

Texneslia 49



Velkommen til

# Texneslia 49



Salgsoppgaven produsert 28. oktober 2025

# Texnes

## Enebolig med idyllisk plassering mot skogen - 4 sov, 2 stuer - Solrike uteplasser på totalt 75 m² med boblebad - Garasje

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 500 000,- |
| Omkostninger | 138 880,- |
| Totalpris | 5 638 880,- |
| BRA-i | 153 kvm |
| Totalt BRA | 188 kvm |
| Soverom | 4 |
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Enebolig |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1979 |
| Ansvarlig megler | Frode Larsen |
| Telefon | 472 84 572 |
| E-post | f.larsen@nordvikbolig.no |
| Megler | Jeanette Hornsletten |
| Telefon | 915 52 939 |
| E-post | j.hornsletten@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Velkommen til Texneslia 49!

- Familievennlig enebolig med gjennomtenkt planløsning.
- Solrike uteplasser fordelt på to etasjer.
- Uteområde med boblebad og hagestue.
- Fire soverom samlet i underetasjen, ideelt for barnefamilien.
- Delikat bad, toalettrom og eget vaskerom.
- Grønn tomt som grenser mot skogsområde.
- Garasje og gode lagringsmuligheter i boder.
- Trygt og barnevennlig booområde.

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde, kjent for sitt gode naboskap og familievennlige miljø. Her bor du med kort vei til Våk skole, barnehage, nærbutikk og Mosseporten senter. Fra boligen har du også flotte tur- og friluftsområder rett utenfor døren ,samt kort vei til Vansjø, som byr på bading, padling i vakre naturomgivelser.

Velkommen til en hyggelig visning!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 153 kvm |
| BRA-e: | 35 kvm |
| Totalt BRA: | 188 kvm |
| TBA: | 75 kvm |

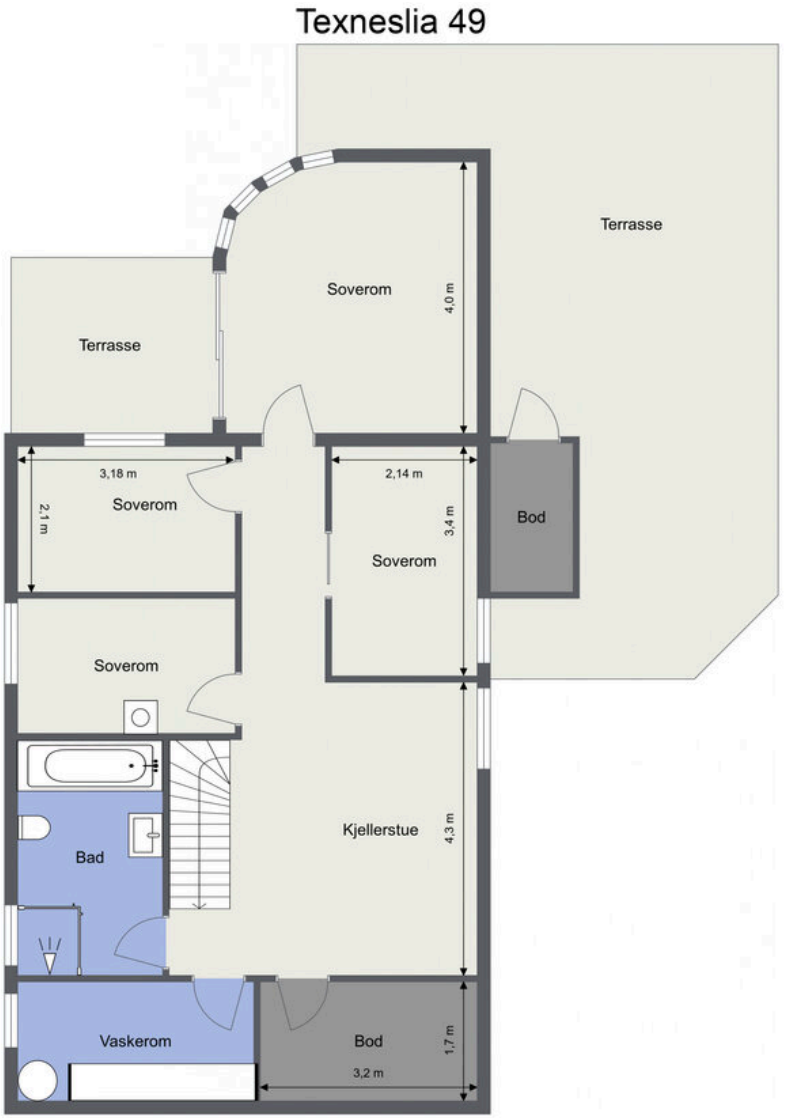
Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Trapperom, kjellerstue, bod, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.
BRA-e: 2 kvm. Bod m/utv. adkomst
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, toalettrom, stue og kjøkken.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 28 kvm.

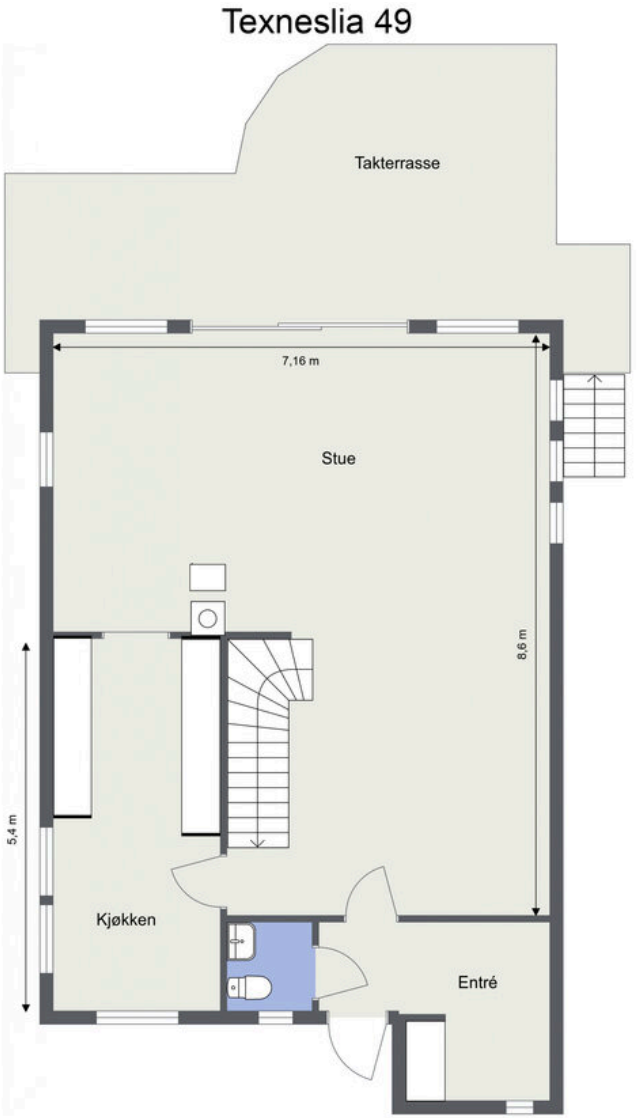
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 23 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Hagestue (bod).
Total BRA: 10 kvm.




Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

Plantegning underetasje.




Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

Plantegning 1. etasje.




















































PARSLEY
SEED



Informasjon

# Texneslia 49

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
41-0273/25

### Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse
Texneslia 49, 1591 SPERREBOTN
Gnr 29, bnr 74 (ideell andel 1/1) i Våler kommune

### Selgere
Marius Ark Saastad
Bettina Amundsen

### Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 658 080,- (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
1979

### Etasje
2

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 153 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 188 kvm
TBA: 75 kvm

**Beskrivelse:**
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Trapperom, kjellerstue, bod, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.
BRA-e: 2 kvm. Bod m/utv. adkomst

Total BRA: 82 kvm.
TBA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, toalettrom, stue og kjøkken.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 28 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 23 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Hagestue (bod).
Total BRA: 10 kvm.

## Innhold

Boligen inneholder i dagens løsning:
Underetasje: Trapperom, kjellerstue, bod, vaskerom, bad og fire soverom.
1. etasje : Entré, toalettrom, stue og kjøkken.

Øvrige arealer:
- Bod på 2 kvm.
- Hagestue på 10 kvm.
- Garasje på 23 kvm.
- Terrasse i u. etg. på 47 kvm.
- Terrasse i 1. etg. på 28 kvm.

## Standard

Eiendommen ligger i et fredelig og familievennlig nabolag med enkel adkomst og pent opparbeidede uteområder. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig med kort vei til både natur og skole. Boligen strekker seg over to plan, med solrike uteplasser i begge etasjer og store vinduer som slipper inn godt med dagslys. Parkering gjøres i garasje og på egen gårdsplass, kun få meter fra et overbygd inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk. Like ved inngangen ligger en hyggelig uteplass, lunt plassert mellom beplantning og levegg.

• 1. etasje:
Velkommen inn til en lys entré med lyse panelvegger. Her er det plass til både sko og yttertøy, og garderobeskap sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Et høyt vindu slipper inn lyset, og like innenfor ligger et praktisk toalettrom med laminatgulv og tapetserte overflater. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servantskap.

Hovedetasjen har en vinklet og romslig stue med store vindusflater fra gulv til tak. Vinduene slipper inn lyset og gir flott utsyn mot hage og natur. Downlights og god takhøyde forsterker den åpne og luftige følelsen, mens peisovnen skaper både varme og stemning. En stor skyvedør leder ut til en høytliggende og skjermet terrasse på 28 kvm med moderne glassrekkverk, gode solforhold og plass til både sittegruppe, grill og beplantning. Fra terrassen fører en trapp videre ned til hagen og en hyggelig terrasse på bakkeplan, der boblebadet inviterer til avslapning året rundt.

Spisestuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet, og den åpne løsningen gir en fin flyt mellom matlaging og måltider. Kjøkkenet har en tidløs innredning med hvite fronter og benkeplate i heltre. Utformingen på to sider gir rikelig med skap-

og benkeplass, og ved vinduet er det plass til en hyggelig spiseplass. Hvitevarene består av frittstående komfyr, integrert kombiskap for kjøl/frys og oppvaskmaskin. En dør mot gangen gjør rommet lett tilgjengelig fra flere sider, og nærheten til terrassen gjør det enkelt å ta med måltidene ut på varme sommerdager. Kjøkkenvinduet har utvendig screen som effektivt skjermer for morgensolen.

• Underetasje
I underetasjen finner du en ekstra stue som passer ypperlig som ungdomsdel eller TV-stue. Her er det downlights i himlingen, varmepumpe og god plass til både sofa og mediemøbler. Etasjen inneholder også fire soverom, vaskerom og et pent bad.

Badet fremstår delikat med lyse, flislagte overflater og et tidløst uttrykk. Rommet er innredet med innmurt badekar med karmontert blandebatteri og håndusj, samt dusjnisje med glassdører. Videre har badet vegghengt toalett og servantskap med heldekkende servant og speil med belysning. Det er mekanisk avtrekk og sluk både under badekaret og i dusjsonen.

Vaskerommet har flislagt gulv og er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og gode oppbevaringsmuligheter - ideelt for småbarnsfamilien eller husets firbeinte.

Hovedsoverommet har store vindusflater fra gulv til tak, downlights og skyvedør ut til terrassen på bakkeplan. Her våkner du til utsyn over hagen og naturen rett utenfor vinduet, en helt egen ro i hverdagen. De tre øvrige soverommene har alle stort vindu og garderobeplass. Rommene har lyse overflater og tre av fire soverom er nylig malt.

