



aktiv.

Solstadveien 5, 1640 RÅDE

**Enebolig i solrike omgivelser med
landlig men sentral beliggenhet!**



Fagansvarlig

Marius Martin Myren

Mobil 476 45 774

E-post marius.martin.myren@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 111 640,-
Total ink omk.: Kr 3 811 640,-
Selger: Martin Seglsten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total: 150/168 m²
Tomtstr.: 813.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 40

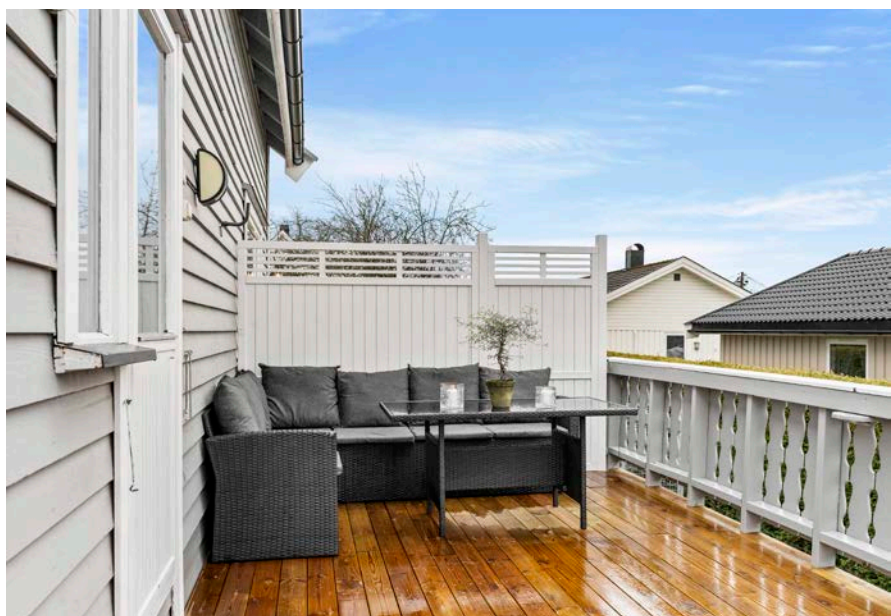
Oppdragsnr.: 1111240048

Enebolig i solrike omgivelser med landlig men sentral beliggenhet!

Solstadveien 5 utgjør en hyggelig eiendom i landlige omgivelser. Tomten rundt eiendommen nyter godt av gode solforhold og er opparbeidet med en stor gårdsplass og en gressplen som gir barna god plass for lek. Eiendommen har en gjennomtenkt planløsning over to plan samt en kjeller, som sammen utgjør et hjem med rom for både komfort og aktiviteter.

Mens standarden er normal, kan noen oppgraderinger være nødvendige for å møte dagens krav. Siden dagens eier overtok eiendommen har det blitt gjort flere forbedringer. En ny kjøkkeninnredning ble installert i 2017 og flere overflater ble pusset opp samme år. Videre er det i nyere tid foretatt drenering av en vegg, ny kledning på en vegg, deler av det elektriske anlegget er oppgradert og taket ble tekket om i 2023.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 168 m²

TBA: 17 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Bad/vaskerom, boder og verksted.

1. etasje

BRA-i: 59 m² Vindfang, gang, bad/vaskerom, trapperom, toalettrom, stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 37 m² 3 soverom, trapperom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

813.4 m²

Tomtebeskrivelse

Det er delvis asfaltert innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, prydbusker m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Noen eiendomsgrenser er ikke sikre. Eiendomsarealet i matrikkelen er usikkert, beregnet areal slik det er registrert i matrikkelen er 813,4 m². Råde kommune anbefaler en grensepåvisning før overtakelse for å klarlegge grenser og eiendommens areal.

Beliggenhet

Dette er stedet for deg som drømmer om landlig idyll med lett adkomst! Nærområdet er kjent for god tilgang på lokalprodusert mat. Her er det gårdsbutikker på flere kanter.

Eiendommen ligger i et hyggelig lite boligområde på sørsiden av Mosseveien, mellom Karlshus og Rygge sentrum. Det vil si at du har god adgang til servicetilbud og butikker i begge tettstedene. Til skolene i Råde går det skolebuss.

Fra eiendommen når du E6 på cirka 4-5 minutter med bil, noe som gir deg lett adkomst til byene i nærheten. Til Moss sentrum kjører du på cirka 17 minutter, og til sykehuset på Kalnes er det litt kortere kjørevei.

Det er flott turterreng rett i nærheten med blant annet Vansjø på den andre siden av E6, med Grimstadbukta cirka en 5-10 minutters gåtur fra boligen. Her er det bryggeanlegg for båtinteresserte, turplasser og en badestrand.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Byggegrunn av antatt faste stabile masser. Ukjente grunnforhold. Grunnmur av betong og betongblokker. Støpt dekke til grunn i kjeller.

Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Garasje:

Garasje med støpt plate. Vegger av bindingsverk. Pulttak tekket med korrugerte stålplater. Vippeport.

Informasjonen over er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.04.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse

av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Badet har generelt lav standard og opprettholder ikke dagens TEK standard. Det er ikke utført arbeider der etter min overtagelse, med unntak av bytte av dusj kabinett og ny ventil. Sprekker i kledning under vindu og tapet har løsnet.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bytte av dusjkabinett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Relativt tørr og fin kjeller. Bakvegg er nylig drenert. Drenering skal være tatt på fremside og kortvegger noe før min overtagelse. Noe fuktutslag fra tidligere.

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

Beskrivelse: Garasje har lekt og vegger er ikke tette. Liten lekkasje rundt pipe da regnvann blåste opp under. Taksten byttet i 2023 av faglærte. Dette gjelder også lekter og papp, undertaket ble inpsisert og utbedret på de områdene det trengtes.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Noe skjevheter i bygg. Gulv rundt pipe. Relativt lite sprekker i grunnmur, noen forekomster.

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: Byttet Hovedinntak til 3 fas. Nytt sikringsskap. Nytt el lednings opplegg i større deler av boligen bla inkl kjøkken, stue, gang, sov. Arbeid utført av Råde elektro.

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

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, tømmerarbeid etc)? Ja.

Beskrivelse: Kledd om 1 yttervegg og isolert ekstra med 5 cm. Egeninnsats. Drenert bakvegg(egeninnsats, Faglært). Kjøkken installert i 2017, inkl vegger, skap ventilasjon. benyttet eksisterende røranlegg og det elektriske ble utført av fagfolk(råde elektro).

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Bytte av tak og undertak i 2023. Arbeid utført av Byggmester Daniel Nielsen og CO AS.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

1. Etasje: Vindfang, gang, bad/vaskerom, trapperom, toalettrom, stue/kjøkken.

2. Etasje: 3 soverom, trapperom og bod.

Kjeller: Bad/vaskerom, boder og verksted.

Standard

Solstadveien 5 i Råde utgjør en hyggelig eiendom i landlige omgivelser. Tomten rundt eiendommen nyter godt av gode solforhold og er opparbeidet med en stor gårdsplass som tilbyr plass til flere biler. En romslig gressplen gir barna god plass for lek.

Eiendommen byr på en gjennomtenkt planløsning over to plan samt en kjeller, som sammen utgjør et hjem med rom for både komfort og aktiviteter. Mens standarden er normal, kan noen oppgraderinger være nødvendige for å møte dagens krav, spesielt med tanke på badene. Siden dagens eier overtok eiendommen i 2015, har det blitt gjort flere forbedringer. En ny kjøkkeninnredning ble installert i 2017 og flere overflater ble pusset opp samme år. Videre er det i nyere tid foretatt drenering av en vegg, ny kledning på en vegg, deler av det elektriske anlegget er oppgradert og taket ble tekket om i 2023.

Når du kommer inn gjennom det delvis overbygde inngangspartiet, møter du en entré og gang som gir rom for yttertøy og sko. På hver side av gangen finner du et eldre bad og et eget separat wc-rom. Stuen og spisestuen ligger rett frem fra gangen og tilbyr god plass til en behagelig sofagruppe og spisestue. Vedovnen i stuen skaper en hyggelig atmosfære, særlig på kjølige kvelder. Stuen har utgang til en solrik veranda med plass til sittegruppe. Spisestuen er praktisk plassert ved siden av det lyse og innbydende kjøkkenet som har godt med skap og benkeplass.

I andre etasje møtes du av en mellomgang som leder til soverommene og en bod. Hovedsoverommet er romslig med integrerte garderober, mens det er to mindre soverom med åpning mellom, som gir fleksibilitet og mulighet for tilpasning.

Ned trappen til kjelleren finner du tre romslige kjellerrom, hvor ett brukes som verksted. Kjelleren har også et påbegynt bad.

Solstadveien 5 er ikke bare et hus, det er et hjem fullt av muligheter og potensiale for varige minner og gode stunder.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

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

Innvendige overflater: På gulv er det overflater av laminat og belegg. Veggoverflater av malt mdf panel, teglstein, slettmalte flater og malt panel. I tak er det takessplater og malt panel. Lukket og åpen trapp i tre mellom etasjene.

Bad/vaskerom i kjeller er ikke ferdigstilt. Rommet mangler vanntett sjikt/membran på

gulv. Rommet har servant, veggfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent høy alder. Antatt oppført før 1997. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning fra 2017. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate.

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og servant.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2007.
- Sikringsskap med automatsikringer. Vesentlig oppgradert og modernisert el-anlegg.

Tomte forhold:

- Drenering med ukjent alder. Baksiden er drenert i regi av nåværende eier.
- Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra antatt 1980-tallet.
- Parafintank i kjeller.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Den ene gavlveggen er kledd om og etterisolert. Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2007 og med ukjent alder. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Utvendig > Dører: Ytterdør i tre med ukjent alder. Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1983. Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av laminat og belegg. Veggoverflater av malt MDF panel, teglstein, slettmalte flater og malt panel. I tak er det takessplater og malt panel. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: De fleste overflater har normal tilstand, dog er det stedvis noen avvik og gjenstående arbeider.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Kombinert ved- og parafinbrenner i stue. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipe har rennemerker etter sotvann. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke, men det anbefales at det etableres.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Eget toalettrom i 1.

etasje med gulvfestet toalett og servant. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tomteforhold > Drenering: Drenering med ukjent alder. Baksiden er drenert i regi av nåværende eier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Topplister er ikke tilstrekkelig montert på toppen av vorteplast. Det måles forhøyede verdier stedvis i kjeller. Noe saltutslag observeres. Dette vurderes som relativt normalt i en eldre kjeller. Noe kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av betong og betongblokker. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Omfanget er lite.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra antatt 1980-tallet. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Takteking: Taket er tekket med betong takstein fra 2023. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Større deler av undertaket ble byttet ifm ny tekking, konferer eier for ytterligere informasjon. Avviket gjelder kun deler av undertaket.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue er det adkomst til veranda på 17 kvm. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er skjevheter i alle etasjer, dog størst omfang i 2. etasje. Knirk observeres også.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2007.

Montert på bad i kjeller. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Oljetank: Parafintank i kjeller. Parafinbrenner har ikke vært benyttet av nåværende eier. Parafinbrenner kan bygges om og benyttes med bioolje, ytterligere undersøkelser må gjennomføres. Det er ikke krav til å fjerne eller sanere tanken da den er plassert innvendig. Vippetank/dagtank er plassert i trapperom til kjeller.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Innvendige trapper: Lukket og åpen trapp i tre mellom etasjene. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. I trappeløp mellom 1. og 2. etasje mangler det håndløper på vegg. I trapp til kjeller gjelder alle avvik. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell: Bad/vaskerom i kjeller er ikke ferdigstilt. Rommet mangler vanntett sjikt/membran på gulv og rommet får dermed tilstandsgrad 3 opp mot ny forskrift. Rommet har servant, veggfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell: Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent høy alder. Antatt oppført før 1997. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: Over 300 000.

TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon. Det var i mulig å undersøke loftet på befaringsdagen da det var en plate over luke. På et generelt grunnlag anbefales det å alltid å etablere loftsluke med nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne inspisere loft/undertak. I følge eier er loftet etterisolert, og det er utført en tetningsjobb rundt luken. Konferer eier for ytterligere informasjon.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

Garasje: Stort omfang av råteskader og etterslep på vedlikehold. Takstmannen antar at det vil være rimeligere å rive og bygge nytt kontra det å rehabilitere. Tilstandsgrad settes til 3 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Det følger også med en robot klipper til gressplen, men denne er det en ukjent feil med.

Hundehus, hundegård, lekestativ i hage og møbler følger ikke med.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Enkel garasje samt plass til flere biler i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

6329606

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Kombinert ved- og parafin brenner i stue. For øvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Strømforbruket til dagens eier har i gjennomsnitt fra 2021-2023 vært cirka 12 550 kwh.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Kommunale avgifter

Kr 18 689

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kostnad for renovasjon faktureres av Movar. Årlig renovasjonsgebyr for Solstadveien 5 er pr. 2024 på kr 4 639,- ink.mva. Denne summen er inkludert i de totale kommunale avgiftene på kr. 18. 689. I tillegg kommer eiendomsskatten på kr. 5.100,- per år for 2024.

Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 5 100

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 783 375

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 976 825

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og velforening, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 1 200

Velforening

Eiendommen er i dag medlem i Solstad vel. Medlemskontingenten fastsettes av årsmøtet og er i dag kr. 1.200,- per år. Hovedgrunnen til reaktiveringen av velforeningen i 2004 var vegvedlikehold og snøbrøyting/strøing. Dette blir ivaretatt av vel'et både gjennom dugnader og kommersielle avtaler.

Eiendommen er i dag medlem i Grimstad Hagevanningslag. Fjorårets kontingent var kr. 1.600,-. Dette gir fri bruk av sommervann fra Vansjø (estimert april-september).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 40 i Råde kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3112/4/40:

05.04.1966 - Dokumentnr: 1379 - Bestemmelse om kloakkledn
vedr. kommunalt bidrag til ledn. m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtalen inneholder erklæring/vilkår i anledning av kommunalt bidrag til ordning av private kloakkforhold. Se avtalen vedlagt i salgsoppgave for bestemmelser.

13.07.1981 - Dokumentnr: 5367 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:4 Bnr:94

Gnr:4 Bnr:94 har rett til å anlegge og vedlikeholde vannledning på Gnr 4, Bnr 40.

Gnr 4, Bnr 40 har rett til anlegg og vedlikehold av ledning for skylle og spillvann på Gnr 4, Bnr 94.

24.11.1961 - Dokumentnr: 4755 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3112 Gnr:4 Bnr:39

11.03.1981 - Dokumentnr: 1891 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3112 Gnr:4 Bnr:94

01.01.2020 - Dokumentnr: 1437141 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0135 Gnr:4 Bnr:40

01.01.2024 - Dokumentnr: 845572 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3017 Gnr:4 Bnr:40

17.03.1962 - Dokumentnr: 1160 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:4 Bnr:39

Bestemmelse om veg

Eier av eiendommen skal ha rett til adkomstvei til den over eiendommen gnr. 4, bnr 39 og sammen med denne eiendom, fra gårdsveien mot Grimstad-gårdene frem til uthuset på 4/39, videre ovenfor dette og frem til 4/40, alt i en bredde av inntil 3m. Den del av veien som brukes felles blir å vedlikeholde av brukerne med forholdsvis andel.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Det er ikke mottatt byggetegninger for eneboligen fra kommunen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Selger har dog funnet generelle tegninger i boligen med et stempel som ikke kan tydes. Tegningene er tegnet av Johan Lindstrøm og på generelt grunnlag godkjent av bolig direktoratet, boligkontoret, Oslo 25.04.1951. Det er uvisst om det er disse tegningene som er godkjent for denne eiendommen, da kommunen ikke har godkjente tegninger i sitt arkiv. I forhold til disse tegningene er det gjort endringer i 1. etasje i forhold til dagens planløsning: spisestue er tegnet inn som soverom og badet er tegnet inn som kammers (rom som ikke er godkjent for varig opphold). I 2. etasje er rommet som i dag brukes som bod, tegnet inn som dusjrom. I kjeller er det tegnet inn vaskekjeller der hvor dagens eier har verksted, matkjeller hvor det i dag er et påbegynt bad og badstue samt vedrom hvor det i dag er et åpent kjellerrom/trapperom. Disse tegningene ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er tinglyst avtale for veirett over gnr. 4, bnr 39. Det er ikke tinglyst avtale over de andre private tomtene som gjelder gnr. 4, bnr 44, gnr. 4, bnr 52, gnr. 4, bnr 1. Dagens eier opplyser at velforeningen tar seg av drift og vedlikehold av veien.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert men omfattes av kommuneplan for Råde kommune med gjeldende bestemmelser. Periode: 2023-2037. Formål: Bolig. Kopi av bestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med middels til lav aktsomhet.
Eiendommen ligger i gul støysone i forbindelse med støy fra lufthavn.

Det er motatt nabovarsel for eiendommen Mosseveien 71. Gnr. 4, Bnr 36 som gjelder: Bygging av dobbelgarasje under 50 kvm. Bygget vil være parallelt med vei på

gårdsplass på støpt plate, som i dag er brukt som parkeringsplass på eiendommen. Lengde på bygg vil være 8m. Bygget vil være bygd i betong med 22 grader takvinkel.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

92 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 700 000,00))

111 640,- (Omkostninger totalt)

3 811 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke vederlag, utlegg og inntekt til tilretteleggingsgebyr kr 12.950,- oppgjørshonorar kr 5.950,- visninger kr 2.800,- garantipremie/inneståelse kr 2.750,- kommunale opplysninger kr 5.500,- markedspakke kr 24.950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 240,-. Utleggene omfatter utskrift av heftelser/ servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10.900,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Martin Myren
Fagansvarlig
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler

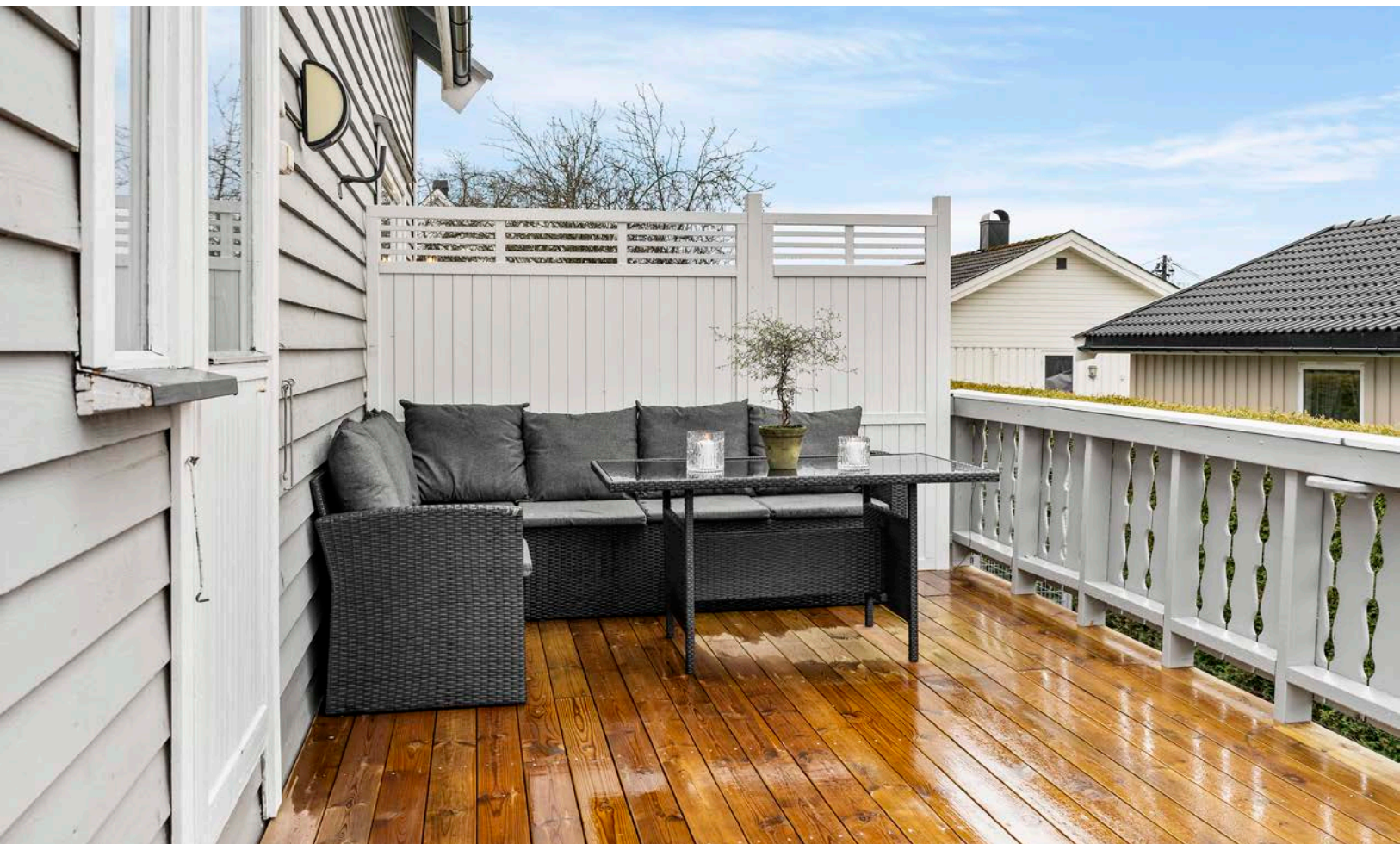
Marius Martin Myren
Fagansvarlig
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

