PRIVATMEGLEREN
MOSS

ORREVEIEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Kommunale gebyrer

Ferdigattest bolig

Ferdigattest bruksendring

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Reguleringsplankart

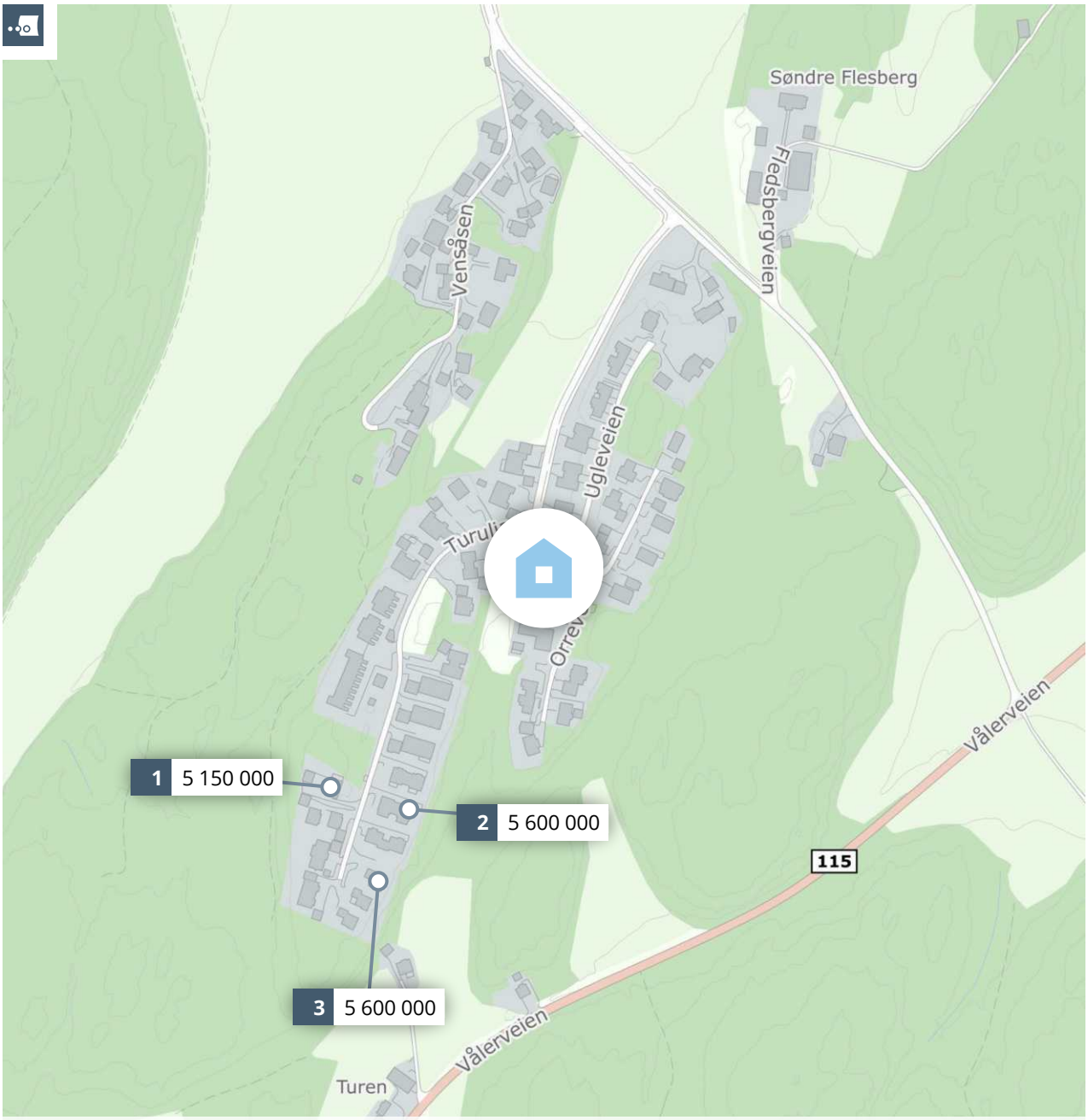
Ledningskart

Oversiktskart

Grunnkart

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering
ORREVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 16.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Pernille Sollie Hoff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Orreveien 2, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 73 BNR 41 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3114 VÅLER (Østfold) GRUNNKRETS VESTLAND

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	34 731
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 414 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Turulia 62 101 m²	2014	1 354 m²	3 sov	13.01.2025	5 300 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**50 990**
2	Turulia 43 160 m²	2013	664 m²	4 sov	12.05.2025	5 550 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**35 000**
3	Turulia 49 160 m²	2017	2 510 m²	4 sov	13.03.2024	6 000 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**35 000**