Innvendige overflater:
- Vegger med panelplater MDF, trepanel og platekledning med malt strie.
- Gulv med laminat og fliser.
- Takess-plater og slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i kombinasjon av kobberrør og nyere vannledninger i plast i rør-i-rør system med fordelerstokk i rom med sluk.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet.
- Varmefordeling med gulvvarme, panelovner og varmepumpe luftluft.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
- El-skap med jordfeilautomater, overlastvern med automatsikring fra byggeår.
- Hovedsikring/overlastvern 50A, 3x16mm2.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

## Parkering
Gode parkeringsmuligheter på egen gruslagt gårdsplass og i garasje. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

## Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer og påkostninger er gjennomført:
- Maling og tapetsering 3 av 4 soverom.
- Yttervegger etterisolert 5cm og med ny kledning, 2010.
- Nye vinduer og ytterdører, 2010.
- Ny taktekking, 2010.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

## Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

## Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Saltak tekket med takstein. Taktekking skiftet i 2011, inkl. undertakstekking og sløyfer/lekter. Nedløp og beslag: Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med vertikal trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur. Vegger etterisolert og med ny kledning i 2010/2011, ref. tidligere salgsopplysninger.
Takkonstruksjon/Loft: Saltak med kaldtloft oppført med takstoler, undertak med sutakplater med ny undertakstekking i 2011. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Etablert lufting langs taktro. Stedvis noe misfarging/skjolder underside undertak, tørt ved besiktigelse og er vurdert å være fra før omlagt taktekking.
Vinduer: Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass. Kjøkkenvinduer med utvendig screens. Dører: Skyvedører med ramme og karm i tre med isolerglass. Ytterdør i isolert trekonstruksjon med isolerglass. Dør utebod: Ytterdør i tre.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Takterrasse og veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Rekkverk i glass/stål. Vær oppmerksom på alder tettesjikt nærmer seg halvparten av forventet brukstid.
Terrasse: Terrasse ved jacuzzi oppført med terrassebord på bjelkelag. Markterrasse på terreng.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Pipe og ildsted: Murt pipe med tilknyttet peisovn. Rom Under Terreng: Underetasje med innvendig påforet vegg.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Sålefundamentering på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Fuktsikring og drenering: Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon). Grunnmur og fundamenter: Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte mindre riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Terrengforhold: Terreng med opparbeidet gårdsplass og hageanlegg. Utvendige vann- og avløpsledninger: Inntaksledning vann i utførelse kobberrør. Plast avløp.

BOD
Uisolert trekonstruksjon, gulv med terrassebord.

GARASJE
Frittstående egarasje oppført i trekonstruksjon på støpt gulv på grunn. Leddport i isolert metall med portautomatikk.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

TG2
- Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Kledning søyler/bærestolper mellom vinduer i tilbygg sokkeletasje råtebeskadiget. Konsekvens/tiltak: Kledning på søyler mellom vinduer i tilbygg sokkeletasje bør skiftes ut for å hindre videre

råteskader. Ytterligere undersøkelser bør utføres av søyler i vegg bak råtebeskadiget kledning. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere skade på konstruksjonen og redusert levetid på bygget.

- Vinduer: Det er påvist andre avvik: Vinduer nær terreng, medfører økt fuktbelastning på karm og omramming. Vindu med svelling/fuktbeskadiget utforing. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å beskytte vinduer nær terreng mot økt fuktbelastning. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Utskifting utforing.

- Terrasse: Det er påvist andre avvik: Trapp mangler håndløper. Markterrasse montert direkte på terreng, fuktbeskadigede terrassebord. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres håndløper på trappen for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Markterrasse montert direkte på terreng har økt risiko for fuktskader og redusert levetid. Fuktbeskadigede terrassebord bør skiftes.

- Overflater gulv: Det er påvist skader på overflater. Konsekvens/tiltak: Overflateskadene bør utbedres eller gulvet bør skiftes for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid på gulvet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.

- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Konsekvens/tiltak: Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

- Innvendige trapper: Det er påvist andre avvik:. Innfesting av returrekkverk bør utbedres. Det bør suppleres med håndløper i nedre del av trapp. Konsekvens/tiltak: Innfesting av returrekkverk bør utbedres, og det bør suppleres med håndløper i nedre del av trappen for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fallulykker. Manglende eller dårlig festet rekkverk og håndløper kan føre til økt fare for personskade.

- Sokkeletasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling: Åpning i vegg. Konsekvens/tiltak: Luke bør monteres.

- Sokkeletasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er påvist andre avvik:. Forhøyet fuktverdi bør sees i sammenheng med beskrivelse under punkt "Rom under terreng" og "Fuktsikring/Drenering". Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til forhøyet fuktverdi, og eventuelle nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktskader. Forhøyet fukt kan over tid føre til skader på konstruksjonen, som råte eller muggdannelse, og bør derfor følges opp for å redusere risikoen for slike skader.

- Sokkeletasje - Bad - Overflater vegger og himling:Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj,

definert som våtsone. Konsekvens/tiltak: Vindu med trekarm bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med fuktbestandig materiale for å hindre vanninntrengning og skade på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer, samt økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Sokkeletasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne. Innbygget sisterne kan være av type med sealing-bag hvor drensåpning ikke er nødvendig. det foreligger dog ikke dokumentasjon på at det er montert slik type sisterne. Innmurt badekarsfront med 1 stk luke. Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på om sisternen er av type med sealing-bag. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for skjulte lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler. Det anbefales etablert ekstra luker eller bedre tilgang til innmurt badekar for å sikre en bedre ventilering.

- 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Fronter med svelling/fuktskader. Konsekvens/tiltak: Fronter med svelling og fuktskader bør utbedres for å hindre videre forringelse. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i kjøkkeninnredningen og omkringliggende konstruksjoner.

- 1. etasje - Toalettrom - Teknisk anlegg: Ingen tilluft etablert. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Kobberrør med alder. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere ventilering med kontinuerlig drift for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

- Varmtvannstank: Det er påvist andre avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen

symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn. Vær oppmerksom på event. irr på tappeventil og tilknytningspunkt vannledning.

- Fuktsikring og drenering: Det er påvist andre avvik: Knotteplast stedvis uten topplist. Ingen kjente oppgraderinger av drenssystem. Drenssystem fra byggeår bør sees i sammenheng med beskrivelse under punkt "Rom under terreng". Konsekvens/tiltak: Det bør monteres topplist der dette mangler for å hindre at vann kan renne bak knotteplasten. Drenssystemet er fra byggeår og det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting, da manglende oppgradering kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og redusert levetid på konstruksjonen.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er påvist andre avvik: Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

TG3
- Dør utebod: Fuktbeskadiget dør. Konsekvens/tiltak: Utskifting.

- Utvendige trapper: Trapp mangler håndløper. Løse fliser. Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Løse fliser bør festes eller skiftes ut for å unngå snublefare og ytterligere skade på trappen.

- Rom Under Terreng: Det er påvist andre avvik: Foretatt fuktmåling med hulltaking i påforet vegg mot terreng, påvist høyt fuktnivå i bunnsvill med potensial for skadeutvikling. Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået og utbedre skader i bunnsvill, samt undersøke årsaken til fuktproblemet nærmere. Høyt fuktnivå kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen over tid.

- Sokkeletasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Eksponert bunnsvill i vegg. Utett vegg i våtsone ved utslagskum, eksponert trepanel og åpning i vegg. Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

D - gul
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmefordeling med gulvvarme.
- Varmepumpe.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Movar opplyser 15.11.2024 at siste feiing ble utført 26.04.2016 og siste tilsyn ble utført 23.10.2023. Det ble ikke registret avvik på fyringsanlegget ved siste tilsyn.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 24 933 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 18 324,-pr. 2023

Kommunale avgifter inkluderer vann, feiing, avløp og renovasjon.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 699,- pr mnd.
- Fiber fra Telenor kr 1 200,- pr mnd.

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

### Eiendomsskatt

Kr 5 670,- pr. 01.01.2023
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Våler kommune.

### Formuesverdi
Primærbolig: Kr 954 894,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 819 575,- pr. 2023

### Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 89024998

### TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber fra Telenor.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 637 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en fin beliggenhet helt inntil skogkanten, i et fredelig og barnevennlig nabolag. Tomten har en kombinasjon av pent opparbeidede hagepartier og naturlig terreng. Hagen er opparbeidet med plenarealer, prydbusker og beplantning, og det er lagt steinheller og terrasse som binder uterommene fint sammen. Terrassen på bakkeplan har boblebad, mens den andre ligger vendt mot hagen og har glassrekkverk. Her er det god plass til både sittegruppe og spisebord.

Tomten er innrammet av hekk, har gruset gårdsplass og belegningsstein ved inngangspartiet.

### Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

### Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Våler kommune har litt over 6 000 innbyggere og ligger ca. 40 min. fra Oslo. Det levende samfunnet, naturen og solide næringer tiltrekker seg mange og kommunen er en av de sterkest voksende i Norge. Eiendommen ligger i et rolig, etablert og familievennlig boligområde med gangavstand til barnehage og barneskole, 12 min. gange til Spar-butikk og 11 min. kjøring til Moss med flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et rikt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Videre er det ca. 20 min. med bil til Oslo Fashion Outlet i Vestby. I samme bygg som Joker finner man også legekontor, apotek, tannlege og frisør. Ny ungdomsskole skal stå klar på Kirkebygden i 2025. Her kommer også bla. stor svømmehall, idretts-hall og bibliotek for å nevne noe.

Fra boligen er det kort vei til flotte tur- og friluftsområder i skog og mark, så vel som Vansjø med et mangfold av rekreasjonsmuligheter ved blant annet kano- og kajakkpadling, fiske og båtliv. Den populære badeplassen Playa del Rødsund ligger 4 min. unna med bil og er en attraktiv plass for både små og store. Våler er en typisk landsbrukskommune med mye skog- og jordbruksareal, og derfor et eldorado for alle som liker å ferdes i naturen. Det er utarbeidet flere turkart og turforslag for lange og korte turer, og mange av løypene er merket slik at det skal være lett å finne fram. Kom deg ut og bli kjent med naturen i Våler - her er det et

rikt dyreliv og skogen er full av bær og sopp.

I området ligger også Mossemarka som er en betegnelse på turområdene i nordre og østre deler av Moss kommune og tilstøtende skogsområder i Våler, Hobøl og Vestby. Her er det gode muligheter for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med turløyper/stier og lysløype. Til Middagsåsen som er et populært skisenter for alpinister og snøbrettkjørere med skiheis, to bakker og egen barnebakke. Området har en rekke lag, foreninger og klubber innenfor flere sjangre, så her er det mulighet for å gjenoppta eller kanskje finne en ny fritidssyssel.

For den golfinteresserte er det 22 min. kjøring til en av landets beste golfbaner Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, og 20min. til Mørk Golfklubb med en flott 18-hulls park/skogsbane og en 9-hulls parkbane.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass 700 meter fra boligen. En kjøretur til Moss, Kambo eller Sonsveien stasjon med hyppige avganger mot både Oslo og Halden, og fra kanalområdet i Moss er det ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene. Fra eiendommen er det enkel og kort vei til FV120 og enkel adkomst til E6.

### Offentlig kommunikasjon

Texnes (busstopp): 8 min. gange
Moss stasjon: 14 min. kjøring
Fra Moss, Kambo og Sonsveien stasjon er det gode togforbindelser både mot Oslo og Halden. Til Oslo tar det ca. 30 minutter med tog.  Moss havn ligger ca. 15 min. kjøring unna med fergeforbindelse til Horten. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

### Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i området, og videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Augerød barnehage: 16 min. gange
Preg barnehage Våk: 12 min. gange
Kirkebygden barnehage: 9 min. kjøring
Våk skole (1-7.trinn): 9 min. gange
Våler ungdomsskole (8-10.trinn): 11 min. gange frem til 1. desember. Fra 1. desember åpnes en splitter ny ungdomsskole på Kirkebygden, ca. 7 min kjøring med bil.
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 15 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 13.09.1979.
Det er gitt igangsettelsestillatelse på tilbygg til bolig og garasje 04.11.2010.
Ferdigattest ble gitt i 12.07.2011.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger datert 28.02.1978 men det er noe avvik: 1.etasje er det opprinnelig tegnet inn et soverom, i dag er soverommet fjernet og en del av stuen. Omgjøringen fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. I underetasjen er deler av kjellerstuen betegnet som bod og det er to soverom.

Tegninger av tilbygg til bolig og garasje datert 15.10.2010 er ene soverommet betegnet som kontor, på tegninger fra 1978 er rommet betegnet som soverom og rommet tilfredsstiller krav til dagslys, areal og rømningsvei. Ett soverom er også gjort om og tegnet inn som to soverom. Tegningene stemmer også med soverom som i dag er hovedsoverommet. Kjellerstuen er betegnet som lekerom. Bygningstegninger mottatt fra kommunen er vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest på hagestue (10 kvm) som ble oppført i 2016. Den er registrert i matrikkelkart- og rapport med tatt i bruk 01.01.2024. Servitutt 03.11.1978 - Dokumentnr: 8653 - Bestemmelse om bebyggelse: Her fremkommer det at "Andre uthus enn garasje er ikke tillatt oppført.".

