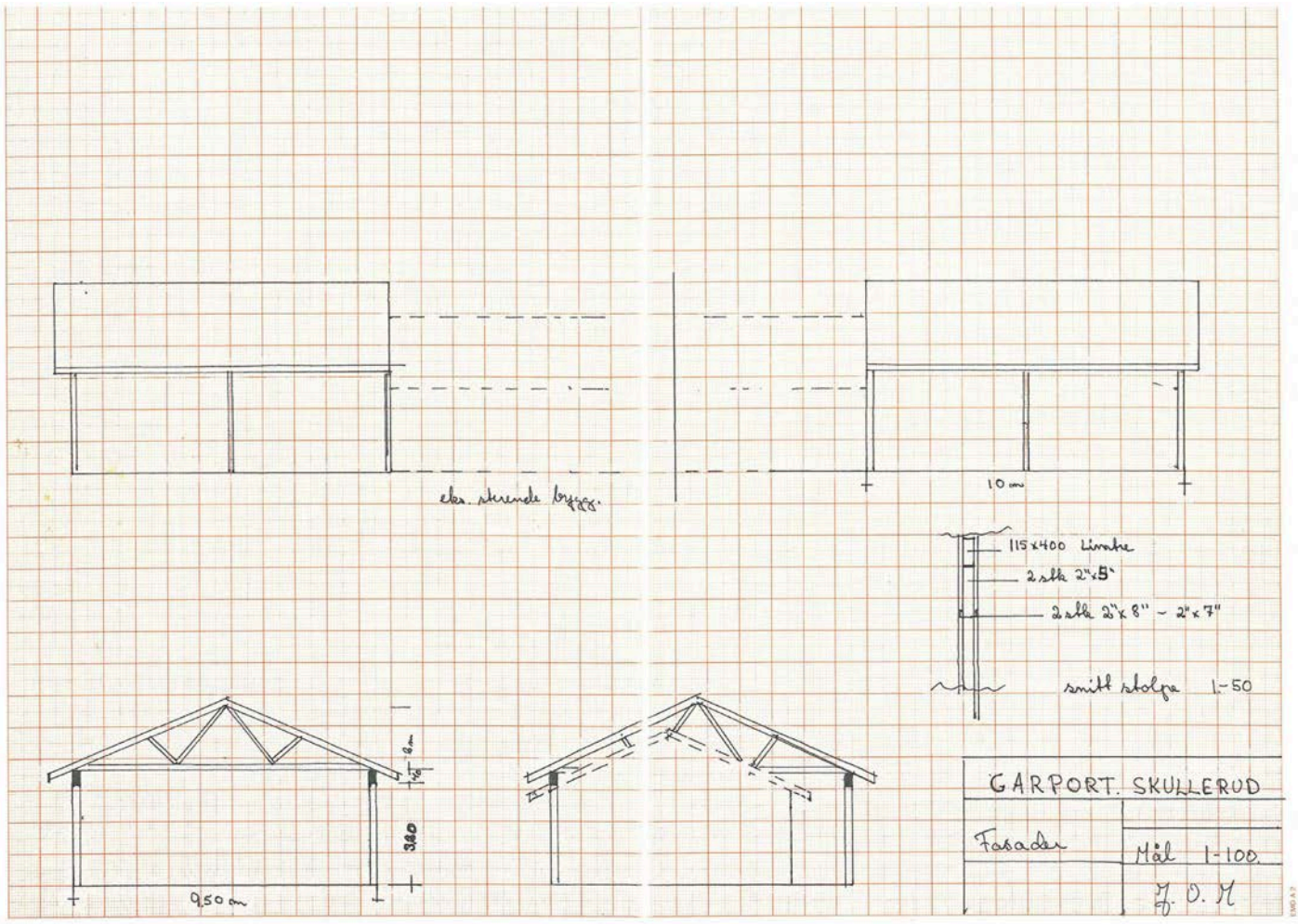
Våler
kommune

Megleropplysninger

25.09.2026

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr.	54	Bnr.	11	Fnr.	-	Snr.	-
Gate-/veinavn Nr. Bokstav		Bjørnerødveien 444, 1591 SPERREBOTN					
	Kan leveres: Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest						
X	Kan **ikke** leveres: Midlertidig brukstillatelse/Ferdigattest **er ikke utsted/finnes ikke i vårt arkiv.**						


eks. stående bygg.
10 cm
115x400 Limrør
2 stk 2"x5"
2 stk 2"x8" - 2"x7"
smitt stolpe 1:50
9,50 cm
340
GARPORT. SKULLERUD
Fasader
Mål 1:100
H. O. M

Stemplet Lensmannen i Våler, med kr. 200,- , 10/7-72.

Dok.nr. 5520 Dagbokført 24/8 19 72
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

S K J Ø T E.

Undertegnede Jenny Haug, f. 2.6.28 og Ole Jakob Haug, f. 16.5.37, begge bopel Johnsrød, Våler i Østfold, skjøter og overdrar herved til Thore I. Sørensen, f. 25.1o.41, bopel Nyqvistgt. 4, Moss, vår eiendom - byggetomt - Fjellheig, gnr. 54 bnr. 11 av skyldmark i Våler herred, Østfold for en kjøpesum stor kr. 2o.ooo- (Kronertyvetusen oo/1oo). som er avgjort på omforenet måte.

Følgende skal gjelde:
Selgeren skal ha alm. forkjøpsrett til de evntl. fraskilte byggetomter på denne parsell. Forkjøpsretten gjelder ikke noen form for prisreduksjon og gjelder ikke ved overdragelse til kjøperens slektninger i rett opp og nedstigende linje - eller besvogrede.

Kjøperen skal ha alm. veirett på den vei som fører frem til parsellen. Vedlikehold er selgeren uvedkommende.
Kjøperen har rett til å føre vann og kloakkledning over selgerens eiendom gnr. 54 bnr. 2 i Våler. Evntl. skade som forårsakes ved disse ledninger påligger kjøperen.

Parsellen selg es fri for pengeheftelser.

Våler i Østfold, den 5. juli 1972.

Jenny Haug ..... Ole Jakob Haug .....

Jeg bekrefter at Jenny Haug og Ole Jakob Haug har underskrevet dette dokument i mitt påsyn og at underskriverne er over 2o år.

LENSMANNEN I VÅLER
1520 VÅLER I ØSTFOLD

De i skjøtet inntatte bestemmelser vedtas av meg.

Våler i Østfold, den 5. juli 1972.

Thore I. Sørensen .....

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 500
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500

Egenandel påløper ved 10 timers bistand, tvist eller rekvirering av takst, avhengig av hva som kommer først. Egenandelen avhenger av boligtypen du har kjøpt.

soderbergpartners.no/eiendom

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus

Skann koden for mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 12.05.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.612.222 kr og totalt 3.612.222 kr. Nominell rente er 5,24 og effektiv rente er 5,44 % og månedlig terminbeløp 12.033 kr.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Bjørnerødveien 444, 1591 SPERREBOTN
Gnr 54, bnr 11, , i Våler kommune.
Oppdragsnr. 5230260214

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 5230260214
Sist oppdatert 01.10.2026

Simen Ørmen
Eiendomsmegler

Telefon: 478 53 787
E-post: simen.o@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Moss
Varnaveien 43 E, 1526 MOSS