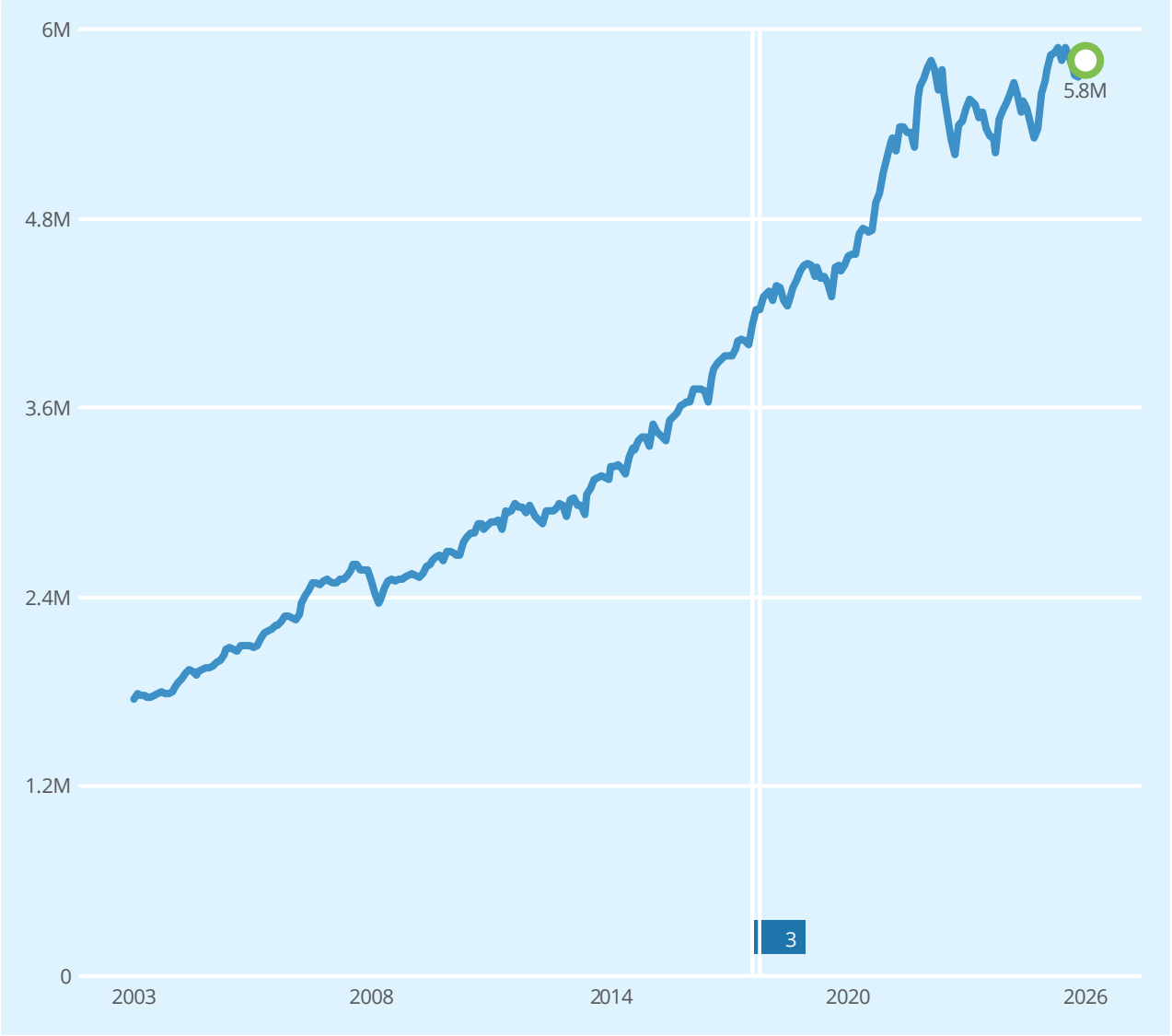
Familievennlig enebolig med solrik endetomt. Vannbåren varme og solcellepanel. Dobbelgarasje med el-billader. Planløsningen er gjennomtenkt og familievennlig.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.12.2017		13.12.2017	-	880 000	-	880 000	4
10.08.2012		10.08.2012	-	800 000	-	800 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. .

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i VESTLAND grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i VESTLAND grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

4 396 000 Salgspris i snitt
4 334 000 Prisantydning i snitt

4.2M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

34 731 Orreveien 2 Totalpris 5 800 000

30 903 VESTLAND grunnkrets i snitt siste 12 mnd

29 956 VÅLER (Østfold) kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Orreveien 2, 1592 VÅLER I ØSTFOLD
VÅLER (ØSTFOLD) kommune
gnr. 73, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4368 **Referansenummer:** WN7255

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 opprinnelig oppført i 2018.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.
Krypkjeller.

Garasje oppført i 2019.

Eier opplyser at det er tilrettelagt med spikerslag og elektro, slik at det enkelt kan etableres ytterligere to soverom i 2. etasje.

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

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

Oppsummert:
- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- God standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 2018

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av flisimiterte plater og slettmalte flater.
I tak er det takessplater og slettmalte flater.
Åpen trapp i tre mellom etasjene.
Fra hovedsoverom er det adkomst til krypkjeller.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad.
Varmepumpe i stue.
Vannbåren varme via radiatorer.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med frittstående servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap, fryseskap og vinskap.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken via sentralavtrekk (NIBE avtrekkspumpe).
Luft-til-luft varmepumpe fra 2022.
Solcelleanlegg.
Vannbåren varme via radiatorer tilknyttet NIBE F750.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig innvendig bod er revet og er nå en del av hovedsoverom i 1. etasje. 2. etasjen ble innredet i perioden 2020-2021, dog er det ikke levert inn tegninger til kommunen på dette. 2. etasjen står dog oppført som innredet på byggetegninger hos kommunen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Våler kommune.

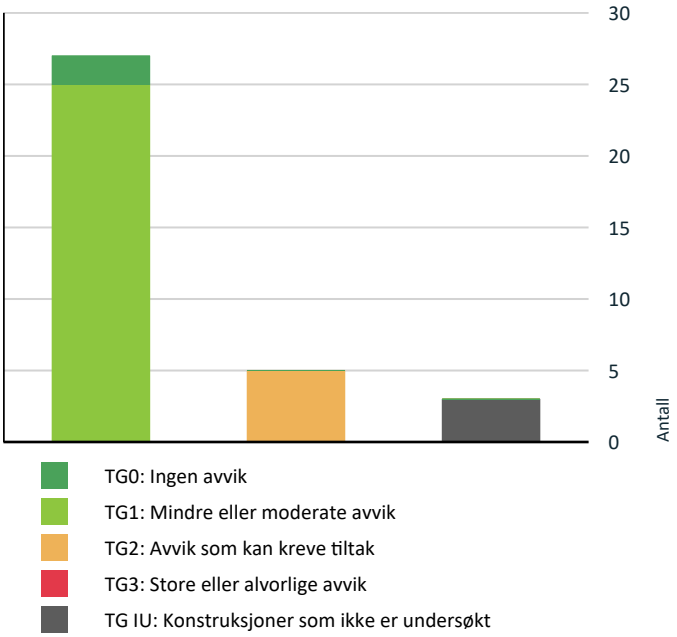
Garasje

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

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Våler kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med korrugerte stålplater.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Beslag over vindskier og lufterør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på taket selv om dette var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ansvaret for avviket ligger hos utbygger som har oppført huset.