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Det presiseres også at omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel må godkjennes av kommunen.

## Vei, vann og avløp

Adkomst via Kommunalvei. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og er tilknyttet følgende:

Kommuneplan id 74. Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2033. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 08.12.2022
Delareal: 2 m2. Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Områdenavn: LNFR.
Delareal: 635 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Kommuneplan under arbeid; Id Forslag. Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2033. Status: Planforslag. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan: id 3. Navn: Detaljregulering for Texneslia. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 13.09.1974. Delareal: 637 m2. Formål Boliger.

Selger opplyser at det skal bygges et nytt boligfelt på Rød, som vil havne ca. 100 m inn til skogen.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3114/29/74:
03.11.1978 - Dokumentnr: 8653 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3114 Gnr:29 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3114 Gnr:29 Bnr:7
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Gnr. 29 bnr. 1, 7 og 11 i Våler har rett til å føre vann-, kloakk- og elektrisitetsledninger over tomten ved behov. Rettigheten kan benyttes uten erstatning til grunneier, men med plikt til å legge ledningene slik at eiendommen

berøres minst mulig, og til å sette terrenget tilbake i opprinnelig stand etter arbeidets utførelse.

03.11.1978 - Dokumentnr: 8653 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Kjøper plikter ifølge erklæringen å være medlem av Velforeningen i Texneslia. Tomten skal bebygges villamessig og pent, og det kan kun oppføres ett beboelseshus på eiendommen. Bebyggelsen kan høyst være i to etasjer, og det er ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje. Andre uthus enn garasje er ikke tillatt oppført. Videre fremgår det at trær som i vesentlig grad er til hinder for utsikt kan kreves beskåret eller felt etter bygningsrådets pålegg. Det er ikke tillatt å drive handel, fabrikk, industri eller annen sjenerende virksomhet fra eiendommen. Gjerdeplikten følger gjerdelovens bestemmelser og påhviler eier. Det er forbud mot å sette opp utvendige radio- og TV-antenner, og eventuelle signaler skal mottas gjennom fellesanlegg dersom dette finnes.

### 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

## 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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring 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 budaksept.

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.

Husforsikring 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.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 88 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 069,-
Visningshonorar per stk. (Visning nr. 2 og 3 gratis) kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 153 959,- 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 30. oktober 2025

## Ansvarlig megler

Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

## Megler

Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner
Tlf. 91552939

## Meglerforetaket

Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS
Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

## 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, bredbånd 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).

Vedlegg

# Texneslia 49

# Texneslia 49

Nabolaget Teksnes/Våk - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

## Skoler

**Våk skole (1-7 kl.)** — 9 min
277 elever, 14 klasser — 0.8 km

**Våler ungdomsskole (8-10 kl.)** — 11 min
237 elever, 20 klasser — 1.1 km

**Kirkeparken videregående skole** — 14 min
710 elever, 28 klasser — 9.9 km

**Malakoff videregående skole** — 15 min
1000 elever, 46 klasser — 10.4 km

## Ladepunkt for el-bil

**Våk skole Våler kommune** — 9 min

## Offentlig transport

**Texnes** — 8 min
Linje 620 — 0.7 km

**Moss stasjon** — 14 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x — 10.1 km

**Oslo Gardermoen** — 1 t 15 min

## Barnehager

**Preg barnehager Våk (1-5 år)** — 12 min
57 barn — 1.1 km

**Augerød barnehage (0-5 år)** — 16 min
88 barn — 1.4 km

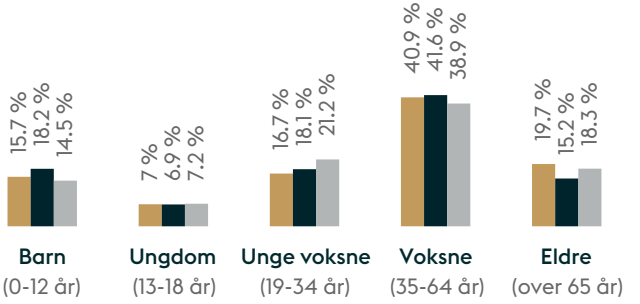
**Kirkebygden barnehage (1-5 år)** — 9 min
99 barn — 9 km

## Dagligvare

**Spar Sperrebotn** — 12 min

**Kiwi Augerød** — 14 min

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Teksnes/Våk | 1 160 | 475 |
| Våler kommune | 5 913 | 2 408 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

### Naboskapet
Godt vennskap 74/100

## Primære transportmidler

- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Texnes balløkke | 4 min |
| Våk skole | 10 min |
| EVO Moss | 13 min |
| MUDO Moss | 13 min |

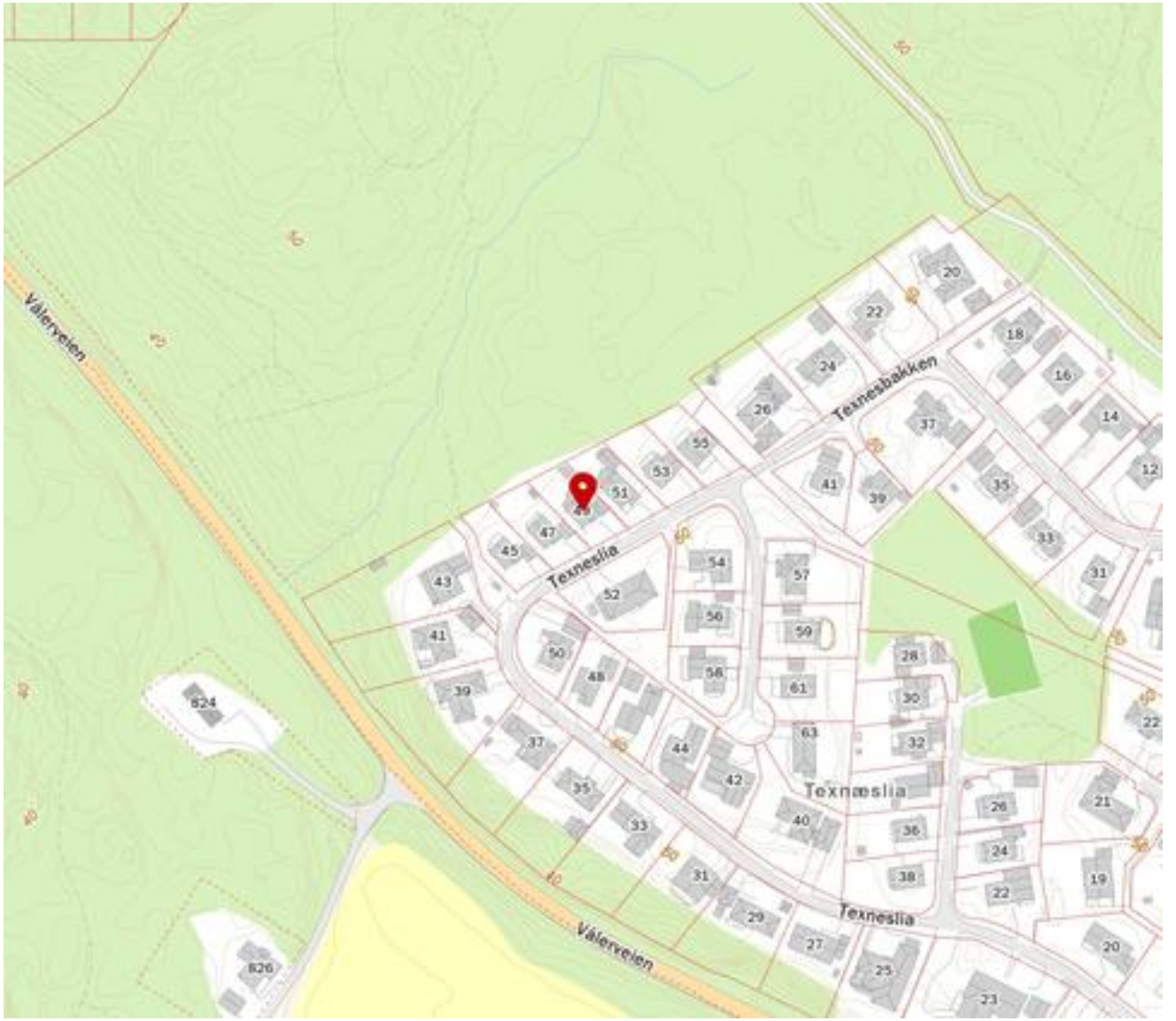
*«Et trygt sted i vakre omgivelser med nærhet til det meste.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået
Lite støynivå 97/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

### Trafikk
Lite trafikk 97/100




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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
VÅLER (ØSTFOLD) kommune
gnr. 29, bnr. 74

**Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 153 m²**



**Befaringsdato:** 24.10.2025 **Rapportdato:** 27.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1691 **Referansenummer:** MS2346

**Autorisert foretak:** Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:** Kristian Østmark

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

## Norsk takst

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med sokkel- og 1. etasje oppført i 1979.
Bolig oppgradert i 2010/2011 med blant annet :
Yttervegger etterisolert 5cm og med ny kledning
Nye vinduer og ytterdører
Ny taktekking

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

**Enebolig - Byggeår: 1979**

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein.
Taktekking skiftet i 2011, inkl. undertakstekking og sløyfer/lekter.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med vertikal trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur. Vegger etterisolert og med ny kledning i 2010/2011, ref. tidligere salgsopplysninger.
Saltak med kaldtloft oppført med takstoler, undertak med sutakplater med ny undertakstekking i 2011. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Etablert lufting langs taktro. Stedvis noe misfarging/skjolder underside undertak, tørt ved besiktigelse og er vurdert å være fra før omlagt taktekking.
Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass.
Kjøkkenvinduer med utvendig screens.
Skyvedører med ramme og karm i tre med isolerglass.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon med isolerglass.
Takterrasse og veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Rekkverk i glass/stål. Vær oppmerksom på alder tettesjikt nærmer seg halvparten av forventet brukstid.
Flislagt støpt/murt trapp i tilknytning hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med panelplater MDF, trepanel og platekledning med malt strie.
Himlinger med Takess-plater og slettmalte overflater.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Radonmåling er ikke utført.
Murt pipe med tilknyttet peisovn.
Underetasje med innvendig påforet vegg.
Tretrapp med tette opptrinn, håndløper på vegg. Returrekkverk i stål.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vegger med malt trepanel, pvc fotlist på tresvill.
Flislagt gulv med etablert fall.
Sluk under skapinnredning.
Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin. Panelovn som varmekilde.

Bad
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje og under innmurt badekar. Flislagt hevet dørterskel.
Sluk under innmurt badekar og i dusjnisje.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje.
Innmurt badekar med karmontert blandebatteri og håndusj,1 stk luke i innmurt front.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt MDF, heltre foliert benkeplate.
Integrert kombiskap kjøl/frys, innbygget oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Laminatgulv, tapetserte vegger.
Servantskap og gulvklosett. Avtrekksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kombinasjon av kobberrør og nyere vannledninger i plast i rør-i-rør system med fordelerstokk i rom med sluk.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme, panelovner og varmepumpe luft-luft.
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
El-skap med jordfeilautomater, overlastvern med automatsikring fra byggeår.
Hovedsikring/overlastvern 50A, 3x16mm2.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sålefundamentering på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte mindre riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Terreng med opparbeidet gårdsplass og hageanlegg.
Inntaksledning vann i utførelse kobberrør. Plast avløp.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

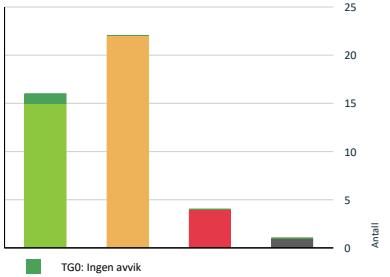


Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

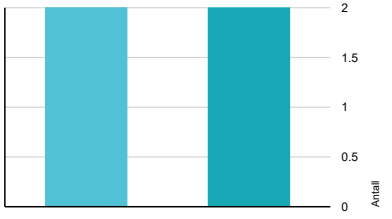
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dør utebod** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse** Gå til side
- **Innvendig > Overflater gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side




Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1979

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak tekket med takstein.
Taktekking skiftet i 2011, inkl. undertakstekking og sløyfer/lekter.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn. Pipe med helbeslag.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med vertikal trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur. Vegger etterisolert og med ny kledning i 2010/2011, ref. tidligere salgsopplysninger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Kledning søyler/bærestolper mellom vinduer i tilbygg sokkeletasje råtebeskadiget.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kledning på søyler mellom vinduer i tilbygg sokkeletasje bør skiftes ut for å hindre videre råteskader. Ytterligere undersøkelser bør utføres av søyler i vegg bak råtebeskadiget kledning.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere skade på konstruksjonen og redusert levetid på bygget.



