

Grepperødveien 28



Velkommen til

Grepperødveien 28



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

Grepperød

Koselig hytte i naturskjønne omgivelser - Stor terrasse - Båtplass - God planløsning m/to soverom - Usjenert beliggenhet

Prisantydning	690 000,-
Omkostninger	18 600,-
Totalpris	708 600,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	1965

Ansvarlig megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no
Megler	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	n.haugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Eiendom v/ Kenneth Andreassen har gleden av å presentere Grepperødveien 28. Dette er en koselig hytte på Sperrebotn i Våler kommune, med usjenert beliggenhet i nærheten av Vansjø. Det er gangavstand fra hytta ned til Vansjø der du har tilgang på egen båtplass - perfekt for fine turer på vannet sommerstid.

- Hytta har en eldre standard, og består av en åpen stue- og kjøkkenløsning, med terrassedør rett ut i naturen. I tillegg er det to soverom, entré og et toalettrom. Du ankommer hytta via en stor terrasse på hele 72 kvm. Her kan du invitere familie og venner til hyggelige sammenkomster, og sitte usjenert til med grønne og naturskjønne omgivelser rundt dere.

- Kort fortalt:
- Koselig fritidsbolig
- Stor terrasse på 72 kvm
- Peis
- Båtplass
- Kort vei til Vansjø

- Velkommen til visning

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	72 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 72 kvm.

DALBECK TAKST

Grepperødveien 28

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Grepperødveien 28

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0304/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Grepperødveien 28, 1591 SPERREBOTN
Gnr 38, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 27, fnr 27 i Våler kommune

Selger
Monica Ottesen Roskifte

Kjøpesum og omkostninger
690 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
17 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
18 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
37 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
708 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
727 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 72 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 72 kvm.

Innhold
Entré, stue/kjøkken, to soverom, toalettrom.

Standard

Entré

Hytta har en enkel entré med laminatgulv og panel på vegger og i tak. Her er det plass til å henge av seg yttertøy og sko før man går inn i oppholdsrommene.

Stue/kjøkken

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning og har tregulv, samt panel på vegger og i tak. Rommet gir en hyggelig atmosfære og er naturlig samlingspunkt for familie og venner. Kjøkkeninnredningen er av enkel standard og består av frittstående komfyr og kjøleskap, samt et benkeskap med kum tilknyttet manuell vannløsning.

Soverom 1

Det største soverommet har tregulv og panelvegger, og gir plass til dobbeltseng eller køyesenger. Rommet fremstår enkelt, men funksjonelt.

Soverom 2

Det andre soverommet har samme utførelse med tregulv og panel, og kan innredes med enkeltseng eller køyeseng. Et praktisk rom som passer godt til barn eller gjester.

Toalettrom

Toalettrommet har laminatgulv og panelvegger. Dagens løsning er en enkel, eldre utedo med bøtte som tømmes manuelt.

Terrasse

Hytta har en stor terrasse på hele 72 kvm, som gir gode solforhold og rikelig plass til utemøbler, grilling og sosiale sammenkomster. Terrassen innbyr til lange sommerdager i idylliske omgivelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 2. juni 2004.
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Kommunen kom på inspeksjon i 2021 og etter det så ble røret byttet samt ny peis. Eier husker ikke hvem som utførte arbeidet, men det var i regi fra kommunen. Pusset og malt alle yttervegger i 2023 samt terrasserekkverket.
Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? - Kun sommervann på kran på yttervegg og ikke innlagt vann inne.
Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) - Mur trenger vedlikehold eller oppgradering.
Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? - Vært noen drypp fra tak, som kun har blitt tettet med teip. Ingen store plager med det etter det. Dette var når det regnet veldig mye. Vinduene er eldre og noen av de er vanskelig å åpne, samt sprekk i enkelte vinduer. Terrasse trapp er relativt ny, men er litt løs. Kan sikkert enkelt rettes opp. Ytterdøren er også litt vanskelig å lukke.
Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? - Ikke feil, men lav spenning og gammel løsning. Tåler ikke å ha på veldig mye av gangen.
Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? - Noe sprekker i mur utvendig.
Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. - Har vært muselort der tidligere i gangen, grunnet fuglemat som lå tilgjengelig. Ikke sett noe siden det ble tatt vekk.
Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? - Stekeovn på kjøkkenet fungerer ikke optimalt og bør byttes grunnet alder..

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? - Ny måling i forbindelse med formueskatt.
Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? - Hytten har vært lite brukt og eier ikke vært innvolvert eller fulgt med de siste årene.
Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? - Noen av trærne bør vurderes å felles, men eiers forståelse er at dette må tas med grunneier.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Hytte med utvendig sommervann uten avløp. Innlagt strøm. Grunnmur i lettklinkerblokk og betong samt åpen fundamentering på pilarer i murte blokker. Krypekjeller med delvis tilkomst. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og kledd utvendig med stående kledning. Saltak tekket med shingel. Hytten fremstår i hovedsak som fra byggeåret i enkel stand og med minimalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at de fleste elementer har passert normal forventet levetid og fremstår med avvik eller mangler. Hytten anses som et oppussingsobjekt der utskiftninger og utbedringer bør forventes. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 settes på grunn av riss/sprekker og avflassinger i grunnmur samt alder og forventet gjenværende tid for utbedring.
- Krypekjeller: TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier, manglende fuktsperre og utilstrekkelig luftutskiftning.
- Terrengforhold: TG2 settes på grunn av manglende fall fra grunnmur og manglende avrenning fra takrenner.
- Yttervegger: TG2 settes på grunn av slitasje, etterslep på vedlikehold, manglende lufting samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 settes på grunn av løse shingel flak, pløser og mose samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 settes på grunn av anbefalte ytterligere undersøkelser av loftet.
- Kjøkken: TG2 settes på grunn av at kjøkkenet mangler normale funksjoner for å anses som ett fungerende kjøkken.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
- Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid. TG3 settes på grunn av vinduer med sprukne glass. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000,-.
- Balkonger, verandaer og lignende: TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold, utilstrekkelig festet rekkverk samt noe svikt i underlaget. TG3 settes på grunn av manglende rekkverk i utvendige trapper. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000,-.
- Ventilasjon: TG3 settes på grunn av manglende avtrekksvifte på kjøkken. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000,-

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Peisovn i stue. Øvrig elektrisk oppvarming.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 5 087,-pr. 2025

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 5 087,-. Dette inkluderer tilsynsavgift feiing - fritidsbolig, og fritidsrenovasjon. Det ble fakturert kr 6 403,- i kommunale avgifter inkluder eiendomsskatt i 2024.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig medlemskap i Grepperød vel kr 1879,-
- Grepperød veilag.
- Halvårlig festeavgift til grunneier: 2784,-

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 1 890,- pr. 01.01.2025

Det er utskrevet kr 1 890 i eiendomsskatt på eiendommen inneværende år.