26.04.2024



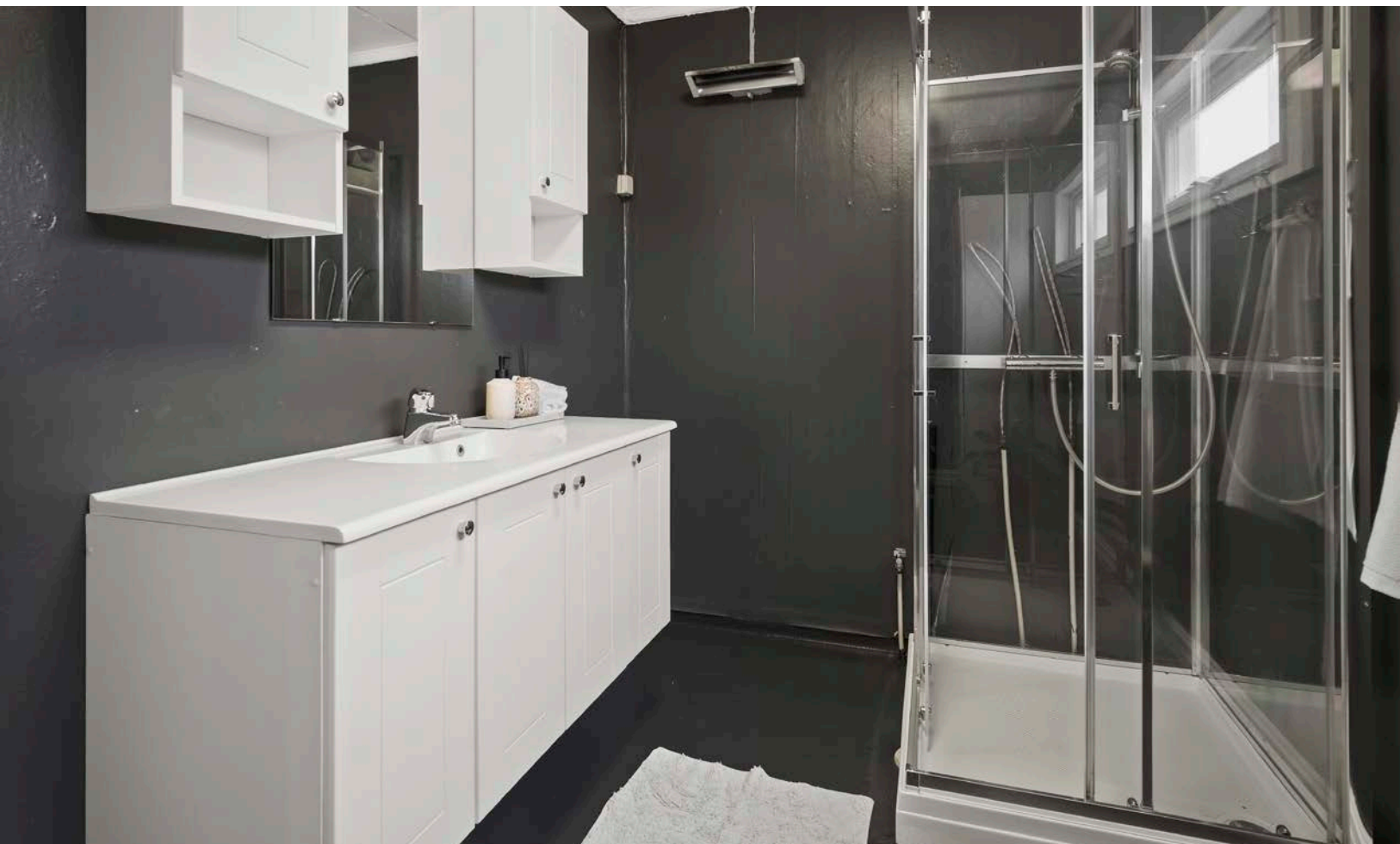




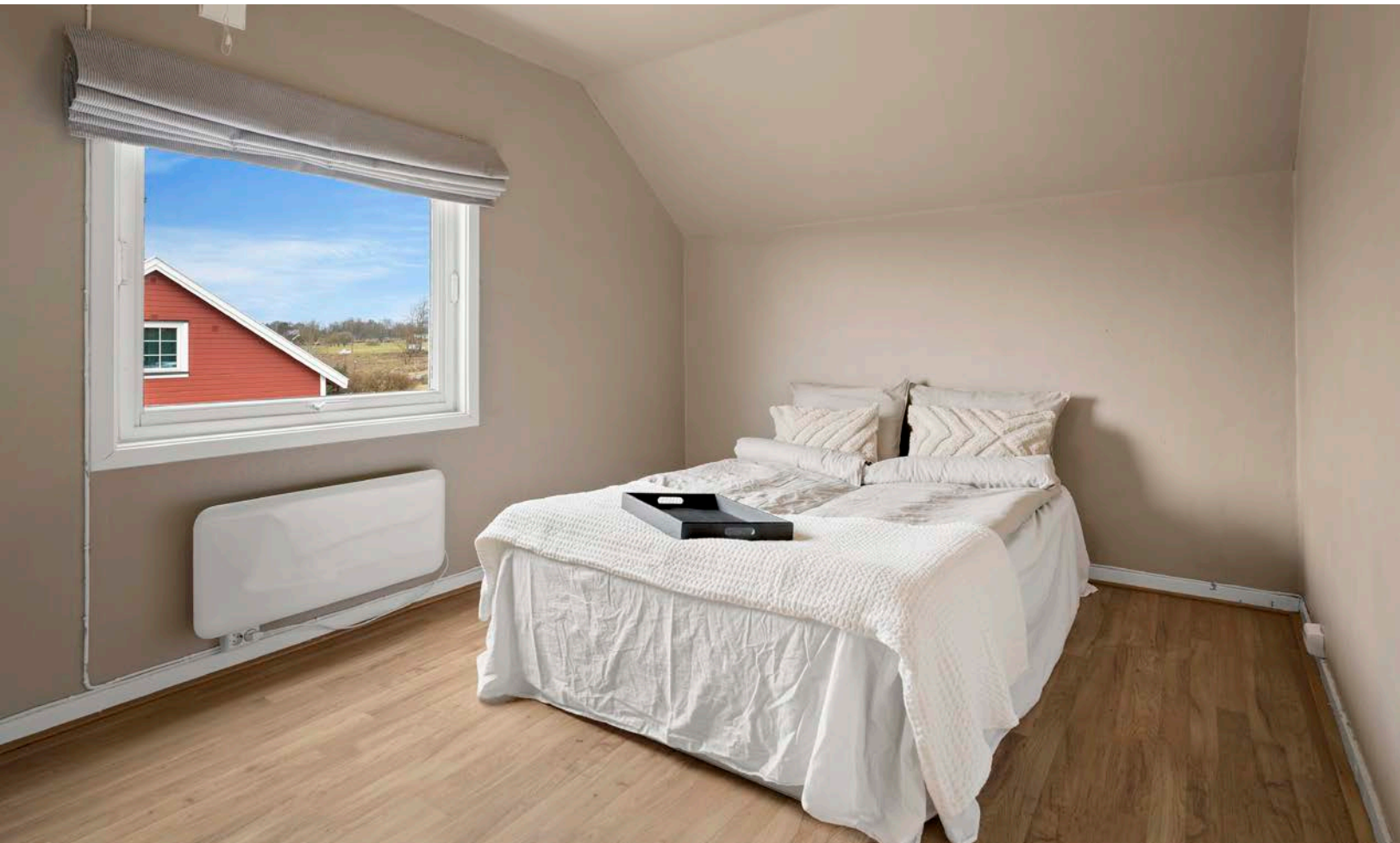


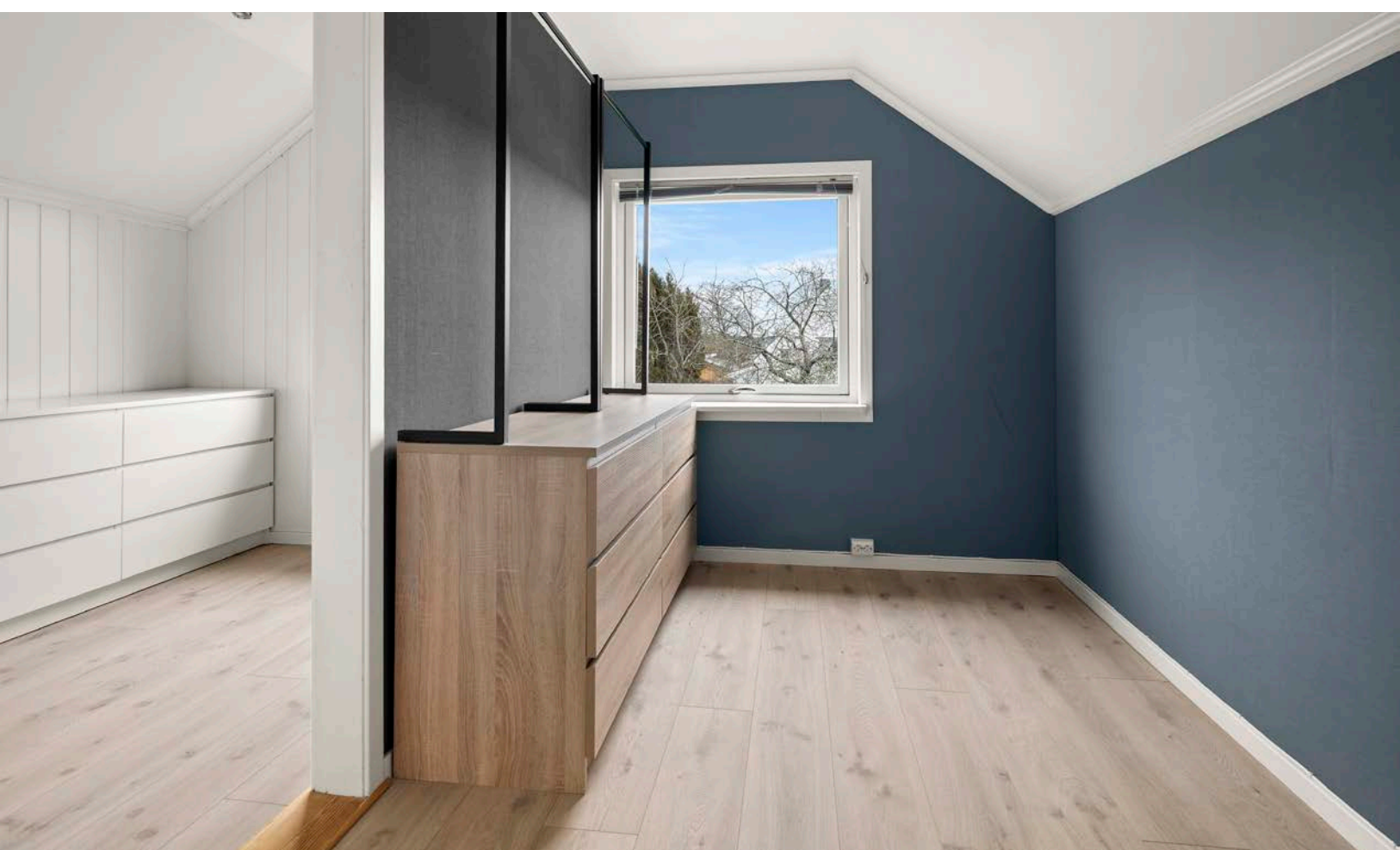


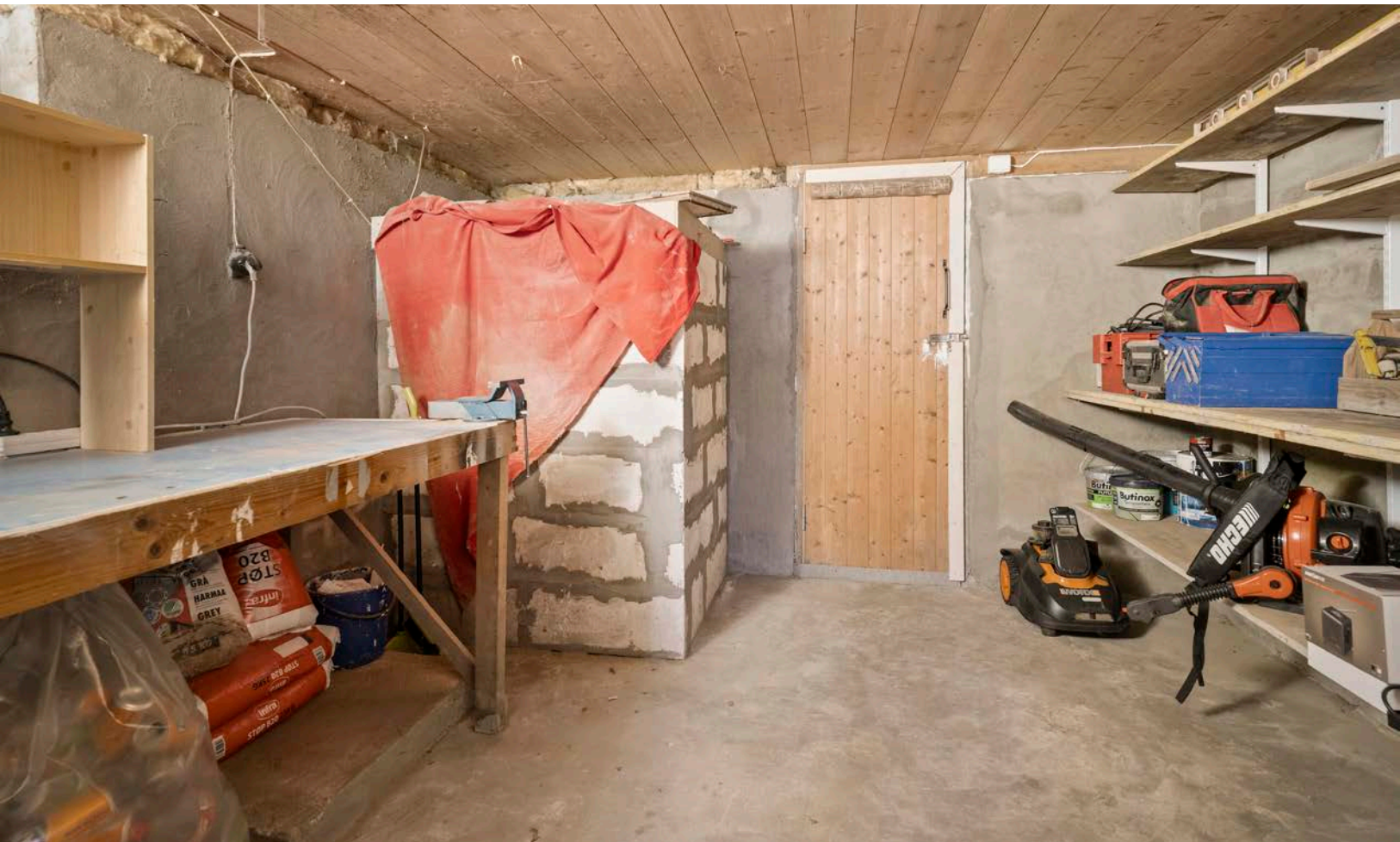




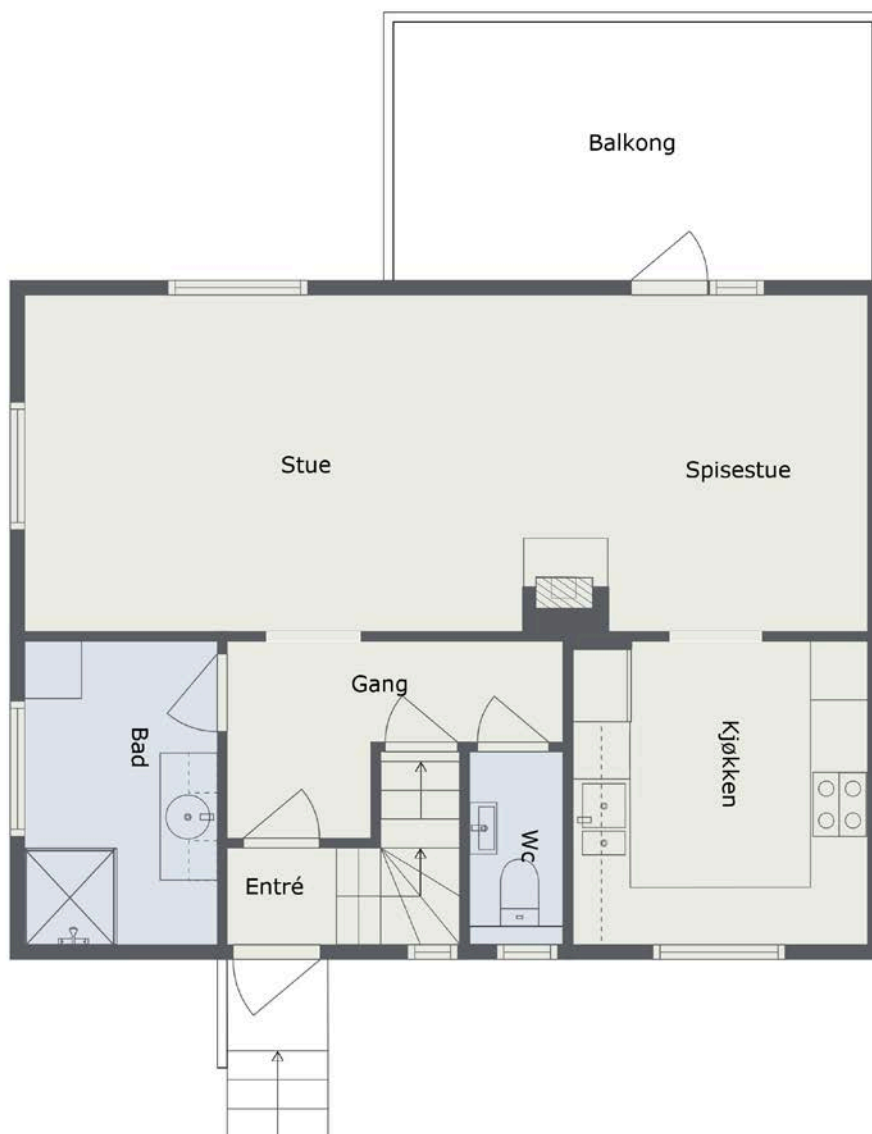






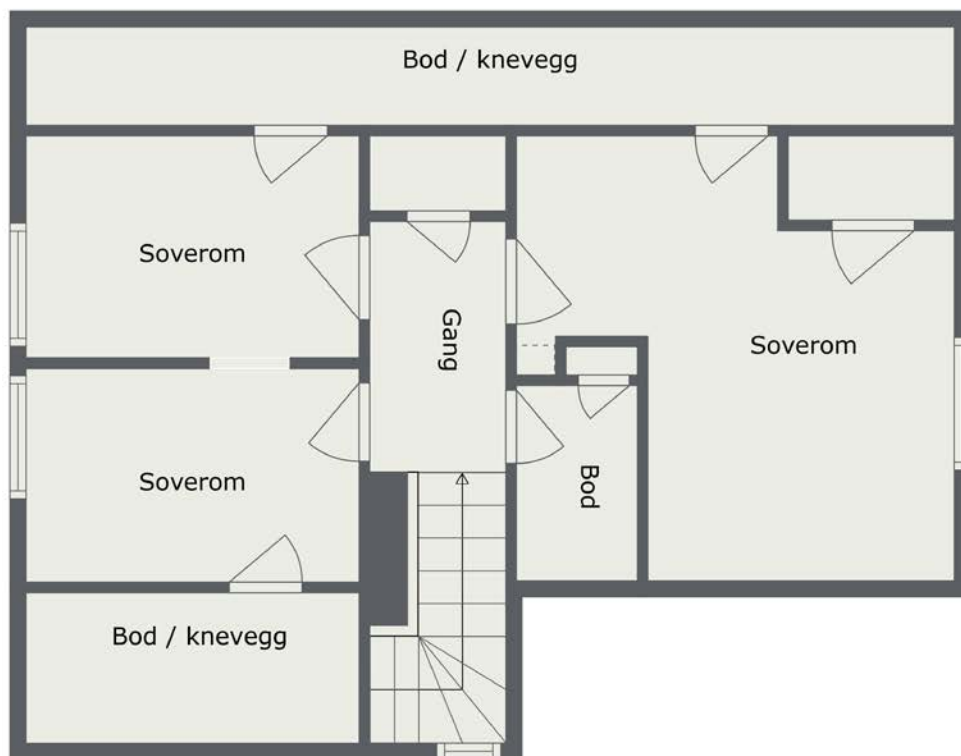






Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Solstadveien 5, 1640 RÅDE



RÅDE kommune



gnr. 4, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 04.04.2024

Rapportdato: 12.04.2024

Oppdragsnr.: 13784-2915

Referansenummer: VL6385

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 eksemplarstilling 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

VARMEKILDER

Kombinert ved- og parafinbrenner i stue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig opprinnelig oppført i 1964.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Garasje oppført antatt samme år.

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

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1964

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av malt MDF panel, teglstein, slettmalte flater og malt panel.
I tak er det takessplater og malt panel.
Lukket og åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Kombinert ved- og parafinbrenner i stue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller er ikke ferdigstilt. Rommet mangler vanntett sjikt/membran på gulv. Rommet har servant, veggfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent høy alder.