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med kaldtloft oppført med takstoler, undertak med sutakplater med ny undertakstekking i 2011. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Etablert lufting langs taktro. Stedvis noe misfarging/skjolder underside undertak, tørt ved besiktigelse og er vurdert å være fra før omlagt taktekking.

# Tilstandsrapport



Skjolder



Lufting langs takfot



Ny undertakstekking

## TG 2 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass.
Kjøkkenvinduer med utvendig screens.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer nær terreng, medfører økt fuktbelastning på karm og omramming.
Vindu med svelling/fuktbeskadiget utforing.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å beskytte vinduer nær terreng mot økt fuktbelastning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
Utskifting utforing.





## TG 1 Dører

Skyvedører med ramme og karm i tre med isolerglass.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon med isolerglass.



Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 3 Dør utebod

Ytterdør i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fuktbeskadiget dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse og veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Rekkverk i glass/stål. Vær oppmerksom på alder tettesjikt nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

**Årstall:** 2010



## TG 2 Terrasse

Terrasse ved jacuzzi oppført med terrassebord på bjelkelag.
Markterrasse på terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Trapp mangler håndløper.
Markterrasse montert direkte på terreng, fuktbeskadigede terrassebord.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør monteres håndløper på trappen for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Markterrasse montert direkte på terreng har økt risiko for fuktskader og redusert levetid. Fuktbeskadigede terrassebord bør skiftes.



### TG 3 Utvendige trapper

Flislagt støpt/murt trapp i tilknytning hovedinngang.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Trapp mangler håndløper.
Løse fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Løse fliser bør festes eller skiftes ut for å unngå snublefare og ytterligere skade på trappen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Vegger med panelplater MDF, trepanel og platekledning med malt strie.
Himlinger med Takess-plater og slettmalte overflater.

### TG 2 Overflater gulv

Gulv med laminat.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:



Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

# Tilstandsrapport

Overflateskadene bør utbedres eller gulvet bør skiftes for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid på gulvet.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.

**Vurdering av avvik:**
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.

### TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med tilknyttet peisovn.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

**Konsekvens/tiltak**
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.





### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Underetasje med innvendig påforet vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Foretatt fuktmåling med hulltaking i påforet vegg mot terreng, påvist høyt fuktnivå i bunnsvill med potensial for skadeutvikling.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået og utbedre skader i bunnsvill, samt undersøke årsaken til fuktproblemet nærmere.
Høyt fuktnivå kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette opptrinn, håndløper på vegg. Returrekkverk i stål.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Innfesting av returrekkverk bør utbedres.
Det bør suppleres med håndløper i nedre del av trapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Innfesting av returrekkverk bør utbedres, og det bør suppleres med håndløper i nedre del av trappen for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fallulykker. Manglende eller dårlig festet rekkverk og håndløper kan føre til økt fare for personskade.



## VÅTROM

SOKKELETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malt trepanel, pvc fotlist på tresvill.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Åpning i vegg.



Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Luke bør monteres.



SOKKELETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fall.

SOKKELETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under skapinnredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

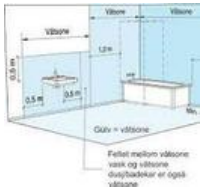
Eksponert bunnsvill i vegg.
Utett vegg i våtsone ved utslagskum, eksponert trepanel og åpning i vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**







# Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin. Panelovn som varmekilde.

SOKKELETASJE > VASKEROM

**TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Foretatt fuktmåling i bunnsvill i åpning i påforet vegg i vaskerommet, påvist noe forhøyet fuktverdi.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Forhøyet fuktverdi bør sees i sammenheng med beskrivelse under punkt "Rom under terreng" og "Fuktsikring/Drenering".

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til forhøyet fuktverdi, og eventuelle nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktskader.

Forhøyet fukt kan over tid føre til skader på konstruksjonen, som råte eller muggdannelse, og bør derfor følges opp for å redusere risikoen for slike skader.

SOKKELETASJE > BAD

**TG 2 Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj, definert som våtsone.

Vindu med trekarm bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med fuktbestandig materiale for å hindre vanninntrengning og skade på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer, samt økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

SOKKELETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje og under innmurt badekar. Flislagt hevet dørterskel.



SOKKELETASJE > BAD

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk under innmurt badekar og i dusjnisje.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



SOKKELETASJE > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje. Innmurt badekar med karmontert blandebatteri og håndusj,1 stk luke i innmurt front.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Innbygget sisterne kan være av type med sealing-bag hvor drensåpning ikke er nødvendig. det foreligger dog ikke dokumentasjon på at det er montert slik type sisterne.
Innmurt badekarsfront med 1 stk luke.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på om sisternen er av type med sealing-bag. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for skjulte lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler.

Det anbefales etablert ekstra luker eller bedre tilgang til innmurt badekar for å sikre en bedre ventilering.

SOKKELETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner yttervegg og vegg mot våtrom.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Skapinnredning med fronter i malt MDF, heltre foliert benkeplate. Integrert kombiskap kjøl/frys, innbygget oppvaskmaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Fronter med svelling/fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Fronter med svelling og fuktskader bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i kjøkkeninnredningen og omkringliggende konstruksjoner.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Laminatgulv, tapetserte vegger.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Teknisk anlegg**

Servantskap og gulvklosett. Avtrekksventil i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ingen tilluft etablert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres tilluft til rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER



Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

# Tilstandsrapport

TG 2 **Vannledninger**

Vannledninger i kombinasjon av kobberrør og nyere vannledninger i plast i rør-i-rør system med fordelerstokk i rom med sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kobberrør med alder.

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



TG 2 **Avløpsrør**

Plast avløp.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG 2 **Ventilasjon**

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere ventilering med kontinuerlig drift for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

TG 1 **Varmesentral**

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme, panelovner og varmepumpe luft-luft.

TG 2 **Varmtvannstank**

VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.

**Årstall:** 2008

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn. Vær oppmerksom på event. irr på tappeventil og tilknytningspunkt vannledning.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med jordfeilautomater, overlastvern med automatsikring fra byggeår.
Hovedsikring/overlastvern 50A, 3x16mm2.

**Inntak og sikringsskap**

1. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**
2. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Ja**
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**

**Generell kommentar**
På generelt grunnlag anbefales alltid utført utvidet el-kontroll, det er dog ikke observert forhold i boligen som åpenbart krever en slik kontroll.



### TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**



Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

# Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

**Byggegrunn**

Sålefundamentering på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Knotteplast stedvis uten topplist. Ingen kjente oppgraderinger av drenssystem.
Drenssystem fra byggeår bør sees i sammenheng med beskrivelse under punkt "Rom under terreng".

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør monteres topplist der dette mangler for å hindre at vann kan renne bak knotteplasten.

Drenssystemet er fra byggeår og det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting, da manglende oppgradering kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og redusert levetid på konstruksjonen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte mindre riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.

### TG 2 Terrengforhold

Terreng med opparbeidet gårdsplass og hageanlegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning vann i utførelse kobberrør. Plast avløp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.



Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

# Bygninger på eiendommen

## Hagestue



**Anvendelse**

**Byggeår**
2016

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Uisolert trekonstruksjon, gulv med terrassebord.

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

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1996

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittstående egarasje oppført i trekonstruksjon på støpt gulv på grunn.
Leddport i isolert metall med portautomatikk.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

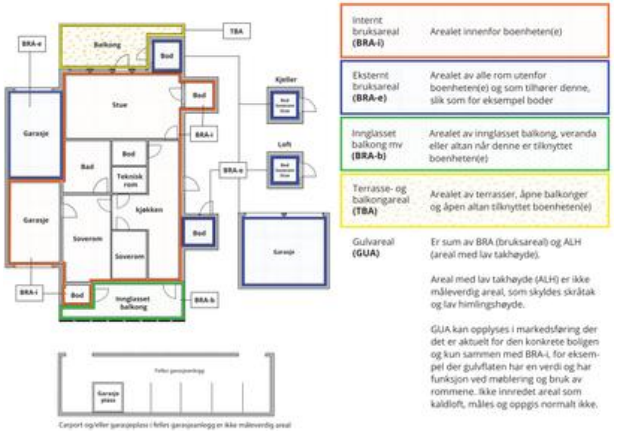
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 73 | | | 73 | 28 |
| Sokkeletasje | 80 | 2 | | 82 | 47 |
| **SUM** | **153** | **2** | | | **75** |
| **SUM BRA** | **155** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, toalettrom, stue, kjøkken | | |
| Sokkeletasje | Trapperom, kjellerstue, bod, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4 | Bod m/utv. adkomst | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Hagestue

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Uthus | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | | **10** | | | |
| **SUM BRA** | **10** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Uthus | | Hagestue (bod) | |

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Garasje | | 23 | | 23 | |
| **SUM** | | **23** | | | |

| SUM BRA | 23 |
|---|---|

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Garasje | | Garasje, bod | |

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 147 | 6 |
| **Hagestue** | 0 | 10 |
| **Garasje** | 0 | 23 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.10.2025 | Kristian Østmark | Takstingeniør |
| | Marius Ark Saastad | Kunde |

### Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3114 VÅLER (ØSTFOLD) | 29 | 74 | | 0 | 637.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Texneslia 49

**Hjemmelshaver**
Amundsen Bettina, Saastad Marius Ark

### Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Etablert boligområde med nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og populære turområder.



Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

# Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 22.10.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 24.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Texneslia 49 , 1591 SPERREBOTN
Gnr 29 - Bnr 74
3114 VÅLER (ØSTFOLD)

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MS2346

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Amundsen, Bettina | 9578-5999-4-3486227 | 2025-10-24 20:04:40 |
| Saastad, Marius Ark | 9578-5998-4-916741 | 2025-10-24 13:50:13 |

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
24. okt. 2025

Oppdragsnummer
41-0273/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Texneslia 49, 1591 SPERREBOTN

**Meglerfirma**
Nordvik Moss

**Selgere**
Marius Ark Saastad, Bettina Amundsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. desember 2017

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**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: 89024998
Forsikret i: Gjensidige

## 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?**
Nei

**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?**
Nei

**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)**
Nei

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

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



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

**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.**
Nei

**Eventuell kommentar:** Det står montert en "museskremmer" på vaskerommet. Men den stod der fra tidligere eier

**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?**
Nei

## 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?**
Nei

**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

**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?**

Nei

## 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

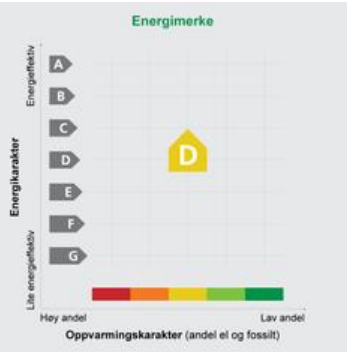
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 41-0273/25**

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | TOMT NR 59 |
| Postnr | 1591 |
| Sted | SPERREBOTN |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 29 |
| Bnr. | 74 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 148535728 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2017-812413 |
| Dato | 07.09.2017 |




| | |
|---|---|
| Eier | Pål-Andre Aaberg |
| Innmeldt av | Pål-Andre Aaberg |

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Etterisolering av kaldt loft**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Isolere loftsluke**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 1979 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 153 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: TOMT NR 59
Postnr/Sted: 1591 SPERREBOTN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 07.09.2017 22:01:24
Energimerkenummer: A2017-812413
Ansvarlig for energiattesten: Pål-Andre Aaberg
Energimerking er utført av: Pål-Andre Aaberg

Gnr: 29
Bnr: 74
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 148535728

## Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

**Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

**Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

**Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 6: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Tiltak på varmeanlegg

**Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

## Brukertiltak

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Våler kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 29/74
Adresse: Texneslia 49
Dato: 14.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
Område for boliger med tilhørende anlegg
*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
Friområder
Anlegg for lek
*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde

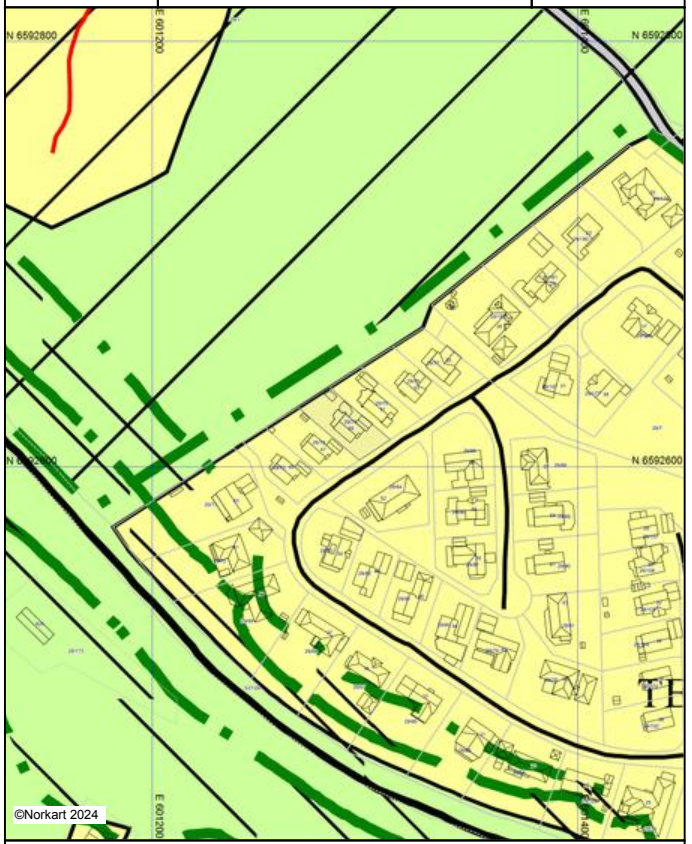
Våler kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 29/74
Adresse: Texneslia 49
Dato: 14.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