Utdrag fra TEK17: "I henhold til TEK17 § 10-3 skal tak med fall sikres slik at snø og is ikke faller ned og utgjør fare for personer eller eiendom, spesielt ved inngangspartier og ferdselsårer. Snøfangere er påbudt på takflater med vinkel på 27 grader eller mer. Utstyret skal monteres korrekt etter produsentens anvisninger".



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Mindre skade i ett kledningsbord, vurderes å ikke påvirke den totale tilstandsgraden til konstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.
Konstruksjonen er undersøkt via kneloft.
Det måles tørre normale verdier.
Ingen avvik observeres, normal tilstand.

Det understrekes at det ikke lot seg å undersøke alle deler av undertaket pga vanskelige adkomstforhold. Avvik kan forekomme.





TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adkomst til terrasse på 43 kvm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av flisimiterte plater og slettmalte flater.
I tak er det takessplater og slettmalte flater.

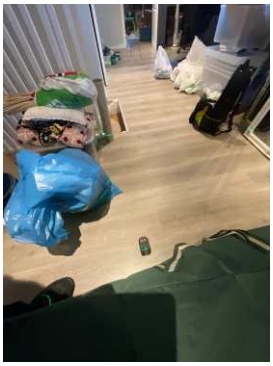
Stedvis bruksmerker og hull etter oppheng etc., dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.



TG 1 Krypkjeller

Fra hovedsoverom er det adkomst til krypkjeller.

Det er montert fuktsperre til grunn.
Det måles tørre normale verdier i krypkjelleren.
Ingen avvik observeres.

Tilstanden vurderes normal på befaringsdagen, dog må den alltid overvåkes og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.

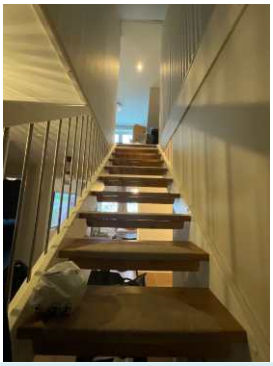




TG 1 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Slettmalte vegger og takessplater i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke membran på vegger. Ansvaret for avviket ligger hos utbygger da det iht TEK17 skal være vanntett sjikt på vegger på et vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da et vaskerom er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 28 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (NIBE avtrekkspumpe).

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

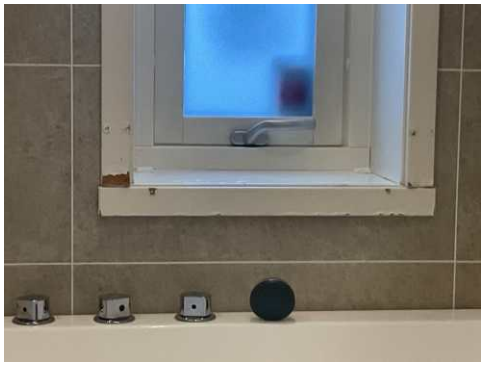
Flisimiterte plater på vegger og takessplater i taket.

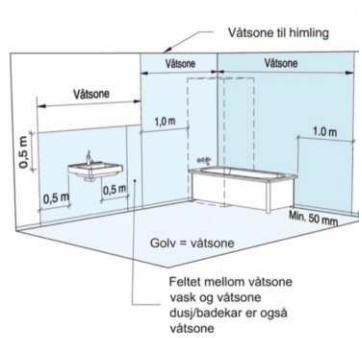
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Lister og foringer er påvirket/skadet pga vannsøl. Lokal utbedring og utskiftning må utføres for å lukke avviket.
Karmer og lister må males med våtromsmaling og tilstanden jevnlig overvåkes.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 27 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med frittstående servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (NIBE avtrekkspumpe).

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap, fryseskap og vinskap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut.
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (NIBE avtrekkspumpe) i taket.





SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

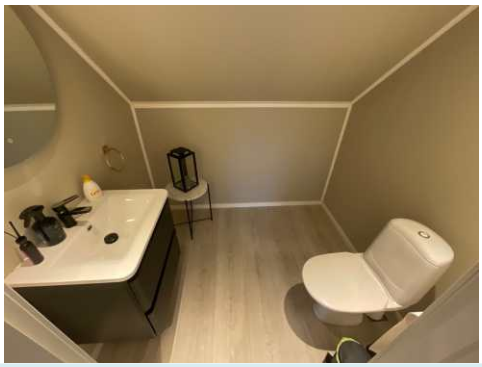
Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ingen ventilering

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken via sentralavtrekk (NIBE avtrekkspumpe).
Tilluft via ventiler i yttervegger.

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

Det er kun tilluft via åpning av vinduer i stue i 2. etasje, rommet mangler fast tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger i aktuelt rom.

Tilluft via ventiler i yttervegger/vinduer er viktig i tillegg til vinduslufting, fordi den gir kontinuerlig og kontrollert luftutskifting. Mens åpne vinduer kun gir midlertidig utlufting, sørger tilluft for et jevnt og sunt inneklima hele døgnet ved å fjerne fukt, CO_2 og andre forurensninger. Om vinteren kan vinduslufting føre til kalde flater, kondens og økt risiko for mugg.

TG 0 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe fra 2022.



TG IU Andre installasjoner

Solcelleanlegg.

Konstruksjonene ligger utenfor takstmannen sitt kompetanseområde og er der for ikke nærmere vurdert. Konferer selger for ytterligere informasjon om bruk/vedlikehold etc.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiatorer tilknyttet NIBE F750.