Antatt oppført før 1997. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2017. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjølfrysenskap.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra 2007.
Sikringsskap med automatsikringer. Vesentlig oppgradert og modernisert el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering med ukjent alder. Baksiden er drenert i regi av nåværende eier.
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra antatt 1980-tallet.
Parafintank i kjeller.

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

Det foreligger tegninger på innredet kjeller, men dette er ikke utført. Det er derfor ukjent om tegningene er byggemeldt. I 1. og 2. etasje stemmer de fleste rom, dog er det enkelte endringer innenfor hoveddel som ikke medfører søknadsplikt. 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 Råde kommune.

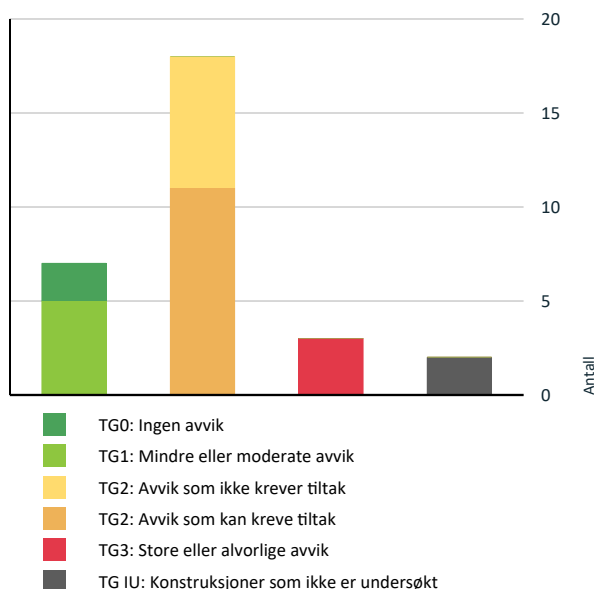
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger tegninger av aktuelt bygg. 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 Råde kommune.

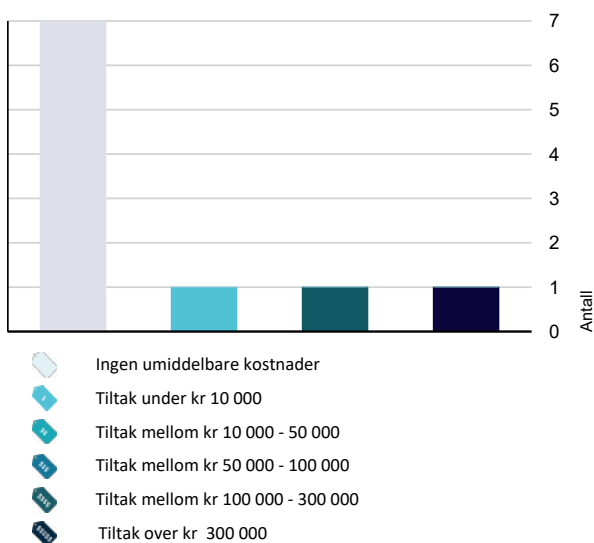
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Tatt i bruk.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Den ene gavlveggen er kledd om og etterisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



UTVENDIG

TG 2 Takteking

Taket er tekkt med betong takstein fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Større deler av undertaket ble byttet ifm ny tekking, konferer eier for ytterligere informasjon.