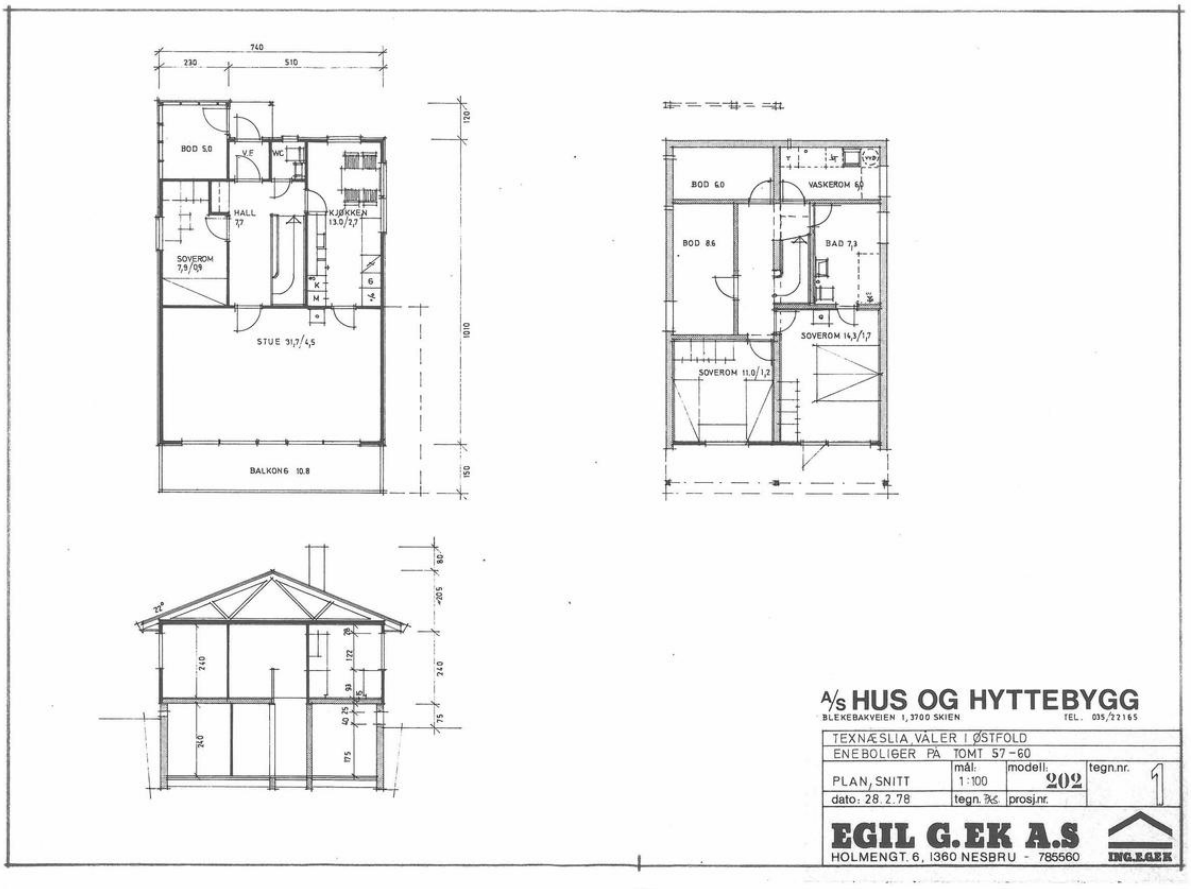
UTM-32

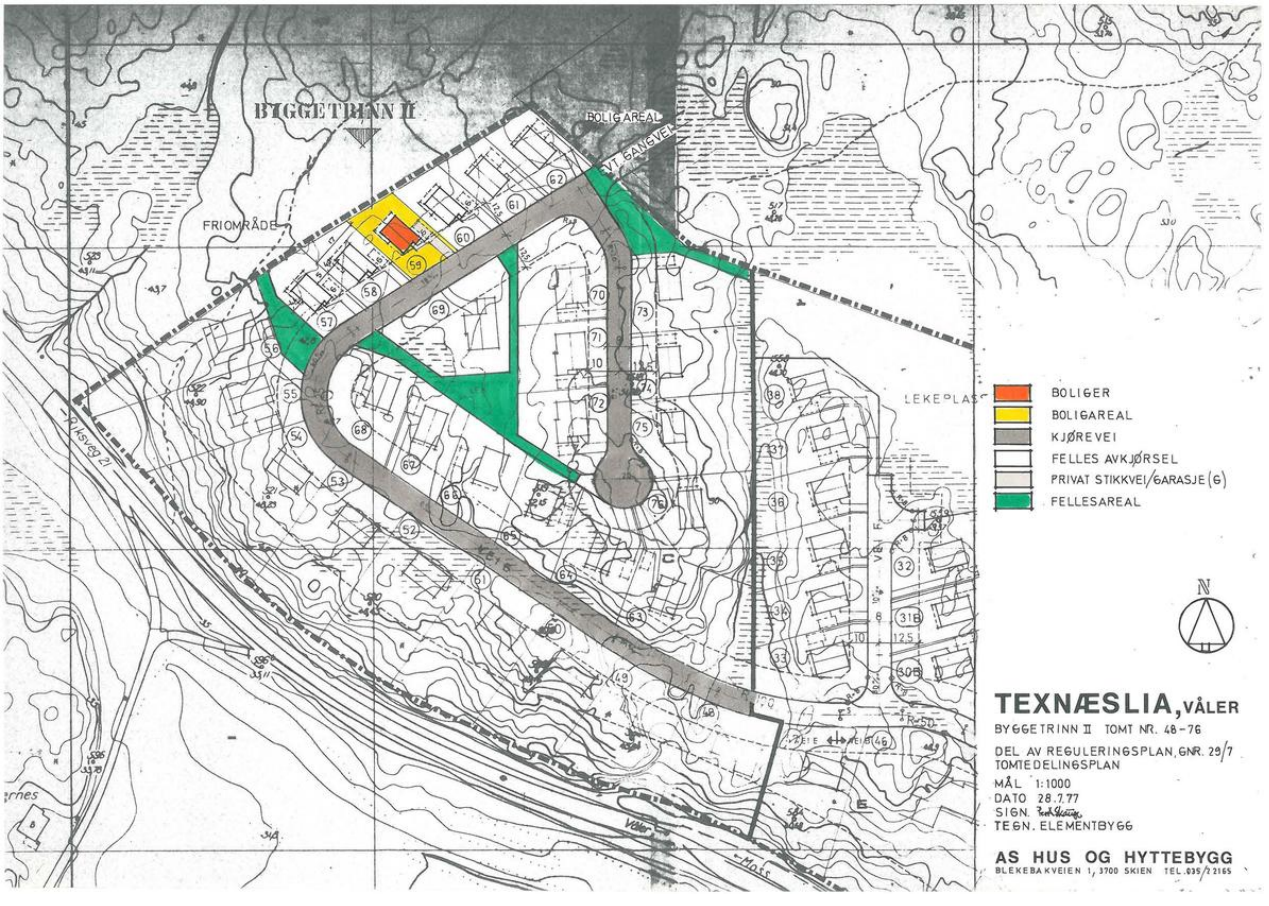


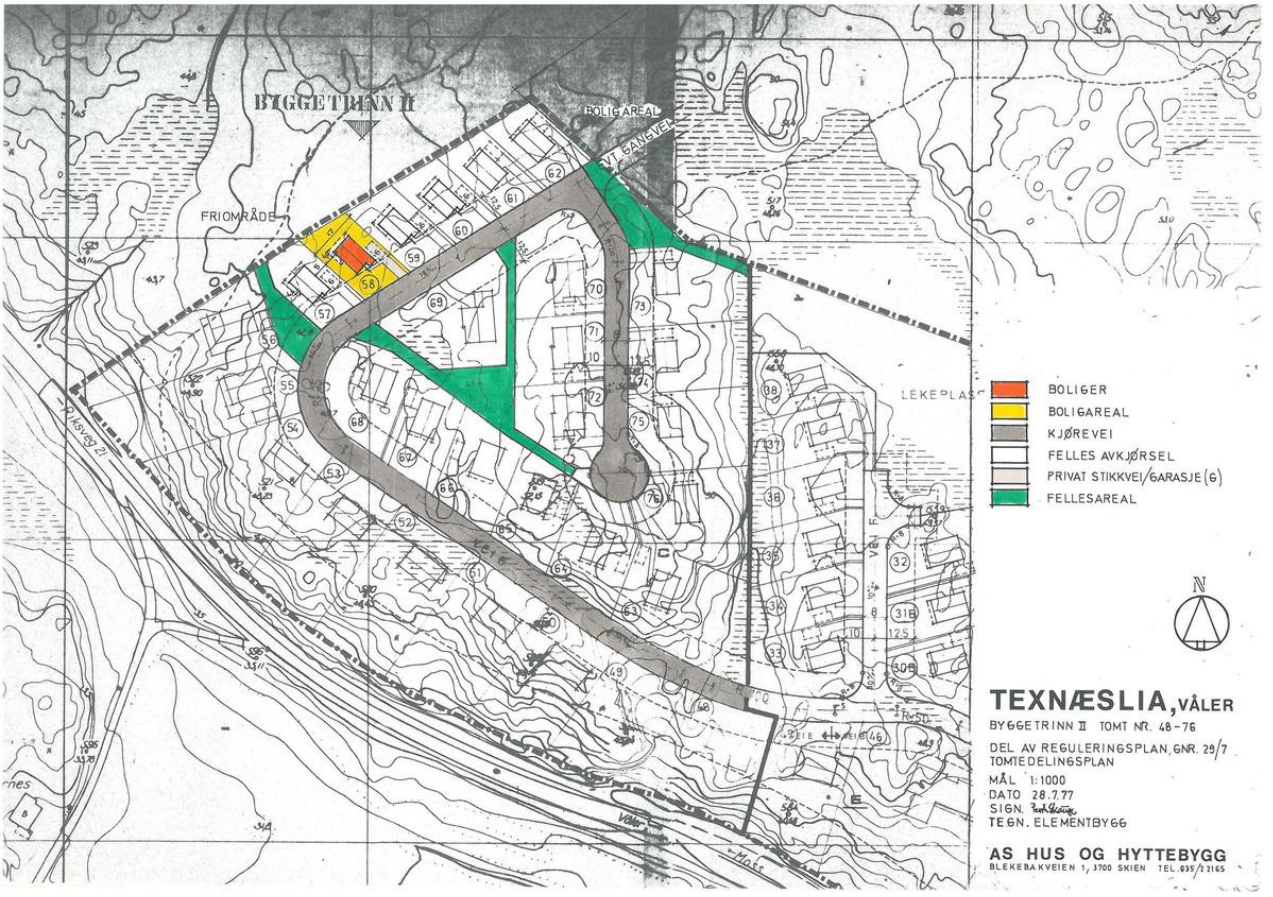

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

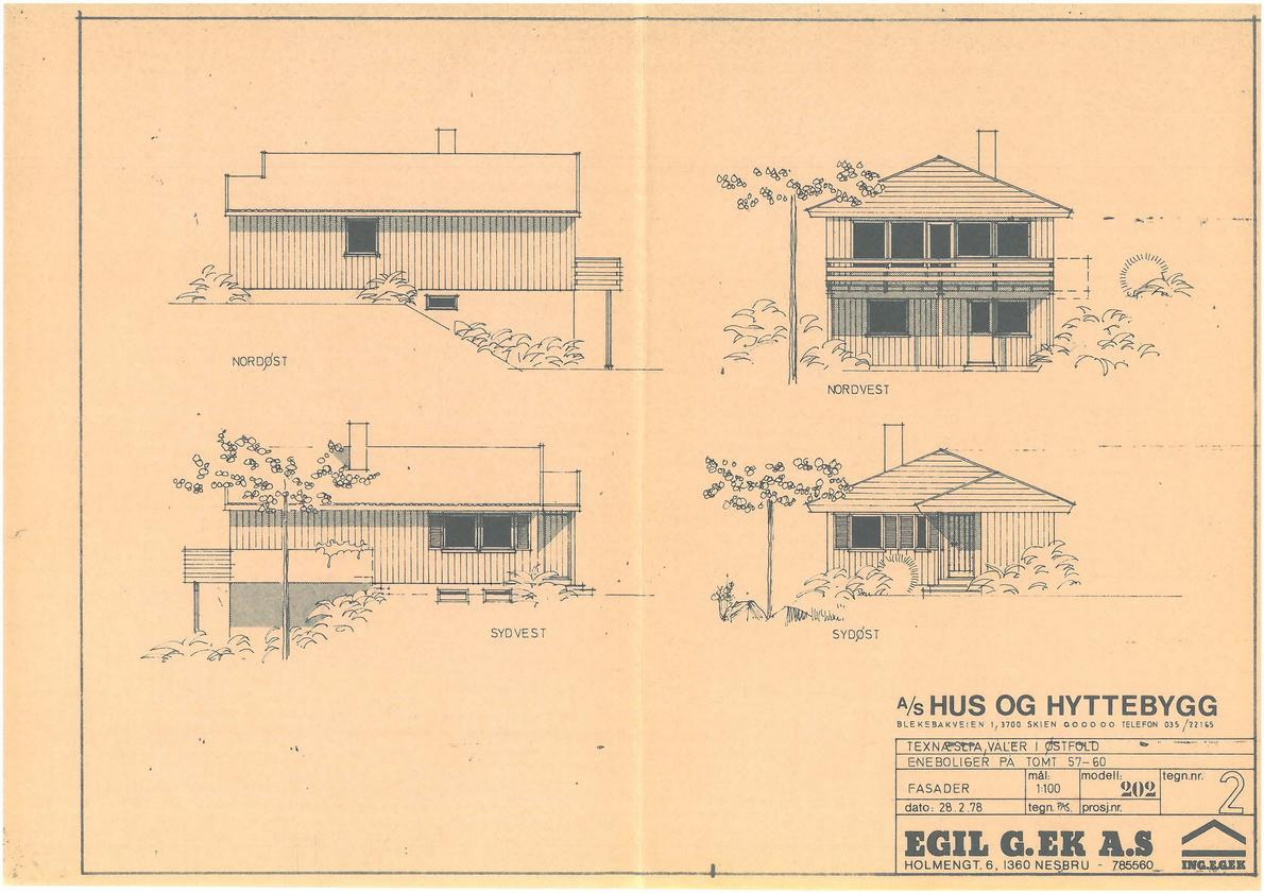
## Tegnforklaring

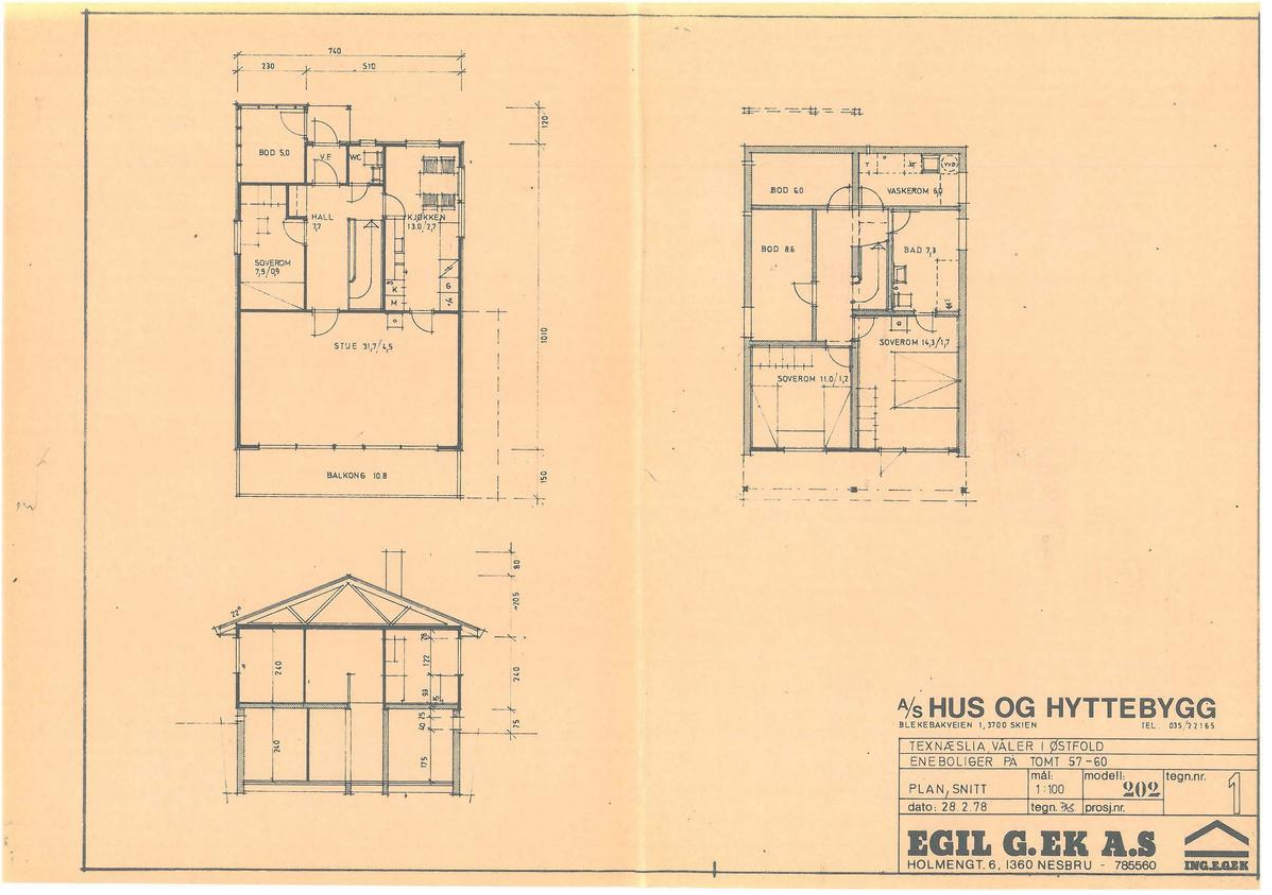
*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
Boligbebyggelse - nåværende
*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*
Veg - nåværende
*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*
LNFR - areal - nåværende
*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
Faresone - Flomfare
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Hensyn landskap
*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
Faresone grense
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Angitthensyngrense
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Adkomstveg - framtidig
Abc Kommune(del)plan - påskrift

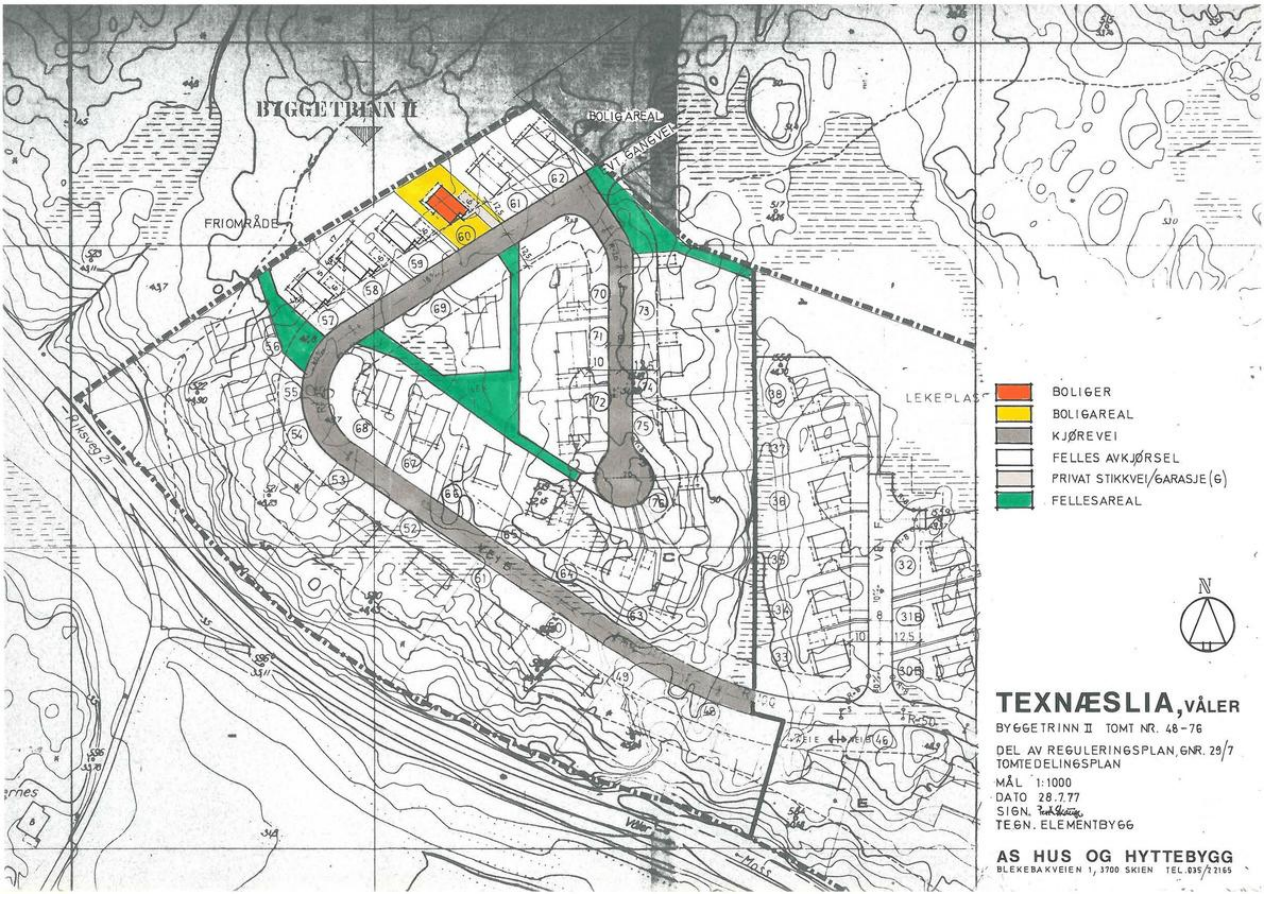

740
230
510
BOD 5.0
V.F
WC
HALL 7.7
KJØKKEN 13.0/2.7
SOVEROM 7.9/09
STUE 31.7/4.5
BALKONG 10.8
1210
150
BOD 6.0
VASKEROM 6.0
BOD 8.6
BAD 7.3
SOVEROM 14.3/1.7
SOVEROM 11.0/1.2
A/S HUS OG HYTTEBYGG
BLEKEBAKVEIEN 1, 3700 SKIEN
TEL. 035/22165
TEXNÆSLIA, VÅLER I ØSTFOLD
ENEBOLIGER PÅ TOMT 57-60
PLAN, SNITT
mål: 1:100
modell: 202
tegn.nr. 1
dato: 28.2.78
tegn. PKS
prosj.nr.
EGIL G.EK A.S
HOLMENGT. 6, 1360 NESBRU - 785560
ING.EGEK

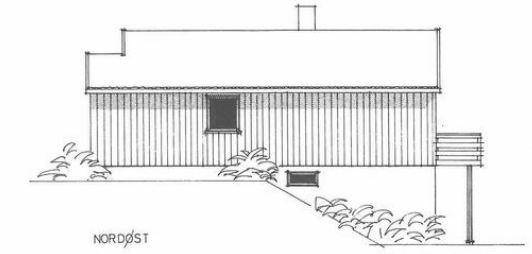

BYGGETRINN II
BOLIGAREAL
VT. SANDVEI
FRIOMRÅDE
LEKEPLASS
BOLIGER
BOLIGAREAL
KJØREVEI
FELLES AVKJØRSEL
PRIVAT STIKKVEI/GARASJE (G)
FELLESAREAL
N
TEXNÆSLIA, VÅLER
BYGGETRINN II TOMT NR. 48-76
DEL AV REGULERINGSPLAN, GNR. 29/7
TOMTEDELINGSPLAN
MÅL 1:1000
DATO 28.7.77
SIGN.
TEGN. ELEMENTBYGG
AS HUS OG HYTTEBYGG
BLEKEBAKVEIEN 1, 3700 SKIEN TEL. 035/22165


BYGGETRINN II
BOLIGAREAL
FRIOMRÅDE
LEKEPLASS
BOLIGER
BOLIGAREAL
KJØREVEI
FELLES AVKJØRSEL
PRIVAT STIKKVEI/GARASJE (G)
FELLESAREAL
N
TEXNÆSLIA, VÅLER
BYGGETRINN II TOMT NR. 48-76
DEL AV REGULERINGSPLAN, GNR. 29/7
TOMTEDELINGSPLAN
MÅL 1:1000
DATO 28.7.77
SIGN.
TEGN. ELEMENTBYGG
AS HUS OG HYTTEBYGG
BLEKEBAKVEIEN 1, 3700 SKIEN TEL. 035/22165


NORDØST
NORDVEST
SYDVEST
SYDØST
A/S HUS OG HYTTEBYGG
BLEKEBAKVEIEN 1, 3700 SKIEN TELEFON 035/22165
TEXNÆSLIA, VÅLER I ØSTFOLD
ENEBOLIGER PÅ TOMT 57-60
FASADER
mål: 1:100
modell: 202
tegn.nr. 2
dato: 28.2.78
tegn. PS.
prosj.nr.
EGIL G.EK A.S
HOLMENGT. 6, 1360 NESBRU - 785560
ING.EGEK

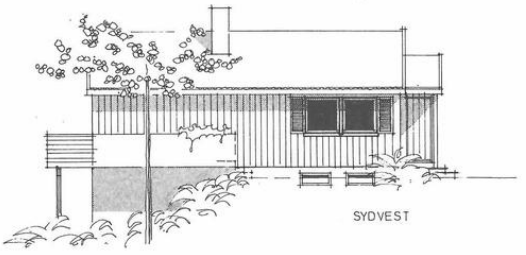

740
230
510
BOD 5.0
WC
HALL
KJØKKEN
SOVEROM
STUE 31,7/4,5
BALKONG 10.8
1200
1000
150
BOD 6.0
VASKEROM 6.0
BOD 8.6
BAD 7,3
SOVEROM 14,3/1,7
SOVEROM 11.0/1,2
A/S HUS OG HYTTEBYGG
BLEKEBAKVEIEN 1, 3700 SKIEN
TEL: 035/22165
TEXNÆSLIA, VÅLER I ØSTFOLD
ENEBOLIGER PÅ TOMT 57-60
PLAN, SNITT
mål: 1:100
modell: 202
tegn.nr. 1
dato: 28.2.78
tegn.
prosj.nr.
EGIL G.EK A.S
HOLMENGT. 6, 1360 NESBRU - 785560
ING.E.GEK


BYGGETRINN II
BOLIGAREAL
GANGVEI
FRIOMRÅDE
LEKEPLASS
BOLIGER
BOLIGAREAL
KJØREVEI
FELLES AVKJØRSEL
PRIVAT STIKKVEI/GARASJE (G)
FELLESAREAL
N
TEXNÆSLIA, VÅLER
BYGGETRINN II TOMT NR. 48-76
DEL AV REGULERINGSPLAN, GNR. 29/7
TOMTEDELINGSPLAN
MÅL 1:1000
DATO 28.7.77
SIGN.
TEGN. ELEMENTBYGG
AS HUS OG HYTTEBYGG
BLEKEBAKVEIEN 1, 3700 SKIEN TEL. 035/22165













**A/S HUS OG HYTTEBYGG**

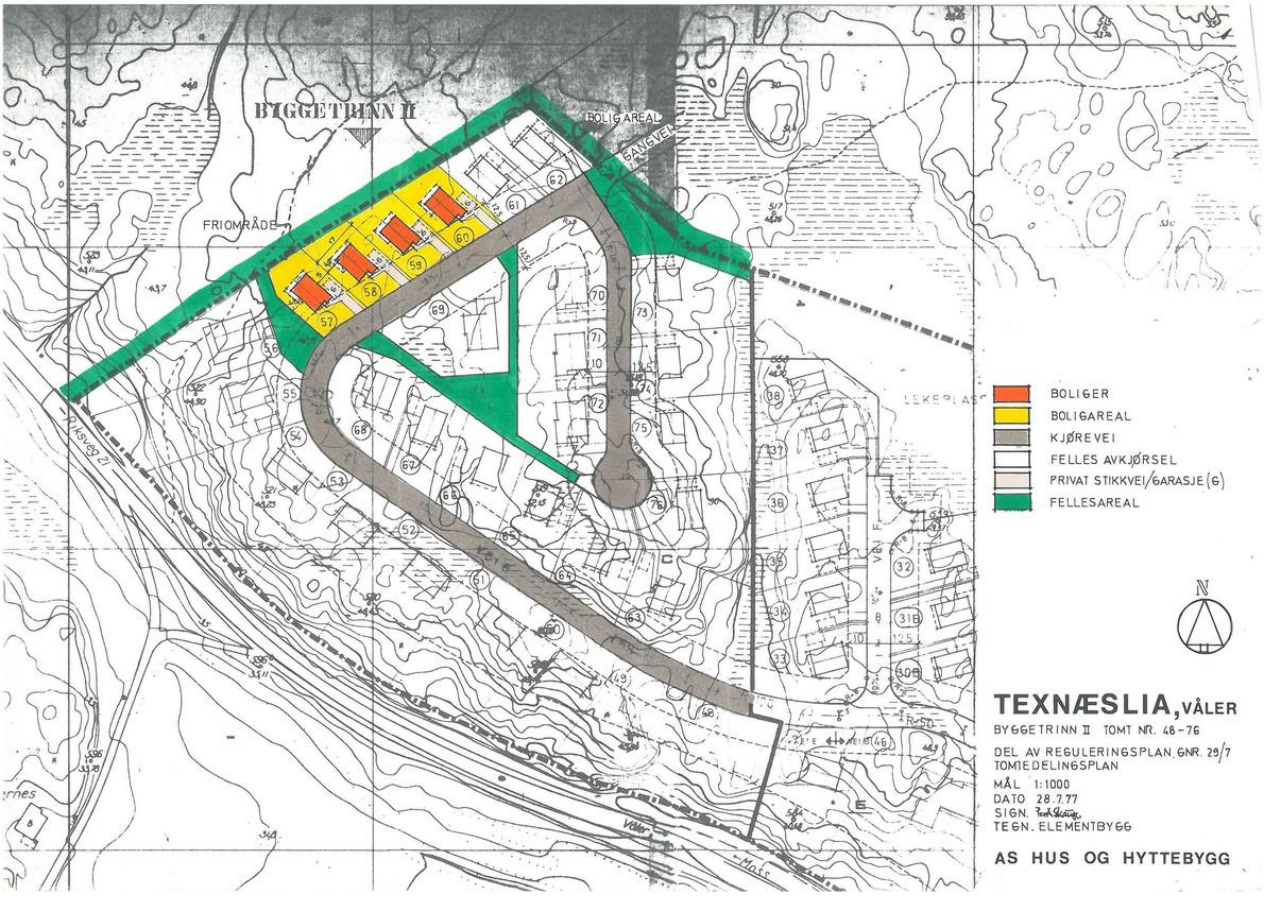
BLEKEBAKVEIEN 1, 3700 SKIEN ○○○○○○ TELEFON 035/22165

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEXNÆSLIA, VÅLER I ØSTFOLD | | | |
| ENEBOLIGER PÅ TOMT 57–60 | | | |
| FASADER | mål: 1:100 | modell: 202 | tegn.nr. 2 |
| dato: 28.2.78 | tegn. PHS. | prosj.nr. | |

**EGIL G.EK A.S**

HOLMENGT. 6, 1360 NESBRU - 785560

ING.EGEK




**TEXNÆSLIA, VÅLER**

BYGGETRINN II TOMT NR. 48–76

DEL AV REGULERINGSPLAN, GNR. 29/7
TOMTEDELINGSPLAN

MÅL 1:1000
DATO 28.7.77
SIGN.
TEGN. ELEMENTBYGG

**AS HUS OG HYTTEBYGG**




SYD - ØST

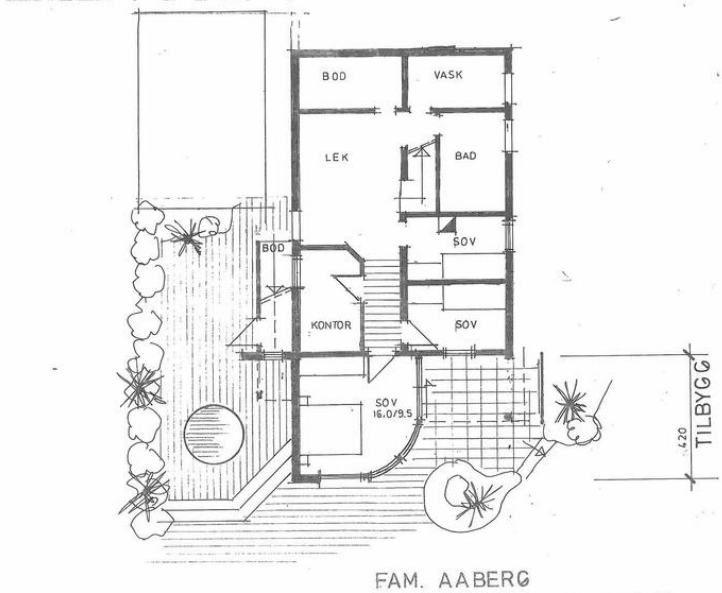
FAM. AABERG
TILBYGG GNR. 29 BNR. 74

DATO 15.10.10

# FASADE

M = 1:100

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON VARNAVEIEN 22 1524 MOSS TLF 69250128



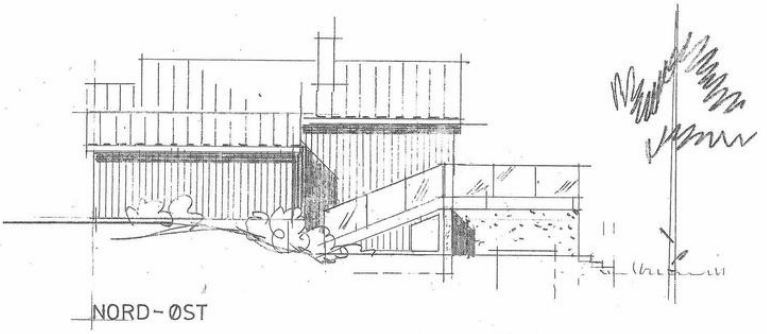

FAM. AABERG
TILBYGG GNR. 29 BNR. 74

DATO 15.10.10

# PLAN U. ETASJE

M=1:100

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON VARNAVEIEN 22 1524 MOSS TLF 69250128



NORD-ØST

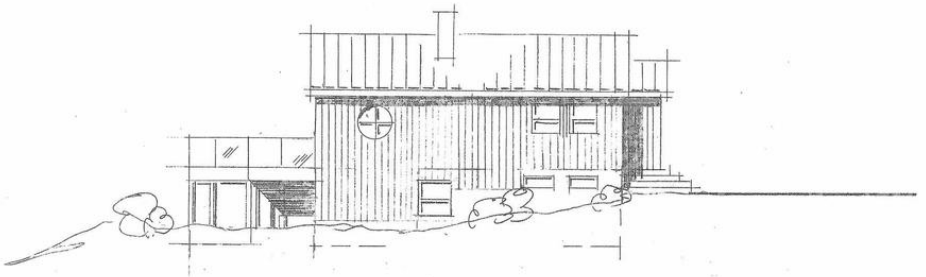
FAM. AABERG
TILBYGG GNR. 29 BNR. 74

DATO 15.10.10

# FASADE

M=1:100

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON VARNAVEIEN 22 1524 MOSS TLF. 69250128



SYD-VEST

FAM. AABERG
TILBYGG GNR. 29 BNR. 74

DATO 15.10.10

FASADE

M=1:100

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON VARNAVEIEN 22 1524 MOSS TLF. 69250128



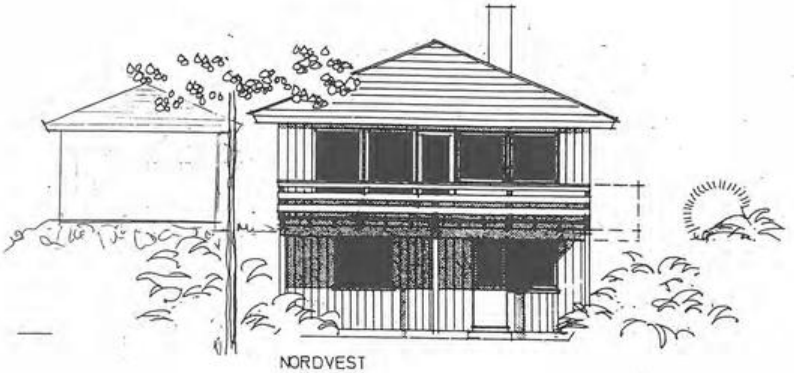
NORD - VEST

FAM. AABERG
TILBYGG GNR. 29 BNR. 74 DATO 15.10.10

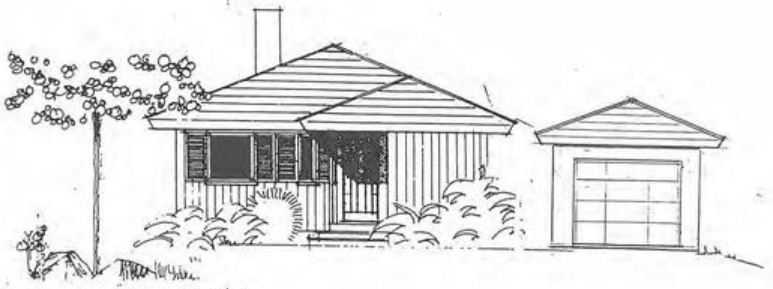
# FASADE

M = 1:100

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON VARNAVEIEN 22 1524 MOSS TLF. 69250128



NORDVEST



SYDØST

GARASJE INNTEGNET SEPT.1996 AL

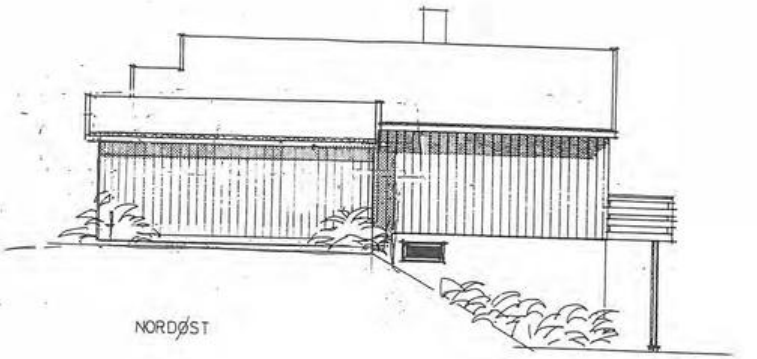
ÅGE LARSEN
TEXNÆSLIA NR 49
GNR 29 BNR 74
VÅLER KOMMUNE

NY GARASJE 1996

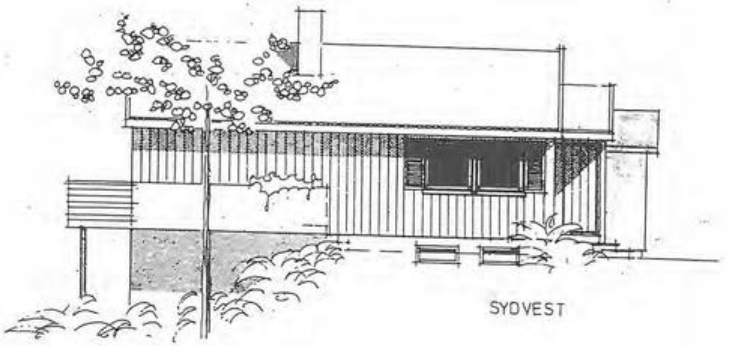
A/S HUS OG HYTTEBYGG
BLEKEBAKVEIEN 1, 3700 SKIEN TELEFON 035/22165
UR 49 1591 SPEKEBOTN

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEXNÆSLIA, VALER I ØSTFOLD | | | |
| ENEBOLIGER PA TOMT 57–60 | | | |
| FASADER | mål: 1:100 | modell: 202 | tegn.nr. 2 |
| dato: 28.2.78 | tegn. PS. | prosj.nr. | |

EGIL G.EK A.S
HOLMENGT. 6, 1360 NESBRU - 786560



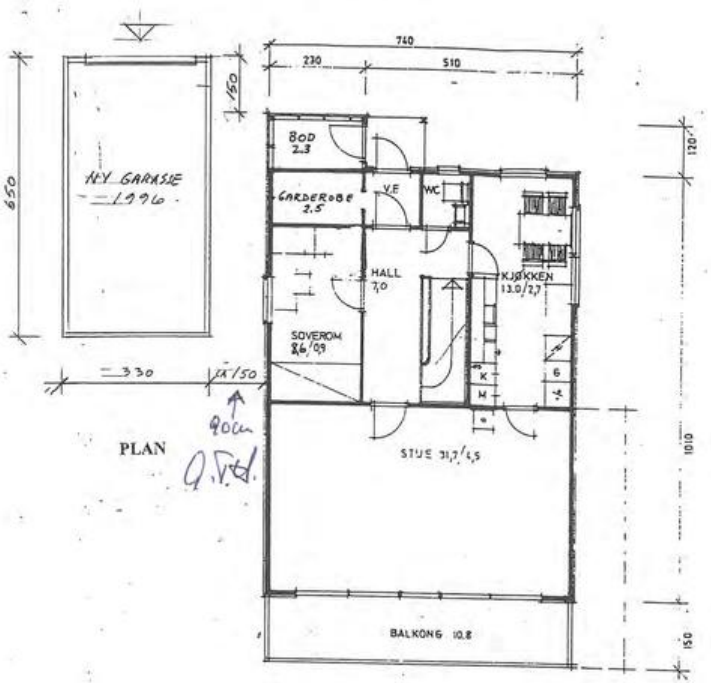
NORDØST

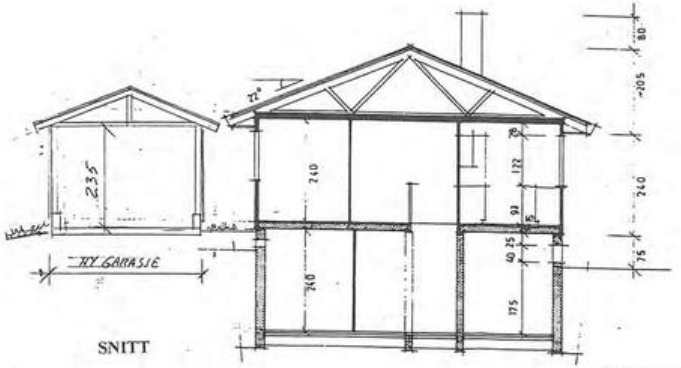


SYDVEST

ÅGE LARSEN
TEXNÆSLIA NR 49
GNR 29 BNR 74
VÅLER KOMMUNE

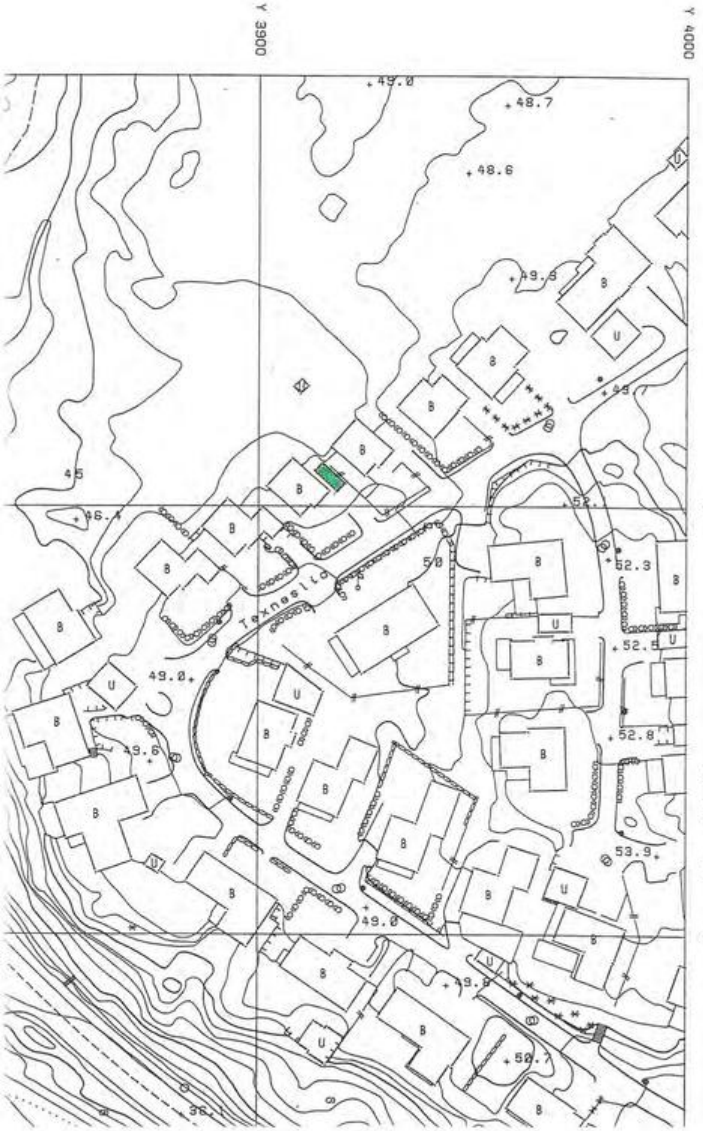
NY GARASJE 1996




ÅGE LARSEN
TEXNÆSLIA NR 49
GNR 29 BNR 74
VÅLER KOMMUNE

NY GARASJE 1996




ÅGE LARSEN
TEXNÆSLIA NR 49
GNR 29 BNR 74
VÅLER KOMMUNE

NY GARASJE 1996

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Moss

**Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS**

Nordvik Moss eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Vestby, 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/moss**

**928 30 740**

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

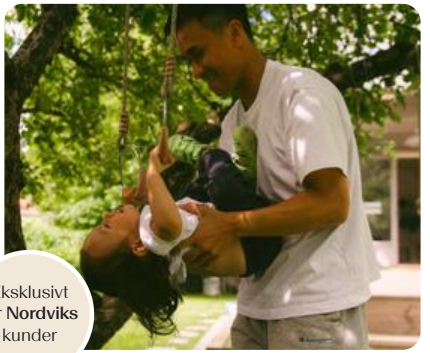
## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? 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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 hus- 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 og renteforsikring 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: 41-0273/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Texneslia 49 1591 SPERREBOTN

**Betegnelse:** Gnr 29, bnr 74 (ideell andel 1/1) 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