NIBE F750 er en intelligent, komplett avtrekksvarmepumpe som leverer varme, varmtvann og ventilasjon i én kompakt enhet, og kan redusere energiregningen betydelig ved å gjenvinne energi fra avtrekksluften.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

Relativt nytt el-anlegg.
Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Prefabrikerte ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt.
Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

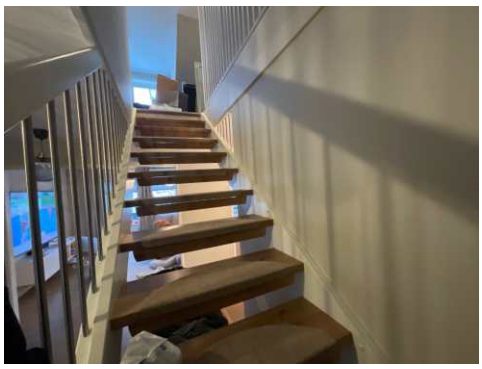
I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er krav til håndløper på begge sider i et trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Forskriften om krav til håndløper på begge sider i et trappeløp kom i 1967.



Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiere.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt plate til mark.
Ringmur av Leca
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med korrugerte stålplater.
Motorisert port.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

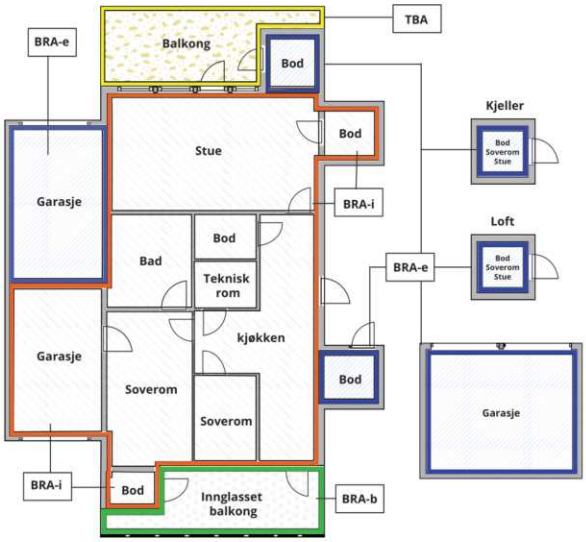
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	107			107	43		107
2. etasje	60			60		8	68
SUM	**167**				**43**	**8**	**175**
SUM BRA	**167**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, vaskerom, bad, gang, soverom 1, soverom 2		
2. etasje	Stue, toalettrom, bod, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig innvendig bod er revet og er nå en del av hovedsoverom i 1. etasje. 2. etasjen ble innredet i perioden 2020-2021, dog er det ikke levert inn tegninger til kommunen på dette. 2. etasjen står dog oppført som innredet på byggetegninger hos kommunen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Våler kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmepumpe montert i 2022.
Rørlegger hadde gjennomgang av VVS-anlegget i 2026, ingen avvik.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Våler kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Christina E Holstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3114 VÅLER (ØSTFOLD)	73	41		0	1414.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Orreveien 2

Hjemmelshaver

Christina Elisabeth Holstad, Eirik Holstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Turulia er et familievennlig og relativt nyetablert nabolag i Våler kommune. Her har du umiddelbar nærhet til store turområder og få minutters skolevei til Kirkebygden. Samtidig er det kort kjøretur til Mosseporten kjøpesenter og Moss sentrum. På Folkestad, som ligger et par kilometer unna, finner du barnehager, barne- og ungdomsskole, matbutikk, kiosk, legesenter, apotek m.m. Det er ca. 15 minutter til av- og påkjøringen til E6. Skal du med toget er Sonsveien stasjon kun 15 minutter unna med bil.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med støttemur, gressplen, diverse beplantning, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av sprengsteinsfylling. Prefabrikerte ringmurselementer. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Beslag over vindskier og lufterør. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.01.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	23.01.2026	
3	23.01.2026	
4	23.01.2026	
5	25.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/WN7255

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260011

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christina E Holstad	Eirik Holstad

Gateadresse
Orreveien 2

Poststed	Postnr
VÅLER I ØSTFOLD	1592

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93499152

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260011

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Toalett i 2.etasje
Arbeid utført av	Storm vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er sendt inn til kommunen

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført alt av elektrisk i 2.etasje
Arbeid utført av	Storm elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Varmepumpe og elbil lader

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har en Tesla lader i garasjen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260011

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Laget grunnmur selv, og laget støpt veranda selv
Arbeid utført av	Igland garasje

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bruksendret i hele 2.etasje og hovet soverom i 1.etasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Send inn til kommunen

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Av takstmann

21.1 Radonmåling

År	2018
Verdi	Usikker, ble kontrollert når huset ble ferdigstilt.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260011

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Holstad	891f4c4a3431fbf53435b2 21bc67a03d3582db57	16.02.2026 12:50:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Holstad	0e7a17de71ad5dcd4fe791 8e4db6bc65511da200	16.02.2026 14:50:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260011

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskriftsdato: 16.01.2026

Våler kommune (Østfold)

Adresse: Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Telefon: 69 28 91 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3114	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orreveien 2, 1592 VÅLER I ØSTFOLD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Vanngebyr, fast del	534,96 kr
Vanngebyr, fast del	492,18 kr
A konto vann	847,02 kr
A konto avløp	2 494,08 kr
Eiendomsskatt	9 149,03 kr
Plastemballasje 240 l	439,92 kr
Avløpsgebyr, variabel del (privat)	3 915,30 kr
Avløpsgebyr, fast del	1 741,08 kr
Forskuddsbetalt vann	-2 112,14 kr
Papp/papir/kartong 240 l	439,92 kr
Avløpsgebyr, fast del privat	1 892,46 kr
Vanngebyr, variabel del	1 618,20 kr
A Konto Vannavgift	911,45 kr
A Konto Kloakkavgift	2 683,69 kr
Forskuddsbetalt kloakk	-5 110,36 kr
Restavfall 240 l (inkl. løsning for matavfall)	6 331,92 kr

Glass- og metallemb. 140 l	409,08 kr
Sum	**26 677,79 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Avløpsgebyr, fast del	15%	1	3436.00	1/1	0 %	3 436,00 kr
Vanngebyr, fast del	15%	1	2099.00	1/1	0 %	2 099,00 kr
Forbruk avløp	15%	107	53.64	1/1	0 %	5 739,05 kr
Forbruk vann	15%	107	18.22	1/1	0 %	1 949,11 kr
Forskuddsbetalt avløp	15%	-92.53281	53.64	1/1	0 %	-4 963,09 kr
Forskuddsbetalt vann	15%	-92.53283	18.22	1/1	0 %	-1 685,58 kr
A konto avløp	15%	105	56.80	1/1	0 %	5 963,84 kr
A konto vann	15%	105	25.60	1/1	0 %	2 687,89 kr
					Sum	**15 226,24 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Våler kommune

Älvsbyhus Norge AS
Postboks 2008 Høyden

1520 MOSS 30.10.2018

Vår ref.: 17/1313-18/SB(bes oppgitt ved henv.) Arkivnr: GBR 073/041
Deres ref.: Løpenr.: 9858/18

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Sakstittel:
FERDIGATTEST - ENEBOLIG - ORREVEIEN 2 - GBR 073/041
Saken er behandlet som saksnr FSK 471/18.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Gjelder/saksnr: Oppføring av enebolig – FSK 6/18 og 90/18
Tiltakshaver: Christina Elisabeth Andersson

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest oppføring av enebolig 166 m^2 BRA/128 m^2 BYA med sportsbod 5 m^2 BRA på GBnr 73/41, Orreveien 2. Ferdigattest utstedes på bakgrunn av søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt og journalført her 17.10.2018.

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

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

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker.

Med vennlig hilsen

Stian Berge
Plan- og byggesaksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent.

Våler kommune

Christina Elisabeth Holstad

Vår ref	Deres ref	Dato
2026/3345-6		11.02.2026

Godkjenning: Søknad om ferdigattest - Bruksendring av loftsetasje - Orreveien 2 - GNR/BNR 73/41

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for bruksendring av loftsetasje i Orreveien 2, GNR/BNR 73/41. Ferdigattest utstedes på bakgrunn av søknad om ferdigattest mottatt her 10.02.2026, og journalført her 11.02.2026.

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

Tillatelse til tiltaket ble gitt i vedtak datert 10.02.2026 (2026/3345-2).

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler eller gjort endringer i forhold til tillatelsen. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen som ledningseier kan etterspørre ytterligere vann- og avløpsdokumentasjon dersom dette skulle vise seg nødvendig.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fatter vedtaket, i dette tilfellet Våler kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen.

ENERGIATTEST

Adresse	Orreveien 2
Postnr	1592
Sted	VÅLER I ØSTFOLD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	73
Bnr.	41
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300675746
Bolignr.	H0101
Merkenr.	4c6713a8-e153-428b-8423-def8eddd3a39
Dato.	22.11.2022



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen

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:	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	166
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Sol Varmepumpe
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

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: Orreveien 2
Postnr/Sted: 1592 VÅLER I ØSTFOLD
Bolignr: H0101
Dato: 22.11.2022 14:52:53
Energimerkenr: 4c6713a8-e153-428b-8423-def8eddd3a39

Gårdsnr: 73
Bruksnr: 41
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300675746

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Våler kommune

Turulia boligfelt, Fledsberg - Reviderte bestemmelser til bebyggelsesplan

Egengodkjent av planutvalget 12.09.2007.
Mindre vesentlig endring administrativt godkjent 20.04.2015.

§ 1 Fellesbestemmelser

Søknad
Sammen med søknad om tillatelse til deling skal det innsendes situasjonsplan som viser delingen, byggemulighet på tomt, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplasser. Alle større trær med brysthøydediameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes situasjonsplan som viser adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplasser, samt uteoppholdsareal, terrengplanering, forstøtningsmurer, gjerder m.m. Det skal vises hvordan større trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares og gjøre rede for hvordan sikring skal skje i byggeperioden.

Utforming
Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet når ikke annet er bestemt.

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser, dette gjelder også høydeplassering. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon blir bevart.

Vegetasjon
Trær med brysthøydediameter over 30 cm. søkes bevart. Annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Støy
Det skal framlegges støyberegninger/- målinger som dokumenterer at bolig med tilhørende uteområde ikke utsettes for trafikkstøy utover de rammer som det er henvist til i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, eller tilsvarende regler.

Fornminner
Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

Kabler
Alle nye kabler (lavspenningsanlegg, telenett, TV o.l.) skal legges i bakken.

Rekkefølge
Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i et utbyggingsområde

før friområdet i samme område er ferdig opparbeidet.

§ 2 Byggeområde for boliger

Type bebyggelse
I området skal det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg. Sekundærleilighet på inntil 90 m2 kan tillates til hver enebolig. Næringsvirksomhet eller allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av eneboligen dersom virksomheten ikke vil medføre vesentlig belastning for boligområdet.

2-mannsboliger tillates oppført på tomtene 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 25, 26, 27, 28, 34 og 35.

Tomtene 11 og 12 i bebyggelsesplanen datert 12.09.2007 tillates «sammenføyd» til en tomt og fradeles som en parsell. Tomten skal i det nye plankartet ha nummer 11. Det tillates bygget totalt tre boenheter på eiendommen, fordelt på eneboliger eller en tomannsbolig og en enebolig.

På tomtene 16, 17 og 18 tillates bygget tre boenheter på hver tomt.

Tomtene 40, 41 og 42 i bebyggelsesplanen datert 12.09.2007 tillates «sammenføyd» til en tomt og fradeles som en parsell. Tomten skal i det nye plankartet ha nummer 40. Det tillates bygget totalt 10 boenheter på eiendommen, fordelt på to- og firemannsboliger

På tomt 6 tillates utbygging av mindre boenheter eks. vis 2 etasjes 4-mannsboliger, dog oppad begrenset til 18 boenheter.

Alle eiendommer med flermannsboliger deles med selvstendig bruksnummer eller seksjoneres med arealer for garasjer, parkeringsplasser, boder og uteareal.

Utforming og plassering
Boligen plasseres innenfor byggelinjene som vist på plankartet.
Boligen skal bygges tett mellom grunn og kjeller, evt. bygges med tilstrekkelig lufting da det er granitt i Våler kommune og en generell risiko for radon i grunnen. Radon er ikke påvist i området.

Garasje, uthus o.l. kan tillates med bruksareal inntil 50 m2. Størrelse, form og materialbruk skal være tilpasset boligen. På hver tomt skal det avsettes plass til garasje. Ved garasje plassert vinkelrett på vei skal minsteavstand mellom garasje og regulert veigrunn være 5 meter, ved plassering parallelt med veigrunn, tillates minste avstand inntil 2 meter.

Tomteareal
Tomtegrenser er vist på plankartet.

Grad av utnytting
Maksimalt bebygde areal, BYA, er 25 % av tomten. Der garasje, carport eller parkering under terreng ikke inngår i byggesøknad for bolig, skal det avsettes 36 m2 bruksareal pr. boenhet for parkering og eventuell senere oppføring av garasje.

For tomtene 16, 17 og 18 tillates BYA 32 % av tomten dersom det oppføres tremannsboliger eller tre eneboliger pr. tomt.

Høyde
Maksimal tillatte bygningshøyde er kote 62,5. Maksimal tillatt mønehøyde er 7,5 meter, og maksimal tillatt gesimshøyde er 5,0 meter. Dog tillates maksimal mønehøyde på 8,5 meter og maksimal gesimshøyde på 6,0 meter dersom boligen plasseres i skrått terreng, dvs. at terrenget (terreng før og etter planering) har en høydeforskjell på mer enn 2,5 meter målt over boligens grunnflate. For tomt 6 tillates høyde lik 2 fulle etasjer samt en underetasje der terrengfallet tillater dette.

For hus med ark, takopplett og/eller halvvalm skal bygningsdeler på ark, takopplett og/eller halvvalm ikke medtas som gesimshøyde, men bestemmelser for mønehøyde skal gjelde. Ark/takopplett tillates med inntil 1/3 av takets lengde. Arkens eller takopplettets bredde måles mellom utsider av knevegger. Takets lengde måles mellom utsider på gavlfasadens yttervegg, evt. til innvendig hushjørne på fasader med vinkel. Det tillates flere arker/takopplett på samme takfasade dersom samlet bredde er innenfor kravene. Estetiske hensyn skal ivaretas.

Unntak fra høydebestemmelsene
Høydebestemmelsene i avsnittet over kan fravikes dersom tiltakets vertikalplassering ikke overskrider kotehøyder som angitt i tabell 1.1. Tabellen er fastsatt i samarbeid mellom utbygger og Våler kommune, og er retningsgivende i kommunens saksbehandling.

For tomtene nr. 27-33 og nr. 36 gjelder følgende:
Frittliggende eneboliger kan, dersom overkant såle ikke overskrider kotehøyder angitt i tabell 1.1, bygges med mønehøyde 9 meter og gesimshøyde 6,5 meter.

For øvrige tomter gjelder følgende:
Frittliggende eneboliger kan, dersom overkant såle ikke overskrider kotehøyder angitt i tabell 1.1, bygges med mønehøyde 8 meter og gesimshøyde 6 meter.

For boliger med pulttak måles det til byggets gjennomsnittlige gesimshøyde.

For garasjer og uthus tillates maksimal gesims- og mønehøyde henholdsvis 3,5 m og 5,0 m. Ark eller takopplett tillates ikke på garasjer eller uthus.

Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen, når tiltaket er ferdig.

Oppfylling av søkk
Søkk / kløft gjennom tomtene 10, 30, 31 og 32 tillates oppfylt.

Parkering
Til hver enebolig kreves 3 biloppstillingsplasser.
For tomannsboliger kreves 5 biloppstillingsplasser.
For tomt 6 kreves 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

§ 3 Offentlig trafikkområde
Kjøreveier skal anlegges som vist på plankartet. Det skal anlegges fartshumper på adkomstvegen inn i feltet samt på veg 2 i første utbyggingsområde. Det tillates fartsgrensesone 30 km innenfor det regulerte området.

§ 4 Friområder - lekeplass

Områdene skal brukes som lekeplass for allmennheten. Trafokiosker tilknyttet boligområdets strømforsyning kan tillates. Friområdene opparbeides som vist på plankartet.

Lekeplassene skal minimum opparbeides i henhold til minimumskrav for lekearealer fastsatt i bestemmelsene til kommuneplanens kap. 0.6.

Bebyggelsesplan for del av eiendommen gnr 73, bnr 15.
Formål med planen: Boligbygging.

Tiltakshaver: Boligstart Sarpsborg AS
Utbygger: Boligstart Sarpsborg AS
Forslagsstiller: Boligstart Sarpsborg AS
Eiendomsmegler:
Plankart:
Bestemmelser:
Utbyggingsavtale:
Merknader:
Saksnr. 1. utgave: 07/801 - arkivkode L13

Ny utgave: Mindre vesentlig endring er adm. vedtatt **20.04.2015**. Endringene gjelder tekst i § 2, avsnitt «*Grad av utnytting*», 2. ledd, avsnitt «*Høyde*», hvor 2. ledd er tilføyd og avsnitt «*Unntak fra høydebestemmelsene*» hvor nesten hele avsnittet er nytt. Tilhørende høydetabell 1.1 er utarbeidet som vedlegg til unntaksmulighetene fra høydebestemmelsene.,
Søker/forslagsstiller: Boligstart Sarpsborg AS
Saksbehandler: Asbjørn Tonholt
Saksnr. denne utgave: 14/685 - arkivkode L12

Vedlegg:
- Tabell 1.1.
- Situasjonskart med tomtenummer og veinavn.

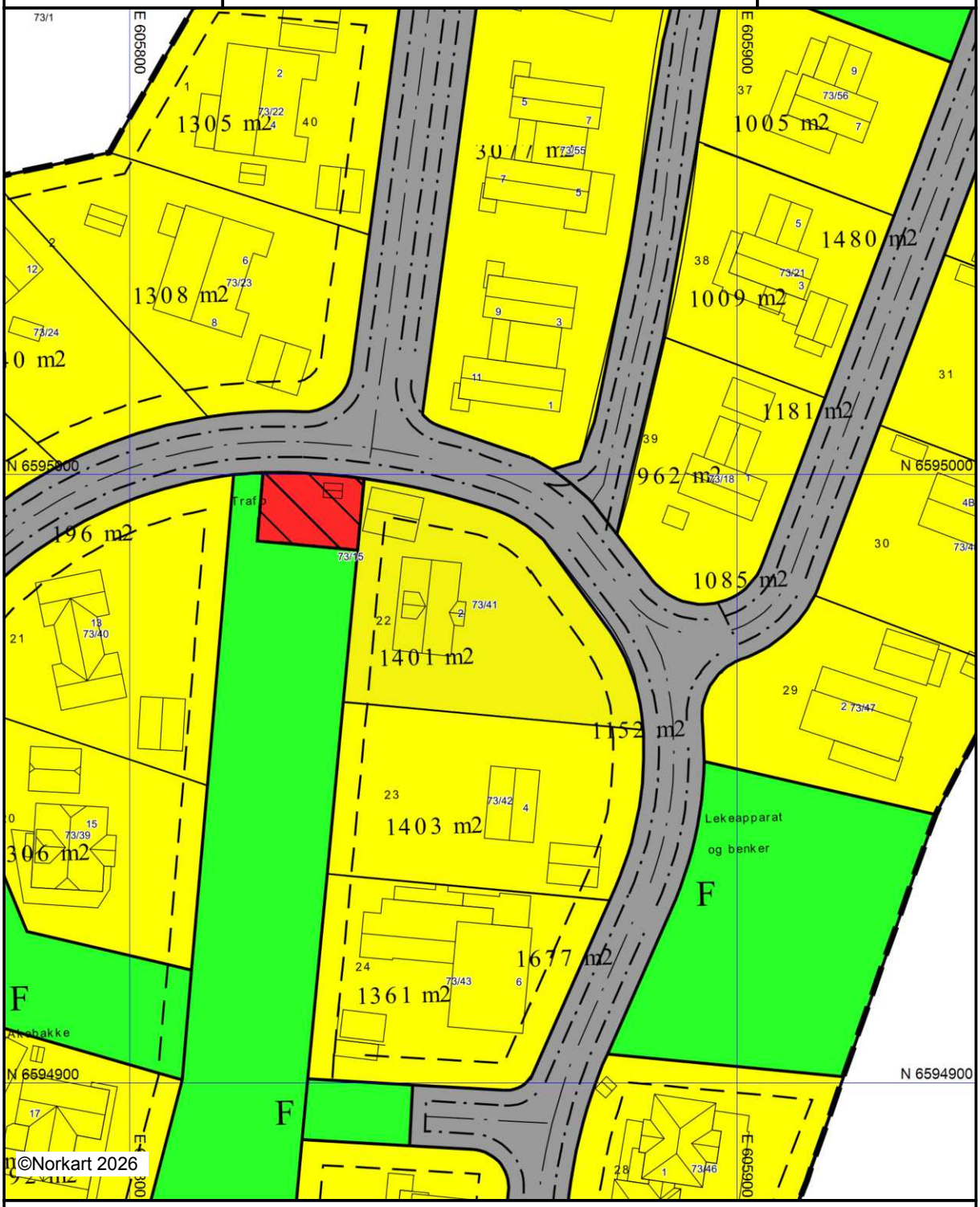
Våler kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/41
Adresse: Orreveien 2
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift plantilbehør

Våler kommune

Ledningskart

Eiendom: 73/41
Adresse: Orreveien 2
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

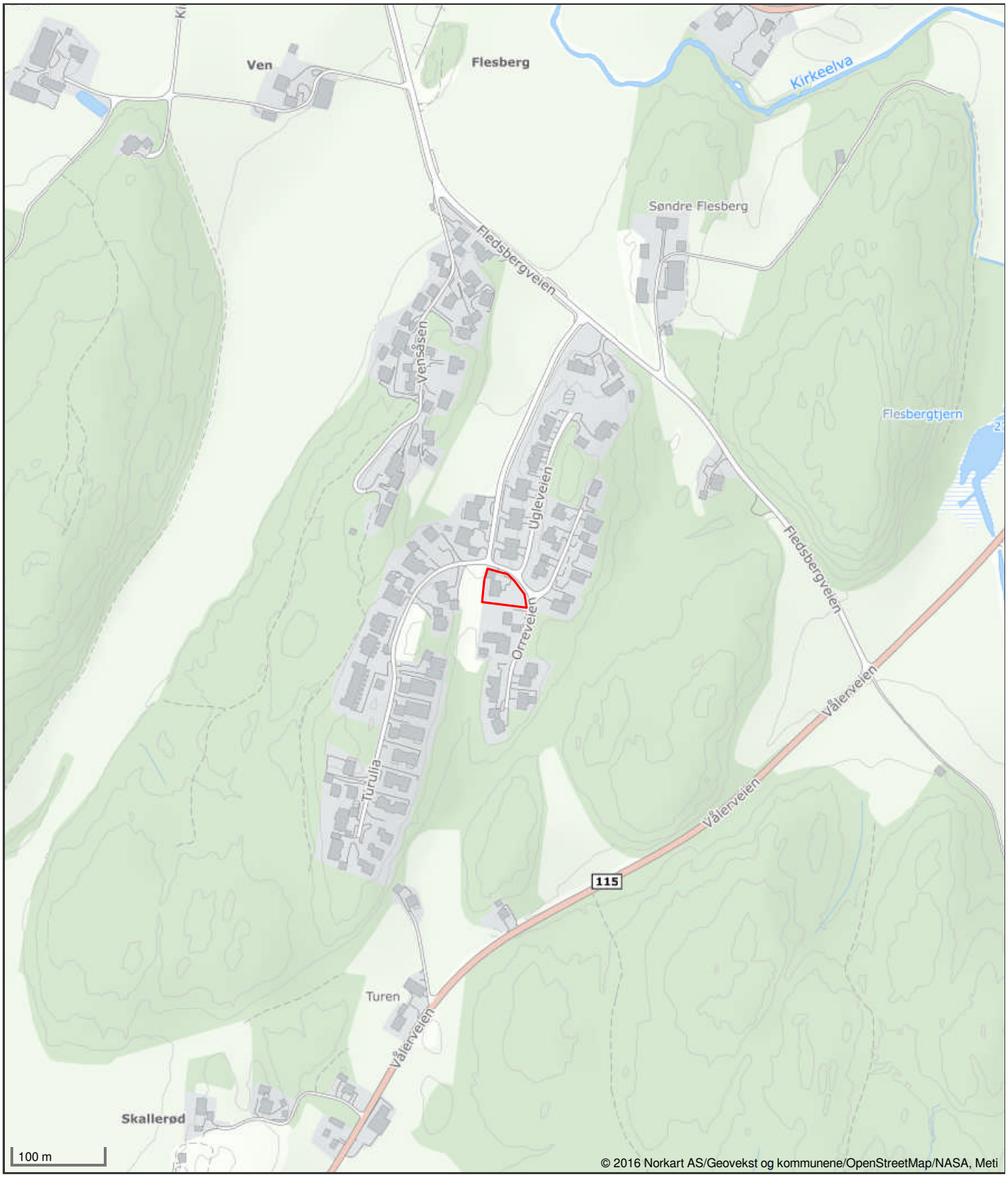
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 16.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3114 - 73/41//



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

Våler kommune

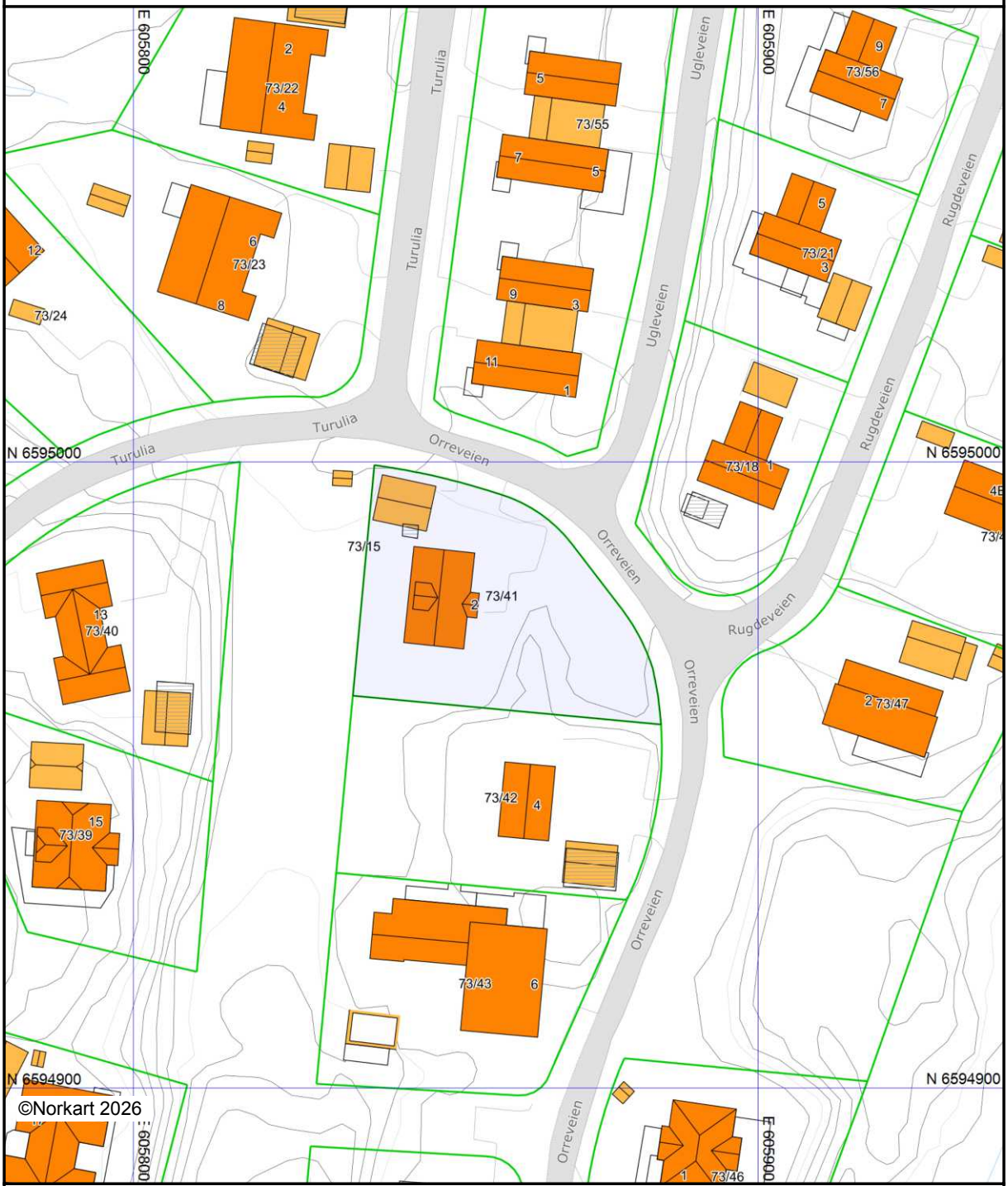
Grunnkart

Eiendom: 73/41
Adresse: Orreveien 2
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Orreveien 2, 1592 Våler I Østfold
Gnr. 73, Bnr. 41, Våler (viken) kommune.

Oppdragsnummer:
116260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Pernille Sollie Hoff

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 954 92 403

E-post: pernille.hoff@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