Avviket gjelder kun deler av undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifm arbeidet med bytte av takstein ble større deler av undertaket byttet.

Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid på deler av undertaket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon.

Det var i mulig å undersøke loftet på befaringsdagen da det var en plate over luke.

På et generelt grunnlag anbefales det å alltid å etablere loftsluke med nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne inspisere loft/undertak.

I følge eier er loftet etterisolert, og det er utført en tetningsjobb rundt luken. Konferer eier for ytterligere informasjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 2007 og med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre med ukjent alder.

Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adkomst til veranda på 17 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og belegg.

Veggoverflater av malt mdf panel, teglstein, slettmalte flater og malt panel.

I tak er det takessplater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

De fleste overflater har normal tilstand, dog er det stedvis noen avvik og gjenstående arbeider.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe oppgraderinger må påregnes.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke til grunn i kjeller.
Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter i alle etasjer, dog størst omfang i 2. etasje.
Knirk observeres også.

Konsekvens/tiltak

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

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Pipe og ildsted

Kombinert ved- og parafinbrenner i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke, men det anbefales at det etableres.



1 TG 3 Innvendige trapper

Lukket og åpen trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

I trappeløp mellom 1. og 2. etasje mangler det håndløper på vegg.

I trapp til kjeller gjelder alle avvik.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i kjeller er ikke ferdigstilt. Rommet mangler vanntett sjikt/membran på gulv og rommet får dermed tilstandsgrad 3 opp mot ny forskrift. Rommet har servant, veggfestet toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

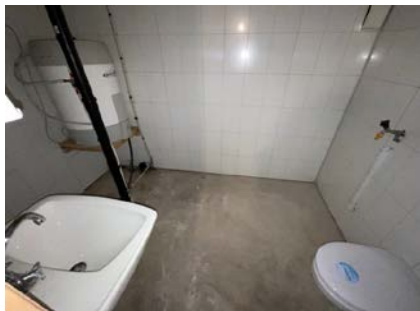
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må ferdigstilles. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt på tilstøtende rom hvor vannrør kommer ut (veggen er ikke bygget igjen). Det måles tørre normale verdier.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent høy alder. Antatt oppført før 1997. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

Tilstandsrapport



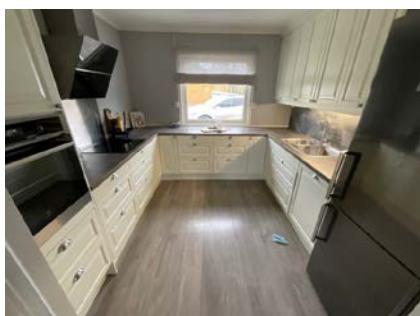
KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPELALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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



TO 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2007.
Montert på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks.
Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 14 fordelerkurser på hhv. 10, 15, 16 og 25 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

Vesentlig oppgradert og modernisert el-anlegg.
Nytt sikringsskap samt nytt hovedinntak til boligen i 2017. I samme omgang ble det tatt en gjennomgang av el-anlegget.

Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og 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. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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.



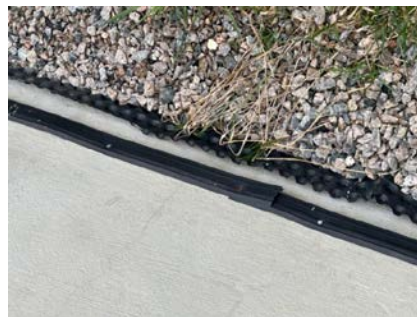
TO 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt faste stabile masser.
Ukjente grunnforhold.

TG 2 Drenering

Drenering med ukjent alder.
Baksiden er drenert i regi av nåværende eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Topplister er ikke tilstrekkelig montert på toppen av vorteplast. Det måles forhøyede verdier stedvis i kjeller. Noe saltutslag observeres. Dette vurderes som relativt normalt i en eldre kjeller. Noe kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kjeller benyttes i dag primært til sekundærbruk og det vil være lite hensiktsmessig å gjøre tiltak på nåværende tidspunkt. Ved endret bruk kan man vurdere tiltak (om etasjen skal utvikles til varig opphold). Tilstanden må uansett overvåkes, og spesielt ved store nedbørsmengder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



! TG 0 Terrenghold

Flat og noe skrånende tomt.
Ikke fare for flom eller skred.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra antatt 1980-tallet.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Oljetank

Parafintank i kjeller.
Parafinbrenner har ikke vært benyttet av nåværende eier.
Parafinbrenner kan bygges om og benyttes med bioolje, ytterligere undersøkelser må gjennomføres. Det er ikke krav til å fjerne eller sanere tanken da den er plassert innvendig.

Vippetank/dagtank er plassert i trapperom til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Høy alder på tank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke behov for tiltak, men avvik gis med bakgrunn i alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

1964

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Beskrivelse

Garasje med støpt plate.

Vegger av bindingsverk.

Pulttak tekket med korrugerte stålplater.

Vippeport.

Stort omfang av råteskader og etterslep på vedlikehold.

Takstmannen antar at det vil være rimeligere å rive og bygge nytt kontra det å rehabilitere.

Tilstandsgrad settes til 3 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	54			54			54
1. etasje	59			59	17		59
2. etasje	37			37			37
SUM	150				17		150
SUM BRA	150						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad/vaskerom, Bod 1, Verksted, Bod 2		
1. etasje	Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Trapperom, Toalettrom, Stue/kjøkken		
2. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger på innredet kjeller, men dette er ikke utført. Det er derfor ukjent om tegningene er byggemeldt. I 1. og 2. etasje stemmer de fleste rom, dog er det enkelte endringer innenfor hoveddel som ikke medfører søknadsplikt. 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 Råde kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		18		18			18
SUM		18					18
SUM BRA	18						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger tegninger av aktuelt bygg. 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 Råde kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	99	51
Garasje	0	18

Kommentar

Enebolig

P-rom i kjeller - 5 kvm
P-rom i 1. etasje - 59 kvm
P-rom i 2. etasje - 35 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Martin Seglsten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	4	40		0	813.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solstadveien 5

Hjemmelshaver

Martin Seglsten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er landlig og fint beliggende i Råde kommune. Kort avstand til Karlshus med barnehage og barne- og ungdomsskole samt idrettsanlegg, butikker og diverse servicefasiliteter. Videre er det kort avstand til E6 og Råde jernbanestasjon. Til Moss er det ca. 15 minutter med bil. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet og kort avstand til sjøen.

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 gressplen, prydbusker m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste stabile masser. Ukjente grunnforhold. Grunnmur av betong og betongblokker. Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 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 seks 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/personvernerklæring/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/VL6385>

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	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240048	

Selger 1 navn
Martin Seglsten

Gateadresse	
Solstadveien 5	

Poststed	Postnr
RÅDE	1640

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

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalnr.

6329606

Document reference: 1111240048

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

Beskrivelse

Badet har generelt lav standard og opprettholder ikke dagens TEK standard. Det er ikke utført arbeider der etter min overtagelse, med unntak av bytte av dusj kabinett og ny ventil. Sprekker i kledning under vindu og tapet har løsnet.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte av dusjkabinett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Relativt tørr og fin kjeller. Bakvegg er nylig drenert. Drenering skal være tatt på fremside og kortvegger noe før min overtagelse. Noe fuktutslag fra tidligere.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasje har lekt og vegger er ikke tette. Liten lekkasje rundt pipe da regnvann blåste opp under. Taksten byttet i 2023 av faglærte. Dette gjelder også lekter og papp, undertaket ble inspisert og utbedret på de områdene det trengtes.

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

Beskrivelse

Noe skjevheter i bygg. Gulv rundt pipe. Relativt lite sprekker i grunnmur, noen forekomster.

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

Byttet Hovedinntak til 3 fas. Nytt sikringsskap. Nytt el lednings opplegg i større deler av boligen bla inkl kjøkken, stue, gang, sov.

Arbeid utført av

Råde elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Kledd om 1 yttervegg og isolert ekstra med 5 cm. Egeninnsats. Drenert bakvegg(egeninnsats, Faglært). Kjøkken installert i 2017, inkl vegger, skap ventilasjon. benyttet eksisterende røranlegg og det elektriske ble utført av fagfolk(råde elektro).

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, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av tak og undertak i 2023.

Arbeid utført av

Byggmester Daniel Nielsen og CO AS

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

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

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: 1111240048

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1111240048

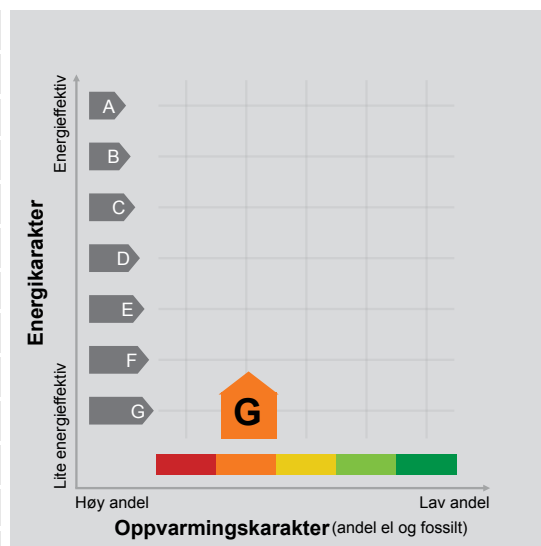
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Seglsten	acdbc68412d68ffba9ad55b 9e47365cf1cf63702	16.04.2024 12:48:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240048

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Solstadveien 5
Postnummer	1640
Sted	RÅDE
Kommunenavn	Råde
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148265437
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	102fff72-03c3-41a7-b315-43dbb7b5edb7
Dato	16.04.2024



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 20 475 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 525 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	6 000 liter ved

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 innnetemperaturen

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montering tetningslister

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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: Solstadveien 5
Postnummer: 1640
Sted: RADE
Kommune: Råde
Bolignummer: H0101
Dato: 16.04.2024 15:04:40
Energimerkenummer: 102fff72-03c3-41a7-b315-43dbb7b5edb7

Kommunennummer: 3112
Gårdsnummer: 4
Bruksnummer: 40
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 148265437

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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. Kjøøl - 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3112 - RÅDE
Gårdsnummer: 4
Bruksnummer: 40

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.03.2024 kl. 12:20

Produsert av: Bashir Sharifi

Attestert av: Råde kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SOLENG
Etableringsdato: 24.11.1961
Skyld: 0,04
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 4 / 40	813,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060490	SEGLSTEN MARTIN		Lundebygata 2 1640 RÅDE	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6582038	602894		813,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024		Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering					Omnummerert til:	3112 - 4/40				
					Omnummerert fra:	3017 - 4/40				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020		Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering					Omnummerert til:	3017 - 4/40				
					Omnummerert fra:	0135 - 4/40				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Endre egenskap Annen forretningstype	23.09.2009				0135bet 23.09.2009
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0135 - 4/40		0
	Sentralpunkt flyttet				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	11.03.1981				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0135 - 4/40		-416
		Mottaker	0135 - 4/94		416
Skylddeling Skylddeling	24.11.1961				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0135 - 4/39		-1 250
		Mottaker	0135 - 4/40		1 250