Formuesverdi

Kr 296 055,- pr. 2023

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand

Polisenr: 2099352

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 910 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Grethe Hasle-Hermansen.

Festetiden er 99 år regnet fra 29.07.1961. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 0,00,- per år.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2061 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).

Bortfester har forkjøpsrett dersom overdragelsen skjer til andre enn festers eller festers ektefelles etterkommere.

Festeavtalen inneholder begrensninger på at tomten ikke kan deles, det skal være gjerde rundt tomten, unødvendig hugst eller rasering av trær er forbudt.

Det er ikke rett til innløsning ifølge festekontrakten. Evt. Grunneier opplyser å omfattes av Landbruksunntaket – fester har derfor ikke krav på å innløse tomten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.
Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festekontrakt datert: 28.07.1961
Festetid: 99 år.

Regulering av festeavgift: Leien skal kunne reguleres hvert 10. år.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hytta i Grepperødveien 28 ligger i naturskjønne omgivelser i Sperrebotn, et område som byr på både ro, rekreasjon og enkel tilgang til det du trenger i hverdagen. Her har du kort vei til dagligvarehandel – SPAR Sperrebotn ligger like i nærheten og tilbyr et godt utvalg varer samt praktiske posttjenester. Som et alternativ finner du også KIWI Sperrebotn bare et par minutter unna.

Samtidig er beliggenheten svært gunstig for pendlere eller deg som ønsker å kombinere hytteliv med nærhet til by. Moss sentrum når du på omtrent 10–12 minutter med bil, og herfra har du både shopping, restauranter og togforbindelse videre til Oslo. Med bil bruker du i underkant av tre kvarter til hovedstaden, noe som gjør det enkelt å komme seg til og fra – enten du skal på jobb eller på helgetur.
Området rundt hytta byr på flotte naturopplevelser året rundt. Her finner du et rikt nettverk av turstier i skog og mark, idylliske vann med mulighet for bading, fisking og padling, samt skiløyper vinterstid. Sperrebotn har også et spennende historisk preg med kulturminner fra vikingtiden, som setter et unikt særpreg på landskapet. I nærheten ligger også Vestre Kjærnes gjestegård, kjent fra "Hver gang vi møtes" på TV2. Her er det muligheter for overnatting, selskaper og konferanser. I tillegg arrangeres kanopadling, sykkelturer, leirdueskyting m.m.

Alt i alt får du her en beliggenhet som kombinerer landlig idyll med kort vei til både by og dagliglivets nødvendigheter – et perfekt sted for deg som søker både ro, aktivitet og tilgjengelighet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Vei:
Hytta har ankomst via privatveg. Vedlikehold av vei for eiendommen er eieren uvedkommende, dvs. at hjemmelshaver ikke har ansvar for eller plikt til å delta i vedlikehold eller kostnader tilknyttet veien, og at dette er festers ansvar. Fester er medlem av Grepperød veilag.

Vann:
Hytta har utvendig sommervann

Avløp:
Hytta har ikke avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsbebyggelse nåværende i henhold til kommuneplan, og nærliggende områder er regulert til samme formål, LNFR og offentlig eller privat tjenesteyting fremtidig. Det fremkommer faresone om flomfare H320, dette berører ikke eiendommen direkte. Eiendommen berøres av hensynsone H550_4 om hensyn landskap.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering. Benytt gjerne: https://kommunekart.com/klient/valer/kart. Konferer megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3114/38/1/27:
29.07.1965 - Dokumentnr: 3609 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder feste
Bestemmelse om diverse andre ledninger
Med flere bestemmelser

29.07.1965 - Dokumentnr: 3609 - Bestemmelse om deleforbud
Gjelder feste

29.07.1965 - Dokumentnr: 3609 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 196
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Forkjøpsrett på vilkår
Rettighetshaver: GRUNNEIEREN
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1965 - Dokumentnr: 3609 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3114 Gnr:38 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 380500 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0137 Gnr:38 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 878360 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3018 Gnr:38 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1965 - Dokumentnr: 3609 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3114 Gnr:38 Bnr:1
Bestemmelse om diverse andre ledninger
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.
Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3.000 per stk. 1 stk visning inkl kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 107 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2025

Ansvarlig megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler

Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Grepperødveien 28

Grepperødveien 28

Avstand til byer

Moss	18 min
Oslo	57 min

Aktiviteter

Texnes balløkke	8 min
Våkbanen	8 min
Våk skole	8 min
Augerød Aktivitetspark	9 min
Berg balløkke	9 min
Folkestad balløkke	9 min
Kirkebygden skole	9 min
Vålerhallen	10 min

Sport

Texnes balløkke	8 min
Våkbanen	8 min
EVO Moss	18 min
MUDO Moss	18 min

Dagligvare

Spar Sperrebotn	6 min
Kiwi Augerød	9 min

Vintersport

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 12 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Offentlig transport

Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	19 min 15.4 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	20 min 16.8 km
Bjørnerød bru Linje 620	15 min 1.4 km
Paulshus Linje 620	3 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

Varer/Tjenester

Mosseporten Senter	13 min
Apoteket Elgen Folkestad	10 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Grepperødveien 28
1591 Sperrebotn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 29/08/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Arild Roskifte (død) og Monica Ottesen Roskifte
Seksjonsnr:	
Festenr:	27
Andelsnr:	
Tomt:	910 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1965

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.08.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavers familie
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Landlig festetomt opparbeidet med terrasse.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Hytte med utvendig sommervann uten avløp. Innlagt strøm. Grunnmur i lettklinkerblokk og betong samt åpen fundamentering på pilarer i murte blokker. Krypekjeller med delvis tilkomst. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og kledd utvendig med stående kledning. Saltak tekket med shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Hytten fremstår i hovedsak som fra byggeåret i enkel stand og med minimalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at de fleste elementer har passert normal forventet levetid og fremstår med avvik eller mangler. Hytten anses som et oppussingsobjekt der utskiftninger og utbedringer bør forventes. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Laminat i entré og toalettrom. Tregulv i øvrige rom.
Vegger: Panel i samtlige rom.
Tak: Panel i samtlige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Øvrige rom fremstår med slitasje og renovering av overflater må forventes. Peisovn i stue fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Eldre teglpiper anbefales tilsyn fra brann/feievesen for å konstatere tilstanden.

Oppvarming: Peisovn i stue. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 245cm målt i stue.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ukjent historikk.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	54			72	54	
SUM BYGNING	54			72	54	
SUM BRA	54					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, Toalettrom, Stue/Kjøkken, 2 Soverom

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen

GARASJE / UTHUS:

Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

29/08/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og observasjoner på befaringsdagen. Selve fundamentet er delvis tilgjengelig fra krypekjeller øvrig fundamentering ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres riss og mindre sprekker i grunnmuren samt ett større omfang malingsavflassing/avskallet puss.

Det antas at dette kommer av fuktighet, alder og bevegelser over tid samt etterslep på vedlikehold. Utbedringer må forventes i tiden som kommer.