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring Oppmålingsforretning/arealoverføring	02.04.2019 19/268 AO	Tinglyst		07.05.2019	bashshar 30.04.2019
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0135 - 4/104		-384,7
		Mottaker	0135 - 4/39		384,7
		Berørt	0135 - 4/29		0
		Berørt	0135 - 4/40		0
		Berørt	0135 - 4/44		0
		Berørt	0135 - 4/94		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	02.04.2019 19/268 AO				bashshar 02.04.2019
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0135 - 4/29	0	
		Berørt	0135 - 4/39	0	
		Berørt	0135 - 4/40	0	
		Berørt	0135 - 4/44	0	
		Berørt	0135 - 4/94	0	
		Berørt	0135 - 4/104	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	11.05.2011 11/765				0135bak 11.05.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0135 - 4/7	0	
		Berørt	0135 - 4/34	0	
		Berørt	0135 - 4/35	0	
		Berørt	0135 - 4/40	0	
		Berørt	0135 - 4/41	0	
		Berørt	0135 - 4/56	0	
		Berørt	0135 - 4/94	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	22.07.2010 Oppmålt med gps				0135bet 22.07.2010
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0135 - 4/29	0	
		Berørt	0135 - 4/40	0	
		Berørt	0135 - 4/41	0	
		Berørt	0135 - 4/56	0	
		Berørt	0135 - 4/59	0	
		Berørt	0135 - 4/94	0	
		Berørt	0135 - 4/104	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	03.11.2009				0135bet 03.11.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0135 - 4/34	0	
		Berørt	0135 - 4/35	0	
		Berørt	0135 - 4/36	0	
		Berørt	0135 - 4/40	0	
		Berørt	0135 - 4/41	0	
		Berørt	0135 - 535/22	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	03.11.2009				0135bet 03.11.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0135 - 4/35	0	
		Berørt	0135 - 4/36	0	
		Berørt	0135 - 4/39	0	
		Berørt	0135 - 4/40	0	
		Berørt	0135 - 535/22	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Solstadveien	1062	5		Grunnkrets: 0108 Haugesten Stemmekrets: 1 KARLSHUS Kirkesokn: 02040301 Råde Postnr.område: 1640 RÅDE Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	148 265 437	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6582028 Øst: 602883	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

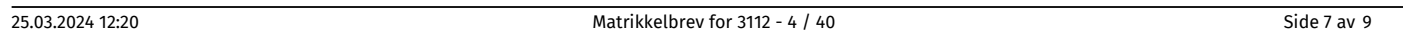
Bruksenheter

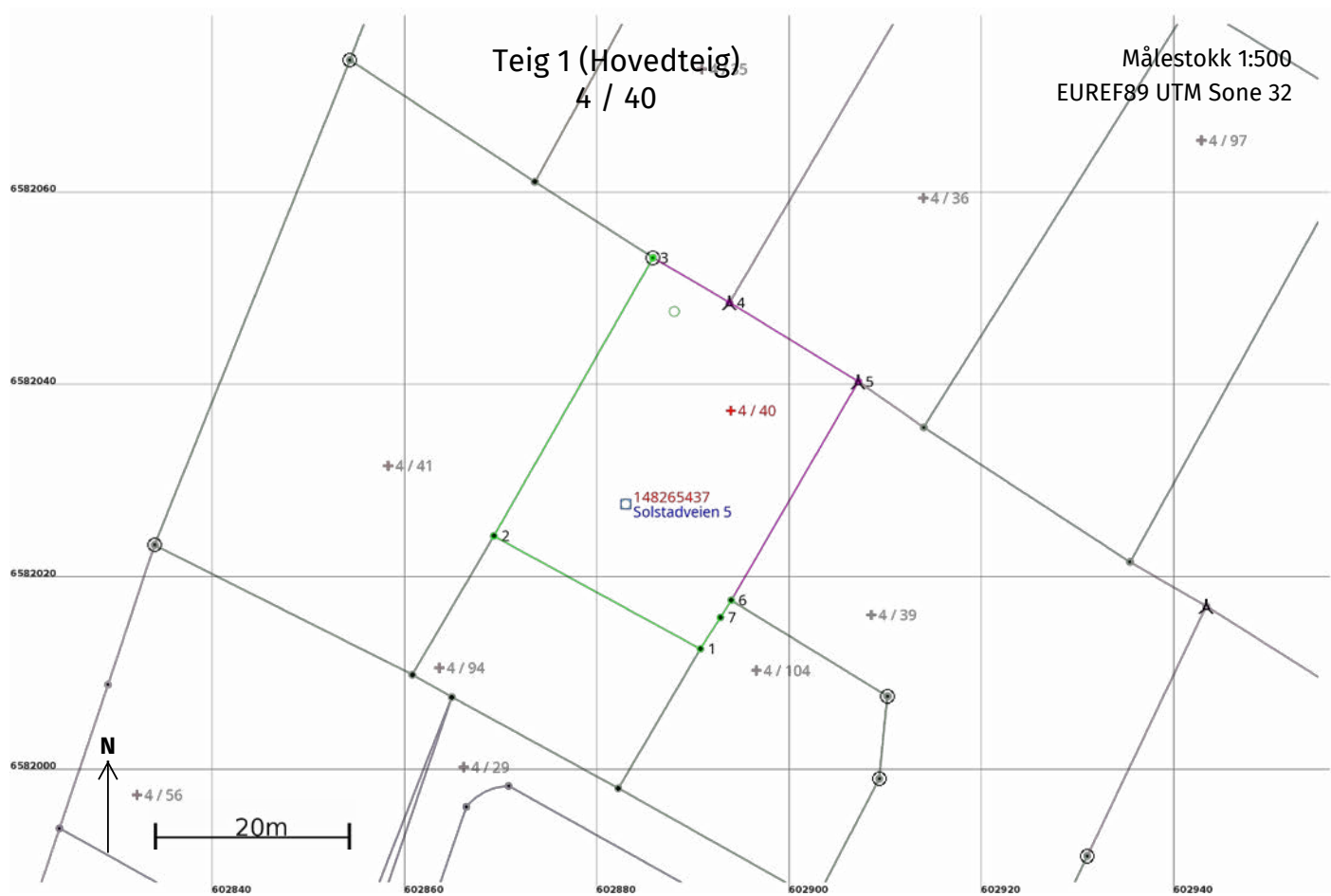
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1062 Solstadveien 5	H0101	Bolig	0	0		0	0	4/40

Byggningsnr:	148 265 445	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6582048 Øst: 602888	Bruksareal totalt:	21	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	4/40





25.03.2024 12:20

Matrikelbrev for 3112 - 4 / 40

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 813,4 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6582038 Øst: 602894

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6582012,97	602890,74	Jord 24,47	Kamjern	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6582024,70	602869,27	Jord 33,30	Kamjern	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6582053,60	602885,81	Jordfast stein 9,22	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6582048,93	602893,76	Bolt 15,70		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	6582040,73	602907,15	Bolt 26,27		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	6582018,02	602893,94	Mur 2,12	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6582016,23	602892,81	Mur 3,86	Annet grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	





	Råde kommune
	Besøksadresse: Skråtorpveien 2B
	Postadresse: Skråtorpveien 2B
	Postnr./-sted: 1640 Råde
	Telefon: 69 29 50 00
	postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 25.03.2024

Atkomst til eiendommen

Adresse: Solstadveien 5, 1640 Råde gnr.4 bnr.40

Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☒	☐
------------	-------------------------------------	---	--------------------------

Kommentar: Atkomst veien ligger på en privat eiendom gnr.4 bnr.39

Vegadresse : 1062 Solstadveien 5

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	3112 - 4/40/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148265437		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Postnummerområde (P)	1640	RÅDE
Grunnkrets (G)	108	Haugesten
Kirkesogn (K)	02040301	Råde (976986008)
Skolekrets (S)	2	GRIMSTAD
Stemmekrets (V)	1	KARLSHUS

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
135 1062 SOLSTADVEIEN 50000		1
135 1062 SOLSTADVEIEN 50000	19.10.2012	2
3017 1062 SOLSTADVEIEN 50000	01.01.2020	3
3017 1062 SOLSTADVEIEN 50000	01.01.2020	4
3017 1062 SOLSTADVEIEN 50000	01.01.2024	5
3112 1062 SOLSTADVEIEN 50000	01.01.2024	6

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6582028.0	602883.0	0.0	Nei

Eiendomsnr: 3112 - 4/40/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	SOLENG
Beregnet areal	813.4	Arealmerknad	
Etablert dato	24.11.1961	Oppgitt areal	834.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1062 Solstadveien 5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148265437		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
148265445		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr. dato	Matr. ført	Grunnlag	Tingl. status	Inv. vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		Tinglyst (TI)	4/40	
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	4/40	
Oppmålingsforretning/arealoverføring (OA)	Arealoverføring	02.04.2019	30.04.2019		Tinglyst (TI)	4/39 (384.7), 4/104 (-384.7)	4/29, 4/94, 4/40, 4/44
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetshveing for eksisterende eiendom	02.04.2019	02.04.2019				4/40, 4/104, 4/39, 4/29, 4/94, 4/44
Oppmålingsforretning (OP)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	11.05.2011	11.05.2011				4/35, 4/56, 4/94, 4/34, 4/7, 4/41, 4/40
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	22.07.2010	22.07.2010				4/41, 4/59, 4/56, 4/104, 4/40, 4/29, 4/94
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	03.11.2009	03.11.2009				4/41, 535/22, 4/34, 4/35, 4/36, 4/40
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	03.11.2009	03.11.2009				4/39, 4/36, 4/35, 4/40, 535/22
Annen forretningstype (AF)	Endre egenskaper	23.09.2009	23.09.2009			4/40	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	11.03.1981				4/40 (-416.0), 4/94 (416.0)	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	24.11.1961				4/39 (-1250.0), 4/40 (1250.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-060490	SEGLSTEN MARTIN	Lundebygata 2	1640 RÅDE
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6582037.7	602893.9	0.0	Ja	813.4		

	Råde kommune	
	Besøksadresse:	Skråtorpveien 2B
	Postadresse:	Skråtorpveien 2B
	Postnr./-sted:	1640 Råde
	Telefon:	69 29 50 00
		postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:25.03.2024

Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	4	Bruksnr:	40	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Solstadveien 5, 1640 Råde						
Eiendommens areal:	813,40 m ²			Arealkilde:	Målebrev		
Tilleggs areal	m ²				Målebrev		

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen

Kommentar: Noen eiendomsgrenser er ikke sikre. Eiendomsarealet i matrikkelen er usikkert, beregnet areal slik det er registrert i matrikkelen er 813,4 m². Råde kommune anbefaler en grensepåvisning før overtakelse for å klarlegge grenser og eiendommens areal. For å få kartlagt grensene bør det bestilles oppmålingsforretning. Kontakt oppmålingskontoret i Råde tlf: 48893693 / 48891757.



Råde kommune

Adresse Posttuttak, Rådhuset, 1640

Telefon

Utskriftsdato: 26.03.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Råde kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3112 Gårdsnr.: 4 Bruksnr.: 40

Adresse: Solstadveien 5, 1640 RÅDE

Referanse: 1111240048

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6667
Avløp		6904
Branntilsyn, feiling		479
Eiendomsskatt		5100

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2023	3337

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Råde kommune

Adresse Posttuttak, Rådhuset, 1640

Telefon

Utskriftsdato: 26.03.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Råde kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3112 Gårdsnr.: 4 Bruksnr.: 40

Adresse: Solstadveien 5, 1640 RÅDE

Referanse: 1111240048

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Kommunale eiendomsgebyr er ajour tom 31.03.2024

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

	Råde kommune	
	Besøksadresse:	Rådhuset
	Postadresse:	Posttuttak
	Postnr./-sted:	1640 Råde
	Telefon:	69 29 50 00
	Telefaks:	69 29 50 01
		postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 26.03.2024

Gårdsnr:	4	Bruksnr:	40	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Solstadveien 5, 1640 Råde						

0200 Bygningsdata fra GAB

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA :	Bygningsår:
Enebolig	m ²	
Garasjeuthus anneks til bolig	21 m ²	
	m ²	
	m ²	

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret.

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: (papirkopi av denne sendes da)	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:		

	Råde kommune	
	Besøksadresse:	Rådhuset
	Postadresse:	Posttuttak
	Postnr./-sted:	1640 Råde
	Telefon:	69 29 50 00
	Telefaks:	69 29 50 01
		postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☐			
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan ☒	202002 - Råde kommune	Bolig	Periode: 2023-2037
Uregulert ☐			
Reguleringsbestemmelser ☐			
Kommentarer til eksisterende planer:			

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar :		

Vedlegg sendt pr. post:	
Reguleringsplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☐
Midlertidig brukstillatelse / Ferdigattest	☐
Andre I tilfelle hvilke?	☐

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3112-4/40, Solstadveien 5, 1640 RÅDE



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	11.03.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	11.03.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	5.6 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	133.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	4.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	7.9 km
Flomfaresoner	11.03.2024	Ikke funnet	0.34 km
Forurenset grunn	11.03.2024	Ikke funnet	0.58 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	11.03.2024	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	11.03.2024	Ikke funnet	0.42 km
Kvikkleire	11.03.2024	Ikke funnet	0.48 km
Skredfaresoner	11.03.2024	Ikke funnet	91.1 km
Stormflo	12.03.2024	Ikke funnet	2.7 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket: 11.03.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

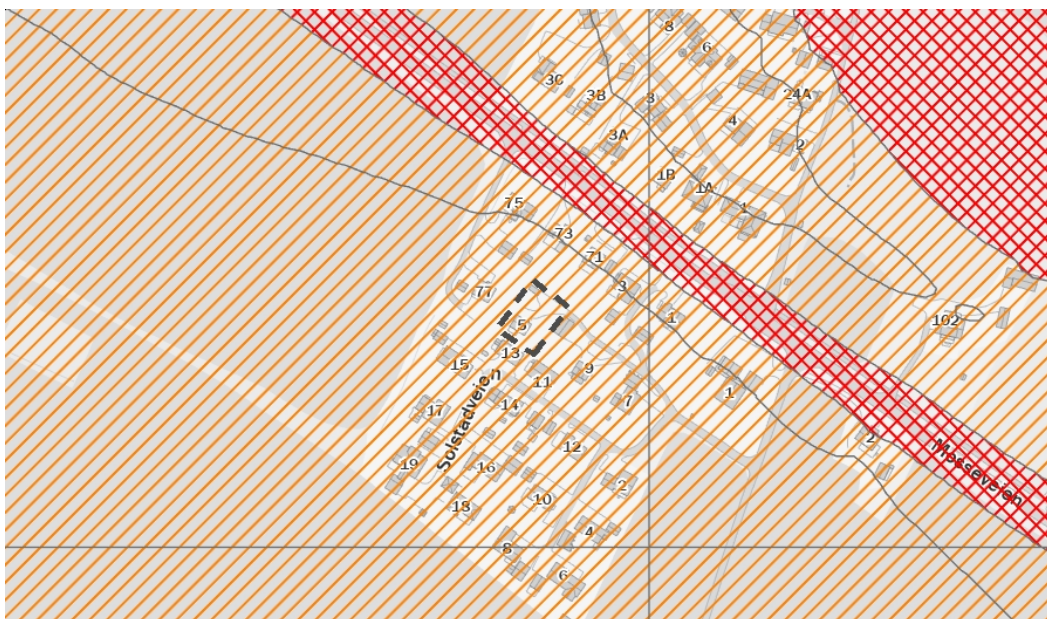
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 11.03.2024

Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

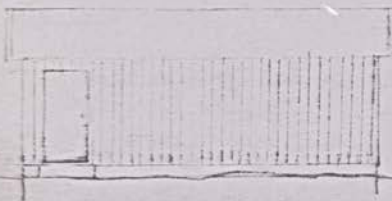
Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoneskart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støyzone.

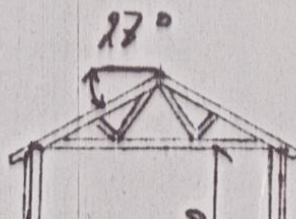
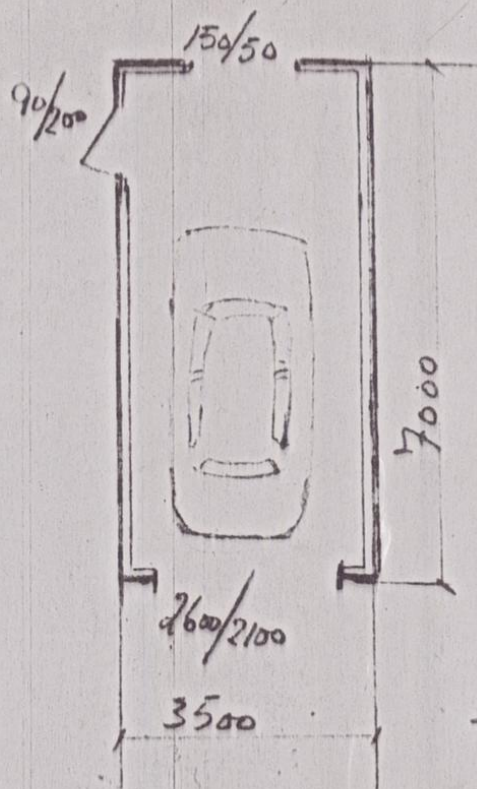
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

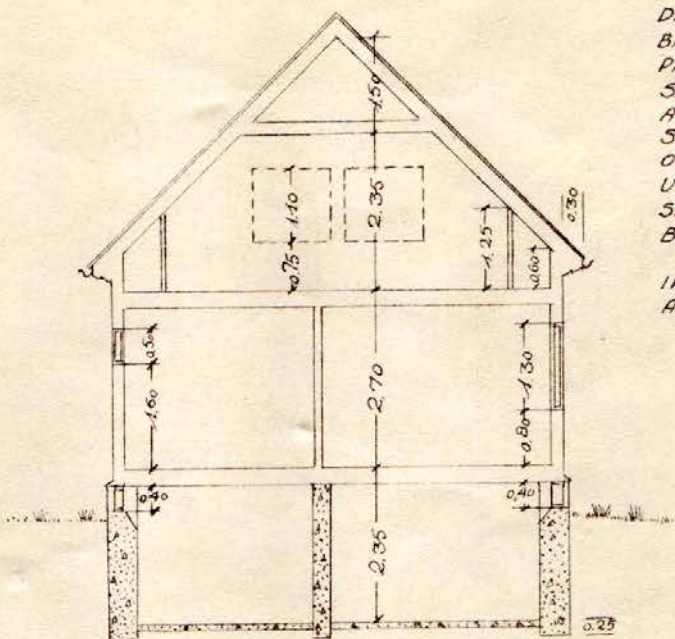


Bygn. journal nr. 79/82
 Dato mottat 28/4-82
 Sak nr. 132/82
 I møte 4/5-82

Furuset

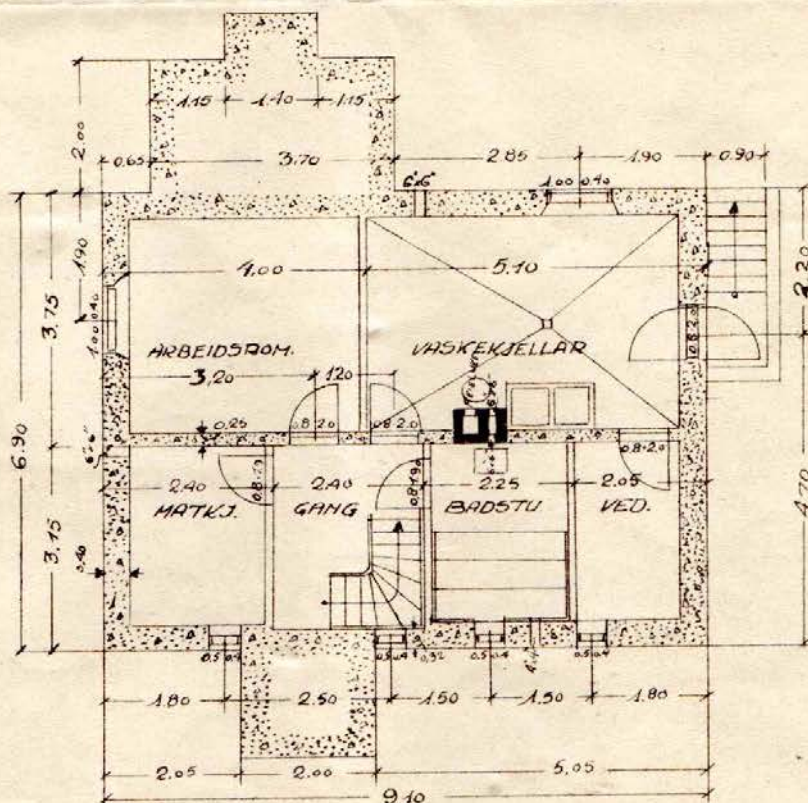


MÅLSETJING AV VEG-
GENE GJELD BINDINGS-
VERK OG MUR UTAN PUSS.
MÅL PÅ DØRRAR OG VIND-
AUGO ER UTVENDIG KARM
ETASJEHØGDI I SNITT
ER FRÅ FERDIG GOLV.
BRYSTNINGHØGDI ER FRÅ FERDIG
GOLV TIL UNDERKANT KARM.



SNITT.

DISSE TEIKNING
HØYRER TIL EIN
TYPETEIKNINGAR
ER TEIKNAR ETTER
DRAG AV NOREGS
BRUK OG BUSTAD
PÅ GRUNN AV EI
SKILD LØYVING
ARBEIDSTEIKNING
SELDE FOR KR. 3
OG DENNE PRISE
UTAN OMSYN TIL
SKAL TAKAST LÅ
BUSTADBANKEN.
TEIKNINGANE
IKEJE BRUKAST
ANDRE ENN KJØP



PLAN AV KJELLAR.



Kartverket

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240048
Vår referanse: 3430561/23569562
Bestilling: C3 2024-03-21 (4) 152

Dato
21.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4755	87	24.11.1961	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3112 RÅDE	4	39	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Dok.nr. 4755 Dagbokført 24 / 11 19 61

MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Lør dag, den 18. november 1961 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Solstad
g.-nr. 4 br.-nr. 39 av skyld mark 0,15 i Råde
herred. Forretningen er forlangt av Knut G. Dahle

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle har avgitt forsikring før.

Ved forretningen møtte:³⁾ Selgeren Knut G. Dahle. Kjøperen Rolf Sørli.
For naboen Helga Engebretsen møtte datteren fru Ruth Bråthen.