Byggegrunn er ifølge NGU løsmassekart "Bart fjell".

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/sprekker og avflassinger i grunnmur samt alder og forventet gjenværende tid for utbedring.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller med utvendig adkomst under entré og toalettrom, øvrig krypkjeller ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Krypekjellere anses som en risikokonstruksjon for fuktskader, hvor små endringer i fukt- og temperaturforhold kan gi grunnlag for mugg- og soppvekst.

Det er registrert saltutslag og synlig fukt på grunn- og murkonstruksjoner, samt forhøyede fuktverdier i treverk mot boligen. Luftutskiftningen vurderes som utilstrekkelige, og det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.

Utbedringstiltak må påregnes, og regelmessig inspeksjon anbefales for å avdekke eventuelle forverringer eller nye skader. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for hele krypkjelleren.

Merknader: TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier, manglende fuktsperre og utilstrekkelig luftutskiftning.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fallet fra grunnmur er i hovedsak flatt, med stedvis fall inn mot byggverket. Krav til fall fra bygg er dermed ikke oppfylt. Takrenner er montert uten bend, og vann ledes direkte mot grunnmur. Det anbefales tiltak for å lede overvann bort fra byggverket.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende fall fra grunnmur og manglende avrenning fra takrenner.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er registrert manglende lufting/ventilering av kledningen noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. For å sikre at fukt kan dreneres bort og kledningen tørker opp, anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting.

Det registreres enkelte sprukne bord og etterslep på periodisk vedlikehold. Det må forventes enkelte utbedringer/utskiftninger i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje, etterslep på vedlikehold, manglende lufting samt alder og forventet gjenværende levetid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Eldre vinduer med enkelt glass, ukjent alder. Samtlige vinduer fremstår med høy slitasje og etterslep på vedlikehold samt enkelte sprukne glass. Vinduene må forventes å skifte ut.

Balkongdør i stue med 2-lags glass produsert i 2015.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
TG3 settes på grunn av vinduer med sprukne glass.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert fra loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det registreres ikke nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for strakstiltak.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking av ukjent alder. Undersøkt visuelt fra bakkeplan og innvendig fra loft, konstruksjonen fremstår hovedsakelig stabil på befaringsdagen. Det registreres dog enkelte flak av shingel som har løsnet og med pløser samt mosedekte flater. Utbedringer/utskiftninger må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av løse shingel flak, pløser og mose samt alder og forventet gjenværende levetid.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loft med adkomst via loftsluke i stue. Loftet fremstår tørt og i normal stand, alder tatt i betraktning.

Loftet er kun delvis undersøkt grunnet manglende gulv og lite tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av anbefalte ytterligere undersøkelser av loftet.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Nordvestvendt terrasse på ca 72m2 utenfor inngangsparti. Terrassen fremstår hovedsakelig i normal stand dog med etterslep på vedlikehold. Ikke tilstrekkelig festet rekkverk og stedvis svikt i underlaget. Enkelte utbedringer bør forventes.

Det registreres stedvis manglende rekkverk i utvendige trapper. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.

Merknader: TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold, utilstrekkelig festet rekkverk samt noe svikt i underlaget. TG3 settes på grunn av manglende rekkverk i utvendige trapper.

7. Våtrom

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår i funksjonell stand og består kun av frittstående komfyr og kjøleskap, samt ett benkeskap med kum koblet til liten avløpkanne og manuell vannbeholder.

Merknader: TG2 settes på grunn av at kjøkkenet mangler normale funksjoner for å anses som ett fungerende kjøkken.

9. Rom under terreng

10. VVS

Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra

Hytten har kun utvendig sommervann. Ikke annet vann eller avløp.

Dagens toalettløsning består av en eldre utedo med bøtte som må tømmes manuelt.

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Hytten baserer seg på naturlig ventilasjon med lufting ved å åpne vinduer.

Det er ikke etablert noe form for avtrekk på kjøkken. Det må monteres avtrekksvifte for å tilfredsstille dagens krav.

Merknader: TG3 settes på grunn av manglende avtrekksvifte på kjøkken.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skrusikringer montert åpent uten lukket sikringsskap på toalettrom. På grunn av alder og fare for brann anbefales det å oppdatere det elektriske anlegget til automatsikringer.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger ingen form for dokumentasjon.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Utvidet el-kontroll må forventes.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest hos kommunen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vinduåpningene på soverommene er for små i forhold til dagens krav og tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på grunn av riss/sprekker og avflassinger i grunnmur samt alder og forventet gjenværende tid for utbedring.
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier, manglende fuktsperre og utilstrekkelig luftutskiftning.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på grunn av manglende fall fra grunnmur og manglende avrenning fra takrenner.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på grunn av slitasje, etterslep på vedlikehold, manglende lufting samt alder og forventet gjenværende levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av løse shingel flak, pløser og mose samt alder og forventet gjenværende levetid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på grunn av anbefalte ytterligere undersøkelser av loftet.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på grunn av at kjøkkenet mangler normale funksjoner for å anses som ett fungerende kjøkken.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid. TG3 settes på grunn av vinduer med sprukne glass.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold, utilstrekkelig festet rekkverk samt noe svikt i underlaget. TG3 settes på grunn av manglende rekkverk i utvendige trapper.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 settes på grunn av manglende avtrekksvifte på kjøkken.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Egenerklæring

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Roskifte, Kim Ottesen	9578-5995-4-801867	2025-09-05 13:58:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
5. sep. 2025

Oppdragsnummer
60-0304/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grepperødveien 28, 1591 SPERREBOTN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Monica Ottesen Roskifte

Fullmektige
Kim Ottesen Roskifte for Monica Ottesen Roskifte

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Monica Roskifte

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2099352
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kommunen kom på inspeksjon i 2021 og etter det så ble røret byttet samt ny peis. Eier husker ikke hvem som utførte arbeidet, men det var i regi fra kommunen. Pusset og malt alle yttervegger i 2023 samt terrasserekkverket.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: Kun sommervann på kran på yttervegg og ikke innlagt vann inne.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Mur trenger vedlikehold eller oppgradering

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Vært noen drypp fra tak, som kun har blitt tettet med teip. Ingen store plager med det etter det. Dette var når det regnet veldig mye. Vinduene er eldre og noen av de er vanskelig å åpne, samt sprekk i enkelte vinduer. Terrasse trapp er relativt ny, men er litt løs. Kan sikkert enkelt rettes opp. Ytterdøren er også litt vanskelig å lukke.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke feil, men lav spenning og gammel løsning. Tåler ikke å ha på veldig mye av gangen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Noe sprekker i mur utvendig.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Har vært muselort der tidligere i gangen, grunnet fuglemat som lå tilgjengelig. Ikke sett noe siden det ble tatt vekk.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Stekeovn på kjøkkenet fungerer ikke optimalt og bør byttes grunnet alder..

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny måling i forbindelse med formueskatt

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

Eventuell kommentar: Hytten har vært lite brukt og eier ikke vært innvolvert eller fulgt med de siste årene

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Noen av trærne bør vurderes å felles, men eiers forståelse er at dette må tas med grunneier.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0304/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Roskifte, Kim Ottesen	**2025-09-05**

Identifikasjon

bankID Roskifte, Kim Ottesen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Matrikkel, kart og regulering fra kommunen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 1, Festenr 27	**Kommune:**	3114	Våler
Adresse:				
Veiadresse:	Grepperødveien 28, gatenr 1102 1591 Sperrebotn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	115 3	Vassbygda Våk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2040501	Våler

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.07.1965	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	910,0 kvm	**Skyld:**			
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	3114/38/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3114/38/1/11	0,0
			Mottaker	3114/38/1/12	0,0
			Mottaker	3114/38/1/13	0,0
			Mottaker	3114/38/1/14	0,0
			Mottaker	3114/38/1/15	0,0
			Mottaker	3114/38/1/21	0,0
			Mottaker	3114/38/1/22	0,0
			Mottaker	3114/38/1/23	0,0
			Mottaker	3114/38/1/24	0,0
			Mottaker	3114/38/1/25	0,0
			Mottaker	3114/38/1/26	0,0
			Mottaker	3114/38/1/27	0,0
			Mottaker	3114/38/1/28	0,0
			Mottaker	3114/38/1/29	0,0
			Mottaker	3114/38/1/30	0,0
			Mottaker	3114/38/1/34	0,0
			Mottaker	3114/38/1/35	0,0
			Mottaker	3114/38/1/36	0,0
			Mottaker	3114/38/1/38	0,0
			Mottaker	3114/38/1/40	0,0
			Mottaker	3114/38/1/41	0,0
			Mottaker	3114/38/1/42	0,0
			Mottaker	3114/38/1/43	0,0
			Mottaker	3114/38/1/44	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3114/38/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3114/38/1/11	0,0
			Mottaker	3114/38/1/12	0,0
			Mottaker	3114/38/1/13	0,0
			Mottaker	3114/38/1/14	0,0
			Mottaker	3114/38/1/15	0,0
			Mottaker	3114/38/1/21	0,0
			Mottaker	3114/38/1/22	0,0
			Mottaker	3114/38/1/23	0,0
			Mottaker	3114/38/1/24	0,0
			Mottaker	3114/38/1/25	0,0
			Mottaker	3114/38/1/26	0,0
			Mottaker	3114/38/1/27	0,0
			Mottaker	3114/38/1/28	0,0
			Mottaker	3114/38/1/29	0,0
			Mottaker	3114/38/1/30	0,0
			Mottaker	3114/38/1/34	0,0
			Mottaker	3114/38/1/35	0,0
			Mottaker	3114/38/1/36	0,0
			Mottaker	3114/38/1/38	0,0
			Mottaker	3114/38/1/40	0,0
			Mottaker	3114/38/1/41	0,0
			Mottaker	3114/38/1/42	0,0
			Mottaker	3114/38/1/43	0,0
			Mottaker	3114/38/1/44	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grepperødveien 28	Fritidsbolig	50,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	148528217			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			50,0	50,0			

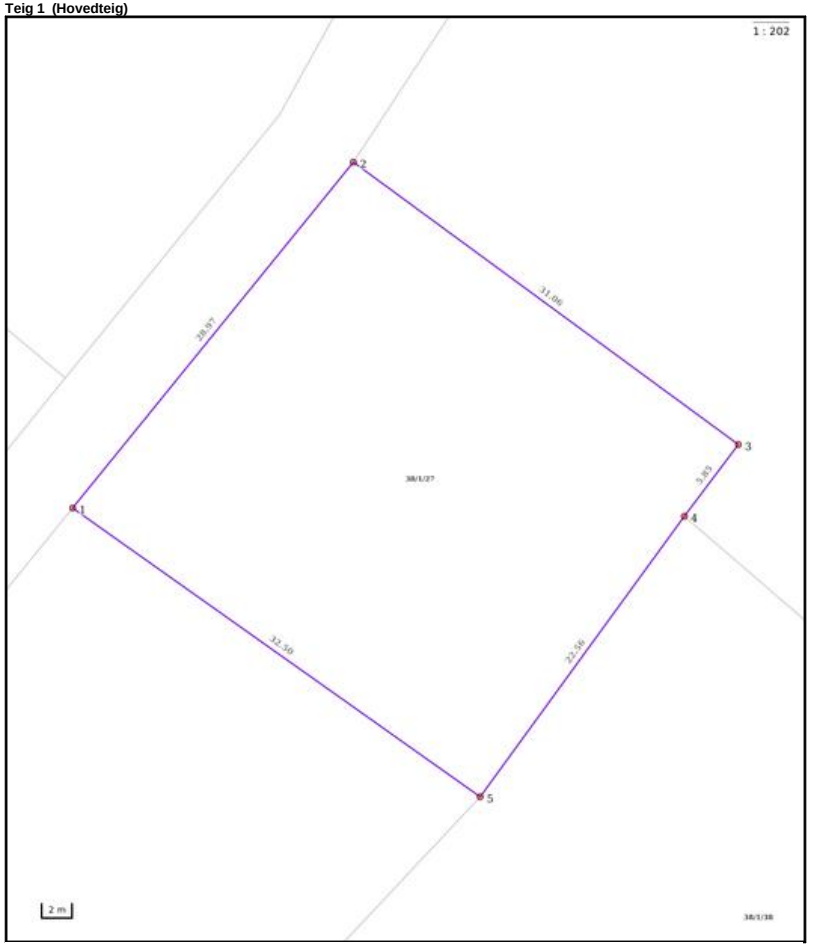
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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: 910,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 519,48	604 112,30	28,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 589 543,52	604 128,47	31,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 589 527,50	604 155,08	5,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 589 522,53	604 152,00	22,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 589 503,17	604 140,41	32,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(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.

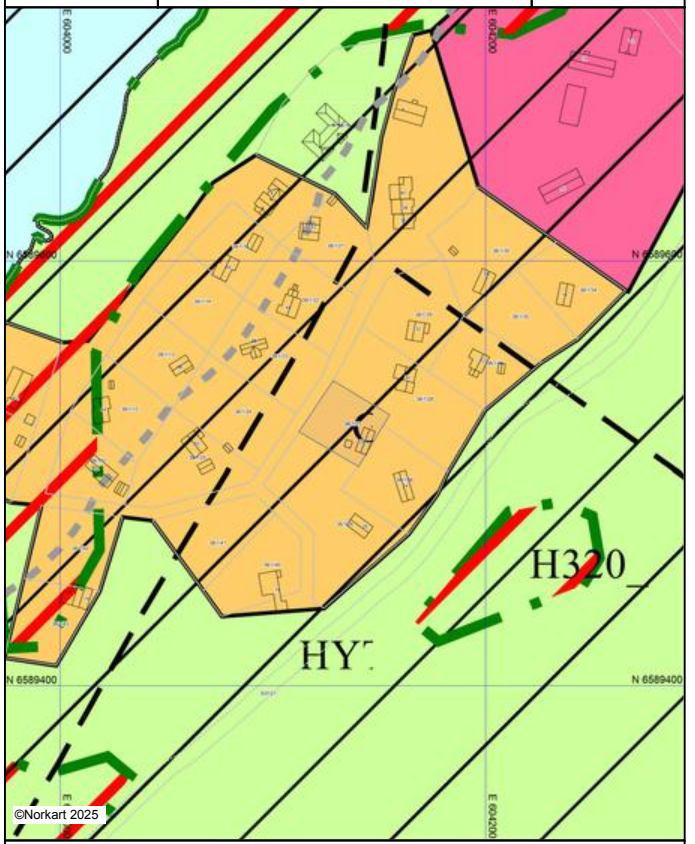
Våler kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/1/27
Adresse: Grepperødveien 28
Dato: 22.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

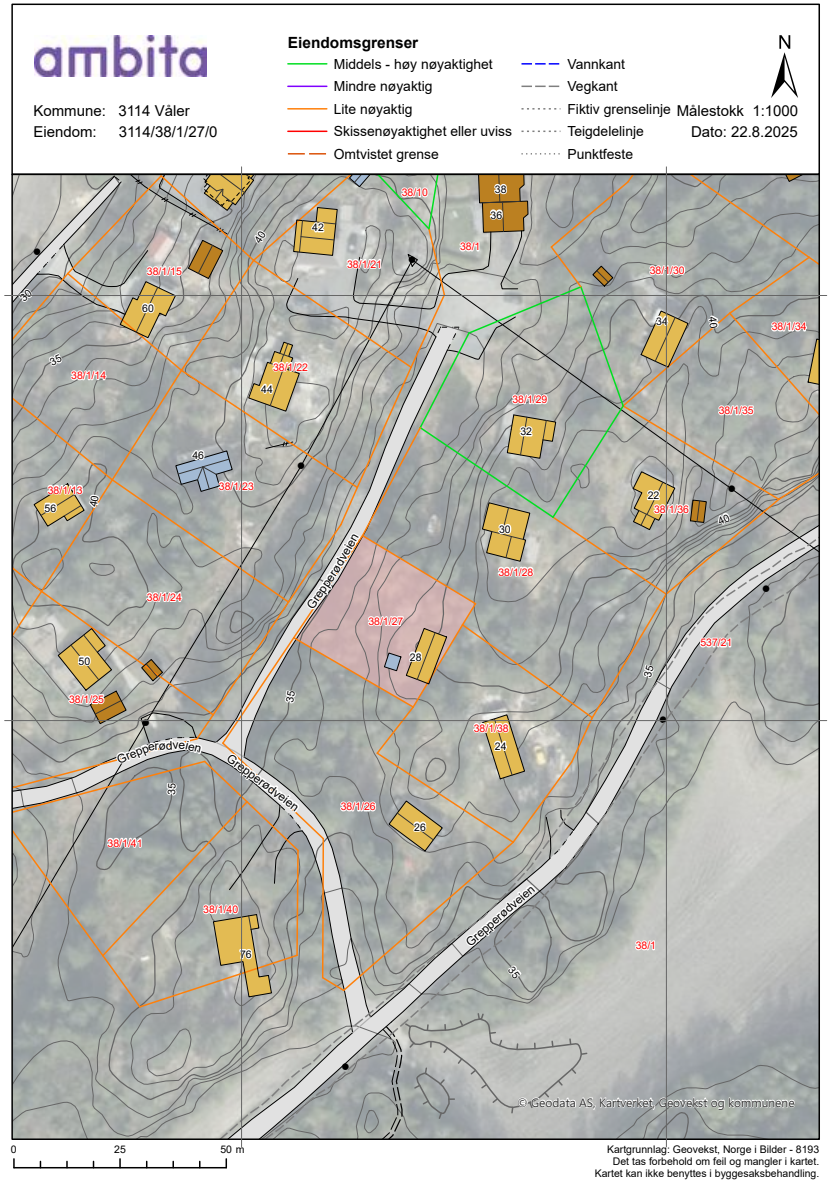
UTM-32

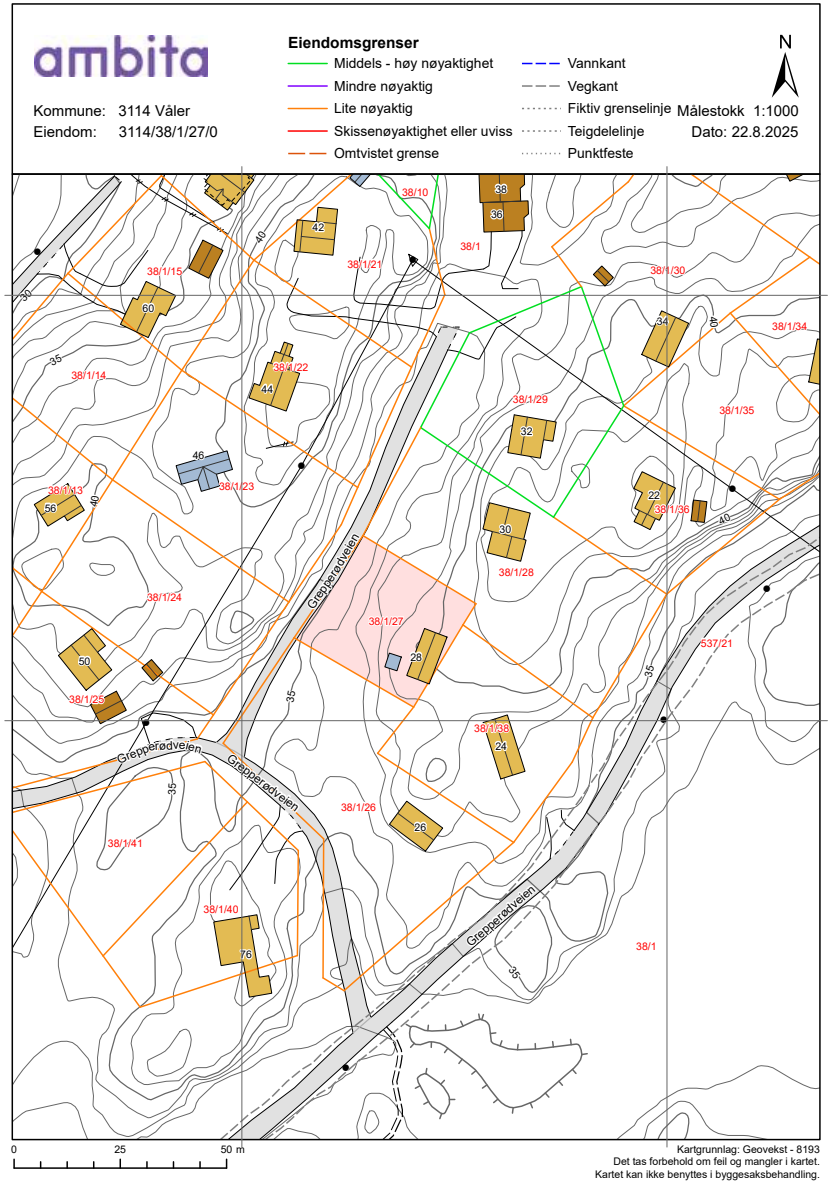


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Fritidsbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - fremtidig
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Flomfare
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Angitthensyngrense
Forbudsgrense vassdrag
Kraftledning - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn
Abc Kommune(del)plan - påskrift


ambita
Kommune: 3114 Våler
Eiendom: 3114/38/1/27/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 22.8.2025
Grepperødveien
38/1/27
38/1/24
38/1/25
38/1/26
38/1/28
38/1/29
38/1/30
38/1/34
38/1/35
38/1/36
38/1/38
38/1/40
38/1/41
38/1/15
38/1/14
38/1/13
38/1/22
38/1/23
38/1/21
38/10
38/1
537/21
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3114 Våler
Eiendom: 3114/38/1/27/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 22.8.2025
Grepperødveien
38/1/27
38/1/24
38/1/25
38/1/26
38/1/28
38/1/29
38/1/30
38/1/34
38/1/35
38/1/36
38/1/38
38/1/40
38/1/41
38/1/15
38/1/14
38/1/13
38/1/22
38/1/23
38/1/21
38/10
38/1
537/21
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

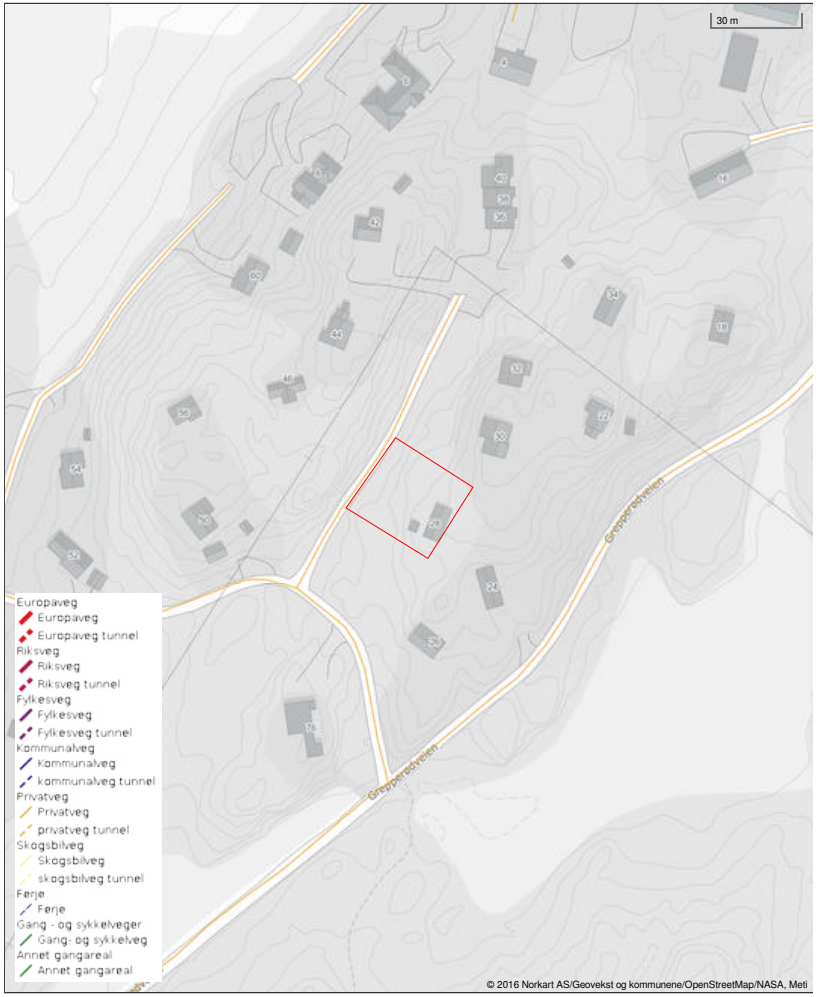
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskriftsdato: 22.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3114 - 38/1/27/



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.

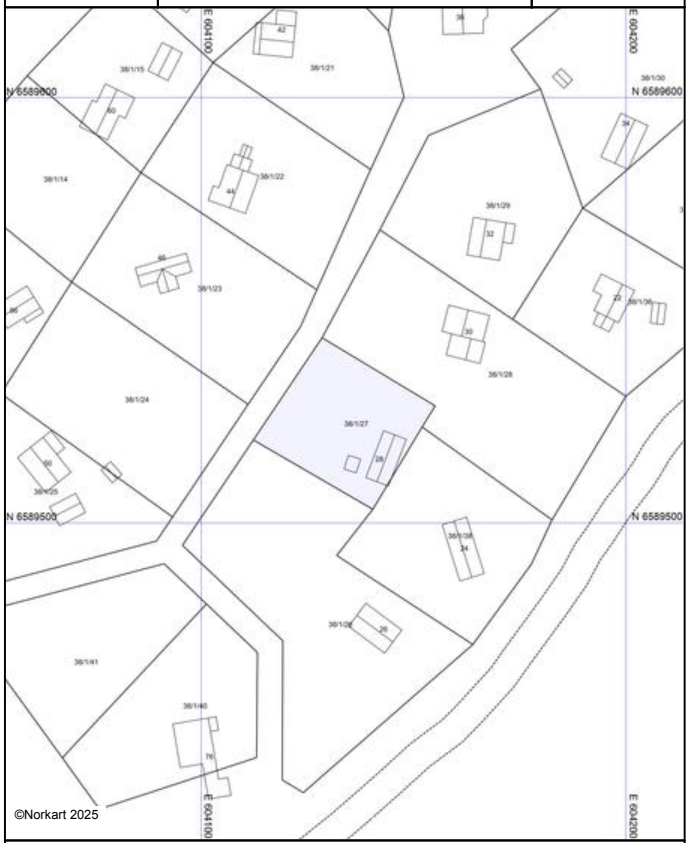
Våler kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/1/27
Adresse: Grepperødveien 28
Dato: 22.08.2025
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

Skorsteinspesialisten AS
Elvestien 17

1604 FREDRIKSTAD 11.11.2021

Vår ref.: 21/1467-5/ANDMO(bes oppgitt ved henv.) Arkivnr: GBR 038/001/027
Deres ref.: Løpenr.: 16235/21

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Sakstittel:
FERDIGATTEST - REHABILITERING AV SKORSTEIN - GREPPERØDVEIEN 28 - GBR 038/001/027
Saken er behandlet som saksnr FSK 227/21.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:
Gjelder/saksnr: FSK 198/21
Tiltakshaver: Arild Roskifte, Tårnbyveien 111, 2013 Skjetten

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for rehabilitering av skorstein i Grepperødveien 28, GBR. 038/001/027. Ferdigattest utstedes på bakgrunn av søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker Skorsteinspesialisten AS og gjennomføringsplan mottatt og journalført her 19.10.2021.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. Pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. Pbl. § 20-1 bokstav d).

De kontrollansvarlige for utførelse har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Ferdig utfylt og ajourført versjon av gjennomføringsplan er levert kommunen. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker.

Med vennlig hilsen

Anders Mo
Byggesaksbehandler

Adresse:
Herredshuset, Kjosveien 1, 1592 Våler i Viken
postmottak@valer.kommune.no

Telefon:
69289100
www.valer-of.kommune.no

Bankgiro nr:
7874.06.27502

Organisasjons nr:
959 272 581

Tlf.: 69 28 91 00

Kopi sendt:
Mosseregionens interkommunale brann og redning, Postboks 716, 1509 MOSS

Brevet er elektronisk godkjent.

Våler
kommune

Megleropplysninger

26.08.2025

Bygningstegninger

Gnr.	38	Bnr.	1	Fnr.	27	Snr.	-
Gate-/veinavn Nr. Bokstav		Grepperødveien 28, 1591 SPERREBOTN					
	Kan leveres: Bygningstegninger finnes i vårt arkiv.						
X	Kan ikke leveres: **Bygningstegninger er ikke utstedt/finnes ikke i vårt arkiv**						

Post og besøksadresse
Herredshuset, Kjosveien 1, 1592 Våler i Østfold

Sentralbord
69289100

Epost
postmottak@valer.kommune.no

Organisasjonsnummer
959 272 581

Våler
kommune

Megleropplysninger

26.08.2025

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr.	38	Bnr.	1	Fnr.	27	Snr.	-
Gate-/veinavn Nr. Bokstav		Grepperødveien 28, 1591 SPERREBOTN					
	Kan leveres: Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest						
X	Kan **ikke** leveres: **Midlertidig brukstillatelse/Ferdigattest er ikke utsted/finnes ikke i vårt arkiv.**						

Post og besøksadresse
Herredshuset, Kjosveien 1, 1592 Våler i Østfold

Sentralbord
69289100

Epost
postmottak@valer.kommune.no

Organisasjonsnummer
959 272 581

Våler kommune (Østfold)

Adresse: Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Telefon: 69 28 91 00

Utskriftsdato: 22.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3114	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	27	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grepperødveien 28, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 910 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Fritidsbebyggelse
	Delareal 910 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_4

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Våler kommune (Østfold)
Adresse: Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD
Telefon: 69 28 91 00

Utskriftsdato: 22.08.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3114	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	27	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grepperødveien 28, 1591 SPERREBOTN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2025
Takst	1 080 000,00 kr
Skatt	1 890,00 kr
Antall boenheter	1
Promillesats	2.5 ‰
Fritak	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.

Våler kommune (Østfold)
Adresse: Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD
Telefon: 69 28 91 00

Utskriftsdato: 22.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3114	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	27	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grepperødveien 28, 1591 SPERREBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Eiendomsskatt	1 464,00 kr
Feiing	243,00 kr
Renovasjon	4 696,83 kr
Sum	**6 403,83 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsynsavgift feiing - fritidsbolig	0%	1 Pipeløp	296.00	1/1	0 %	296,00 kr
Fritidsrenovasjon	25%	1 Stk.	4791.00	1/1	0 %	4 791,00 kr
					Sum	**5 087,00 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Våler kommune (Østfold)
Adresse: Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD
Telefon: 69 28 91 00

Utskriftsdato: 22.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3114	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	27	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grepperødveien 28, 1591 SPERREBOTN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
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.

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:

Festekontrakt

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/NORA BENEDIKTE HAUGEN
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0304/25
Vår referanse: 3815011/26955664
Bestilling: C3 2025-08-25 (4) 71

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3609	87	28.7.1965	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM DELEFORBUD FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3114 VÅLER	38	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/3609/87
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:57
Side 1 av 4

Dok.nr. 3609 Dagbokført 29 / 7 1965
MOSS SORENSKRIVEREMBETE
Stemplet av lensm. i Våler kn. 10/6.65 med kr. 50.-.

FESTE-KONTRAKT

Undertegnede Trygve Hasle, født 7/3-1912, som grunneier, bortfester herved til:

Hr. Jan R. Börresen

født / - bopel **Vestengveien 30, Kjeller**

nedenfor betegnet som leier, en parsell av min eiendom Grepperød, gno. 38 bno. 1 i Våler Herred. Partene erkjenner å være enige om følgende festevilkår:

1. Parsellen er i utparselleringsplan datert 30/5-64 utført av ingeniør Dag H. Næsje, Moss, betegnet som tomt no. 27. Dens areal er 981. m². Tomten er gitt bruksnavn . Tomtens data fremgår av vedheftede kart.
2. Leietiden er 99 år, regnet fra denne kontrakts dato.
3. Festeavgiften utgjør kr. 196,- ethundredeognittiseks- pr. år, som betales forskuddsvis hvert års 9/6 / første gang ved denne kontrakts opprettelse i dag.
   Leien skal kunne reguleres hvert 10. år såfremt det skulle inntreffe vesentlige konjunkturmessige forskyvninger i pengeverdi, alminnelig prisindeks (leveindeks) eller rentenivå. Sådan regulering kan foretas såvel opp som ned. Krav herom må være fremsatt av en av partene innen 10-års fristens utløp — i motsatt fall er den gamle leie gjeldende for ytterligere 10 år også videre. Hvis leieren overdrar festeretten til andre enn sine etterkommere i rett nedstigende linje, kan eieren kreve festeavgiften indeksregulert uavhengig av 10-års periodene.
   Avgjørelse om endring i festeavgiften etter dette avsnitt skal med bindende virkning for begge parter treffes ved voldgift som bestemt i p. 16. anført.
4. Kjøperen er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten etter denne kontrakt når det skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten. Skjer sådan overdragelse til andre enn festerens eller hustrus etterkommere skal overdragelsesdokumentet først forelegges eieren av bno. 1 (eieren) som da har alminnelig forkjøpsrett. Overdragelsessummen skal ikke være urimelig og kan kreves fastsatt ved rettslig skjønn.
5. Tomten skal ikke kunne deles.
   På eiendommen kan bare oppføres et våningshus (hytte, sommerhus, landsted, sportshytte). Huset skal ikke være over enogenhalv etasje og skal ha et grunnareal ikke under 40 m². Frittstående uthus skal ikke oppføres — uthus (bod, w.c. garasje m. v.) skal i tilfelle oppføres i tilslutning til våningshuset.
   De på tomten oppførende hus skal tilfredsstille krav til alminnelig god byggeskikk i distriktet. Skjemmende bebyggelse må ikke oppføres. Bygningens plassering skal skje mest mulig etter det utarbeidede reguleringskart som nevnt i p. 1.
6. På tomten må ikke drives gartneri, håndverksmessig eller industriell bedrift, forlystelsessted, danselokale, bevertningssted, utsalg eller handel, hotell, pensjonat eller forsamlingslokale.
7. Mulig skatt eller avgift som i fremtiden måtte bli pålagt festeretten eller bebyggelse på tomten som følge av verdiøkning «verdaukskatt» påhviler tomtens leier. Bygninger skal holdes assurert.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/3609/87
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:57
Side 2 av 4

8. Leieren plikter å sette gjerde om sin parsell. Støter tomten til annen utleid tomt av Grepperød har hver av naboene halv gjerdeplikt. Støter tomten til tomt hvor gjerde allerede er oppsatt, overtar leieren halvdelen av det fremtidige vedlikehold og/eller fornyelse av gjerdet.
9. Tomtefesteren har rett til å føre vannledning, kloakkledning, elektriske og telefonledninger i nødvendig utstrekning over såvel hovedbølet Grepperød som bortleide parseller av eiendommen — uten erstatning. Arbeidet skal dog med hensyn til såvel overfor hovedbølet som andre tomteeiere utføres så hensynsfullt som mulig, bl. a. hensyn tatt til tiden for arbeidets utførelse.
10. Mulig avgift for uttak av vann fra Vansjø er grunneieren uvedkommende. Likeså mulige lovlige innvendiger mot å slippe kloakk i Vansjø, men eieren motsetter seg ikke uttak av vann eller utlop av kloakk i Vansjø.
11. Opparbeidelse av og vedlikehold av vei-, vann- og kloakkanlegg for parsellen er eieren uvedkommende, bortsett fra at eieren gir fri grunn til veier i den utstrekning veier er inntegnet på utparselleringsplanen samt forøvrig til vann, lys og kloakk som i pkt. 9 anført.
12. Trær som felles på tomten er grunneierens eiendom. All unødig hugst eller rasering av trær er forbudt.
13. Til de fra eiendommen Grepperød utleide og i fremtiden utleiendes tomter stiller eieren til fri disposisjon en strand ved Vansjø, som i reguleringskartet inntegnet. Denne strand skal være felles for alle tomteleiere av Grepperød og skal administreres av et styre på minst 3 mann valgt blant tomteleierne på Grepperød. Det skal på stranden ikke oppføres private badehus o. l. Brygger, badestrand m. v. skal være leiernes felles eiendom.
14. Utenom leieavgiften betaler leieren alle engangsutgifter i forbindelse med festeavtalen, heri inkludert kart- og oppmålingsomkostninger.
15. For riktig betaling av festeavgift med renter og mulige omkostninger har eieren 1. pr. panterett i festeretten og all på eiendommen stående bebyggelse, i tilfelle brann, i assuransesummen. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er eieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne enten ved dirckte pågang eller ved å sette bygningene til tvangsauksjon.
16. Enhver tvist, som måtte oppstå i forbindelse med denne kontrakt eller dette leieforhold, såvel mellom grunneier og leier(e) som mellom leiere innbyrdes, — skal med endelig og bindende virkning avgjøres ved voldgift. Voldgiftsnemnden skal bestå av to personer hvorav hver part i saken oppnevner en — samt som formann og oppmann en av Moss By's praktiserende sakførere eller advokater oppnevnt av Moss Herredsrett.
17. Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Våler den 8/6- 65

T. Hasle
(grunneier)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. [illegible] Lensmann Våler pr Moss
2.

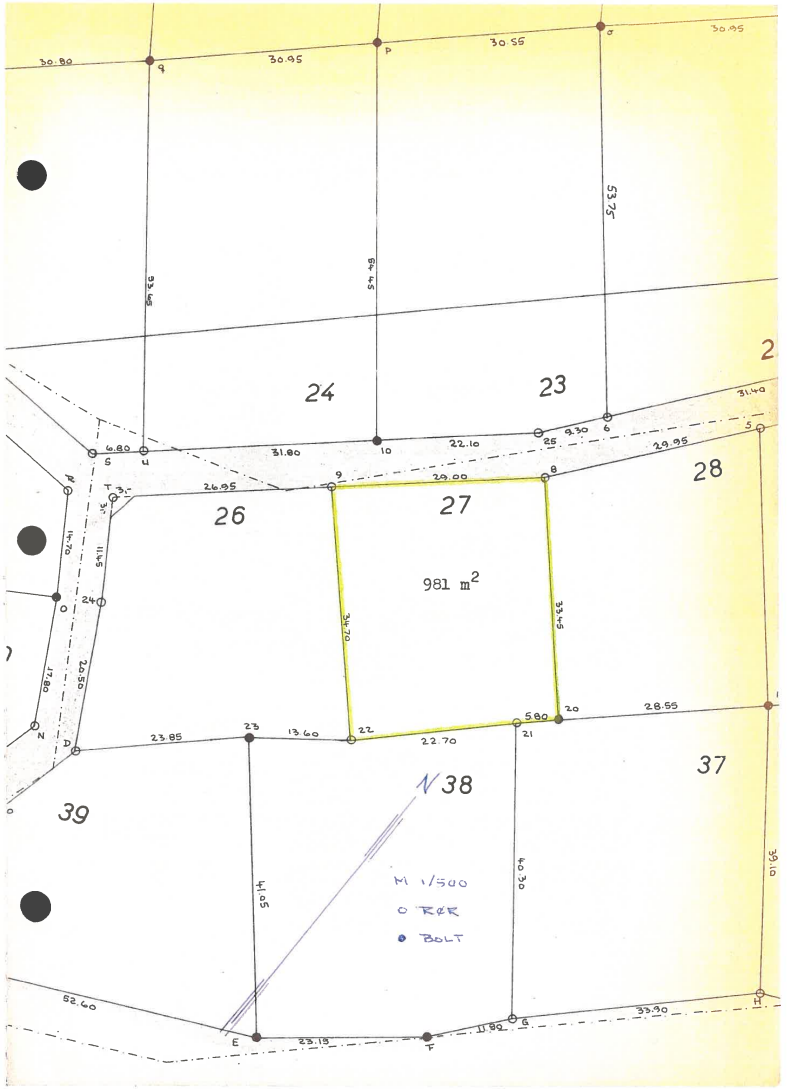
Som fester:

Våler den 8/6 - 65

Jan R. Börresen
(fester)

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Arne Nilsen
2. Else Nilsen


30.80
30.95
30.55
30.95
53.75
24
23
31.40
6.80
31.80
22.10
9.30
29.95
28
26.95
29.00
26
27
981 m²
28.55
23.85
13.60
22.70
5.80
28.55
37
38
39
M 1/500
O RØR
• BOLT
52.60
23.15
11.80
33.90

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0304/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grepperødveien 28 1591 SPERREBOTN

Betegnelse: Gnr 38, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 27, fnr 27 i Våler kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no