Mennene valte til formann Johs. Bråten

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal 1,25 dekar. I alt 1,25 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Feltet tar sitt utgangspunkt i det nordøstre hjørne i nedslått
jernrør midt i stengjerde. Går så 49,20 m i syd til sydvestlig
retning langs delet mot Knut G. Dahle til nedslått jernrør i Knut
G. Dahles tidligere dele. Følger så Knut G. Dahles tidligere dele

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte delens areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

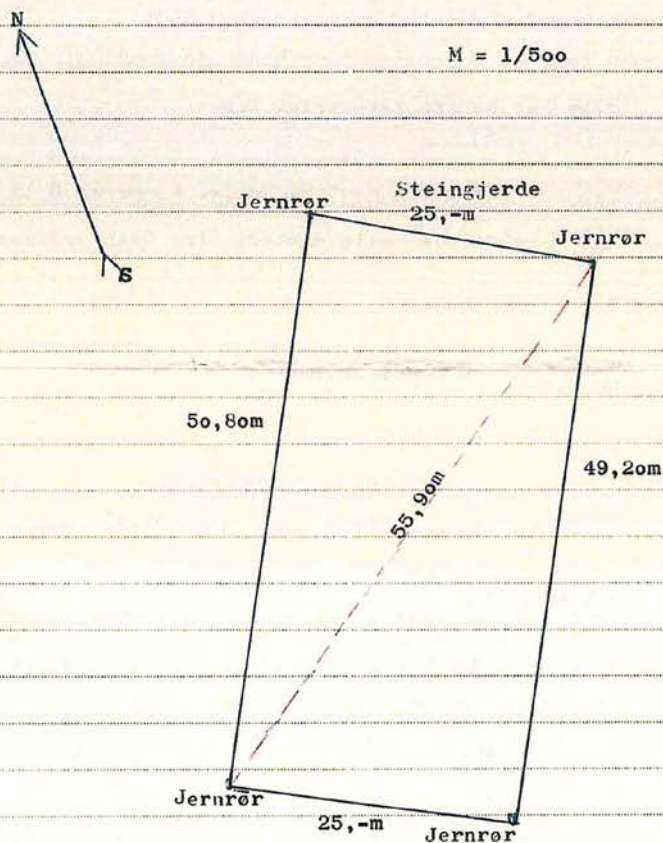
⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

25,- m i vest til nordvestlig retning til nedslått jernrør.

Videre 50,80 m i nord til nordøstlig retning til jernpåle midt

i stengjerde i delet mot Helga Engebretsens eiendom. Derfra

25,- m i øst til sydøstlig retning langs midten av stengjerde
tilbake til utgangspunktet.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for deⁿ fraskilte del ble bestemt til 4 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,11 mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og

kulturbete.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....

dekar. I alt.....dekar.

Deⁿ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Soleng

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Lensmannen i Råde.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

L. Jørgensen, Lally, Seim, Joh. Råde

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går tiljordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

..... den 19.....

formann. sekretær

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den 19.....

formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. b.nr.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240048
Vår referanse: 3430559/23569552
Bestilling: C3 2024-03-21 (4) 150

Dato
21.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1379	87	5.4.1966	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3112 RÅDE	4	34	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dok.nr. 1379 Dagbokført 5/4 1966

Erklæring. MOSS SORENSKRIVEREMBE

Undertegnede erklærer herved i anledning av at vi skal få kommunalt bidrag til ordning av våre private kloakkforhold:

1. Vi innestår for at nødvendige rettigheter foreligger for:
 - a) Graving over såvel offentlig som privat eiendom,
 - b) utelipping av kloakken,
 likesom vi påtar oss å dekke mulige ulemperstatninger i forbindelse med kloakken. Kommunen skal således være fri for ethvert ansvar i forbindelse med det foran nevnte.
2. Det skal kommunen fritt å gi enhver som naturlig grenser til kloakken adgang til å bli tilknyttet denne. Dette gjelder også fremtidig bebyggelse. De som således tilknyttes anlegget må påta seg samme forpliktelser som undertegnede.
3. Om det blir aktuelt med fremtidig tilkobling til anlegget skal kommunen kunne fastsette tilknytningsavgift som skal anvendes til utvidelse og bygging av nye anlegg.
4. Fremtidig vedlikehold av anlegget skal forsvrig påhvile de hus- og grunn-eiere som bruker det, med forholdsmessige andeler. Dette gjelder også ev. nye brukere som kommer til. Stat- og kommune er fritatt for plikter i så måte.
5. Anlegget vil bli utført overensstemmende med kommunens planlegging. Skulle planene bli fraveket uten kommuneingeniørens samtykke, står det kommunen fritt å kreve sine utlegg tilbakebetalt, om nødvendig ved tvangsindrivelse.
6. Brukerne er solidarisk ansvarlige for all skade som kloakkanlegget måtte påføre offentlige vegger eller tredjemann i fremtiden.
7. Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på våre eiendommer og på vår bekostning.

~~Rådskommune~~

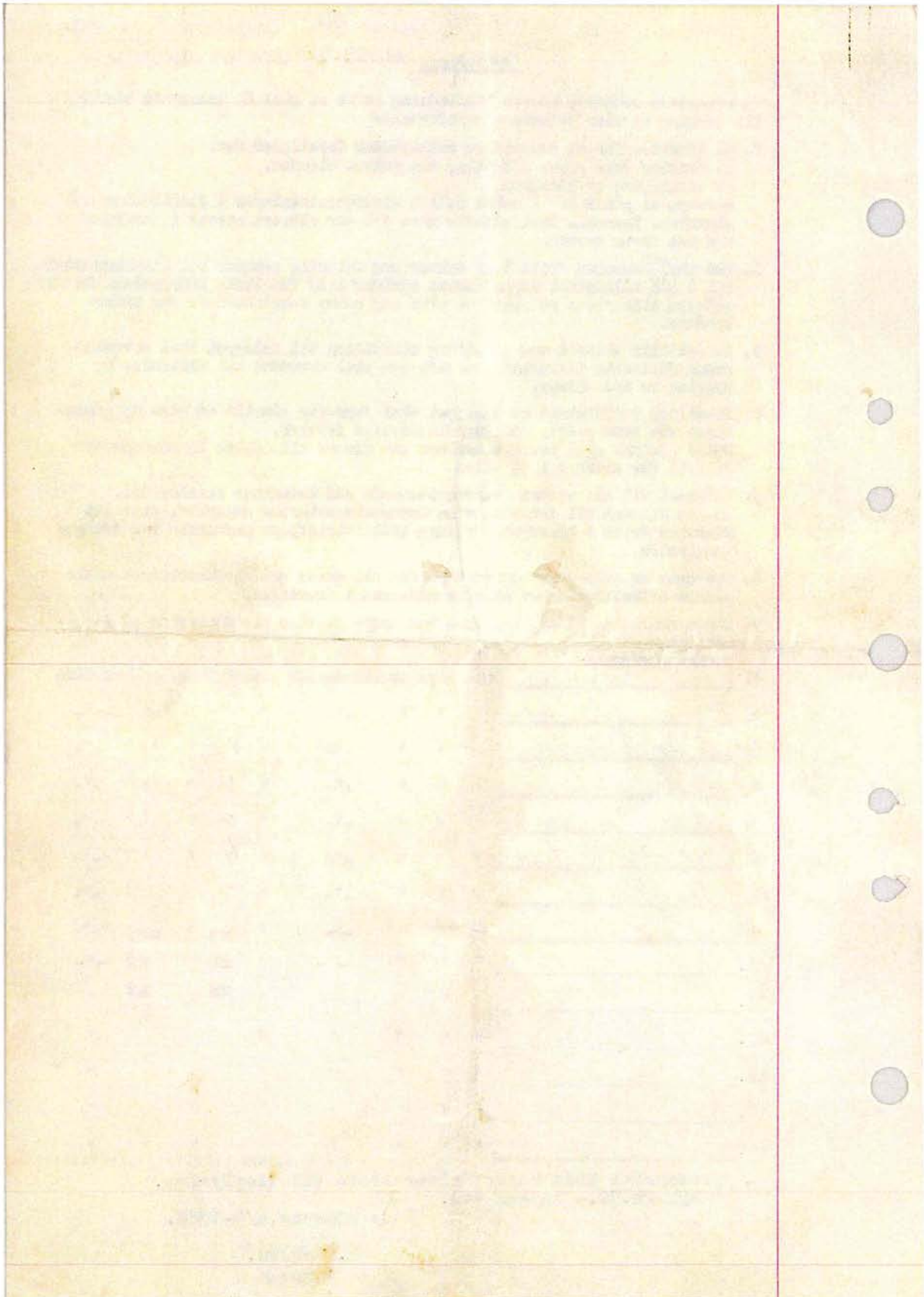
1.	<u>Felga Grimesid.</u>	son eier av eiendommen gnr. 4 bnr. 35 i Råde				
2.	<u>Hjelle Strømme</u>	" " " " " 4 " 36 " "				
3.	<u>Stånen Linder</u>	" " " " " 4 " 41 " "				
4.	<u>Rolf Vorkin</u>	" " " " " 4 " 40 " "				
5.	<u>Ann Hjørnes</u>	" " " " " 4 " 44 " "				
6.	<u>Harald Westvold</u>	" " " " " 4 " 34 " "				
7.	<u>Anders</u>	" " " " " 4 " 39 " "				
8.		" " " " " x4 " x29 " "				
9.		" " " " " x4 " x2 " "				
10.		" " " " " x4 " x2 " "				
11.		" " " " " " " " " "				
12.		" " " " " " " " " "				
13.		" " " " " " " " " "				
14.		" " " " " " " " " "				

R å d e, den

Oversendes Moss Sorenskriverembete til tinglysing.
Gebyr kr.70,- legges ved.

Råde kommune, 4/4-1966.

H. Ødegård.
Kontor: jef



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240048
Vår referanse: 3430560/23569557
Bestilling: C3 2024-03-21 (4) 160

Dato
21.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5367	87	13.7.1981	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3112 RÅDE	4	40	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

BL nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1885
OSLO

Vidlegg Dok.nr. 5367 Dagbokført 13. 7. 1981
MOSS BYRETT

Skjøte

Undertegnede: *Ingrid Sørli*
Sørleng, 1640 Råde

Født: Personnummer:

skjøter og overdrar herved til *Odd Eriksen og ANITA ERIKSEN*
Mosseveien 44, 1640 Råde

Født: *O.E.* Personnummer:

parcell 40 E.
min/vår eiendom: *gnr. 4, bnr. 40, Sørleng,*

g.nr. *4* b.nr. *94*

matr. nr. *R A D E* til gate/vei¹⁾

i: *gave, verdsatt til kr. 2 000,00.* kommune.

Kjøpesummen kr. *gave, verdsatt til kr. 2 000,00.*

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser ²⁾
gnr. 4, bnr. 94 har rett til anlegg og vedlikehold av vannledning på
gnr. 4, bnr. 40.
Gnr. 4, bnr. 40 har rett til anlegg og vedlikehold av ledning for skylle-
og spillvann på gnr. 4, bnr. 94.

Jeg *xxx* ³⁾ *enke*

Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet ervervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Råde den 15.06. 1981

Ingrid Sørli

person

Virksom bekrefter at: *Ingrid Sørli*

har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i min/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Råde d.u.s. 81
den 19

Anne Roar Hanssen
Anne Roar Hanssen

Anne Schønnæs
Anne Schønnæs

Født: *Grimstad, 1580-Rygge*

Født: *Steinmo, 1640-Råde*

Adresse

Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

personnr.

Vi/jeg bekrefter at foranstående samtykkeerklæring er undertegnet av eller vedkjent seg sin underskrift på foranstående samtykkeerklæring i mitt/vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år. Jeg/vi er bosatt i Norge og er over 20 år.

den 19

Født:

Adresse

Født:

Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særlige såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Solstadveien 5
1640 RÅDE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Martin Myren**Oppdragsnummer:** 1111240048**Telefon:** 476 45 774
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

26.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre