

Gamleveien 98, 1642 SALTNES

**Råde/Saltnes - Lys og romslig
enebolig, moderne oppholdsrom,
nytt kjøkken, 3 soverom og dobbel
garasje. Nærhet til sjø og natur**



aktiv.



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 150 000,-
Omkostn.: Kr 105 140,-
Total ink omk.: Kr 4 255 140,-
Selger: Rolf Helge Sinding

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 112/156 kvm
Tomtstr.: 548 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 312
Oppdragsnr.: 1114250081

Din nye bolig?

Velkommen til Gamleveien 98. Boligen ligger et attraktivt og rolig boligområde med nærhet til sjø, turområder og et trivelig nærmiljø. Her får du en romslig enebolig med lyse oppholdsrom, moderne oppgraderinger, funksjonelt kjøkken, romslig bad og tre gode soverom. Solrik tomt og vestvendt, overbygd terrasse gir flotte uteplasser store deler av året. En innbydende bolig med kvaliteter som løfter både komfort og beliggenhet

Høydepunkter:

Stue med nye laminatgulv, peis, varmepumpe
Utgang til vestvendt, overbygd terrasse
Nytt kjøkken med slette fronter, integrerte hvitevarer
Velholdt bad fra 2006 med fliser og varmekabler
Tre lyse soverom, hvor ett har adkomst til bad og veranda
Oppgradert vaskerom
Dobbel garasje
Solrik tomt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	112
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 156 kvm

TBA: 39 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 112 kvm Entré, stue, kjøkken, vaskerom, bod, toalettrom, bad og 3 soverom

BRA-e: 4 kvm Bod m/utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm Garasje og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

TBA er fordelt mellom veranda ut fra soverom/stue og platting ved ytterdør.

Garasje

Areal oppmålt på befaringsdagen er større en areal opplyst på tegninger. Garasjen er tegnet inn med BTA areal 35,52 m² (6.0m5,92m), ut fra dette er det beregnet at garasjen er inntegnet med et BRA på ca. 33 m² (fradrag vegger 98 mm). Oppmåling viser at garasjen er oppført med 40 m² BRA, noe som er ca. 7 m² BRA mer en godkjente tegninger viser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

548 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten har noe kupert terreng med fjell og er opparbeidet med gressarealer og beplantning. Tomten består av 2. stk. parseller hvor privat vei skiller delen hvor garasje og dukkestue er oppført.

Beliggenhet

Gamleveien 98 ligger i det attraktive nabolaget Spetalen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre. Området er kjent for sin stille og rolige atmosfære, med nærhet til stranden som gir gode bademuligheter. Nabolaget har en høy levestandard og er preget av hyggelige mennesker.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som stopper ved Saltnes Handel, kun 4 minutters gange fra eiendommen. Råde stasjon ligger 9 minutter unna med bil, og Oslo Gardermoen kan nås på 1 time og 28 minutter.

For familier er det flere skoler i nærheten, inkludert Spetalen skole for 1-7 klasse, som ligger bare 6 minutters gange unna. Råde ungdomsskole og Tomb videregående skole er også lett tilgjengelige, henholdsvis 13 og 6 minutter med bil.

Dagligvarehandelen er praktisk med Kiwi Saltnes kun 5 minutters gange fra boligen. For ytterligere shoppingmuligheter, ligger Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse 6 minutter unna med bil.

Området tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lite støy nivå, noe som gir en behagelig boopplevelse. Sport og fritidsaktiviteter er lett tilgjengelige, med Spetalen skole som har aktivitetshall for ballspill og fotball, kun 7 minutters gange fra eiendommen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Gamleveien ligger i Saltnes i Råde kommune, et typisk boligområde dominert av eneboliger og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Spetalen skole er den naturlige nærskolen, både geografisk og etter kommunal struktur. Fra Gamleveien får barna få kort skolevei, enten til fots, sykkel eller en svært kort kjøretur.

Skolen er moderne, prisvinnende og har komfortable og trygge fasiliteter. Et sterkt læringsmiljø med aktive foreldreutvalg (FAU) og tydelig fokus på trivsel og utvikling. Spetalen skole er en av de store fordelene ved å bo i Saltnes, og spesielt i Gamleveien-området: moderne bygg, gode pedagogiske satsinger, trygg skolevei og høy anerkjent kvalitet.

Saltnes har et trygt, oversiktlig og variert barnehagetilbud, godt tilpasset familier som ønsker nærhet til natur, rolige omgivelser og korte avstander. I området rundt Gamleveien 98 finner man to etablerte barnehager som utfyller hverandre både når det gjelder pedagogikk, størrelse og profil: Mattisgården Naturbarnehage og Råde kommune Saltnes barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Til tross for at Saltnes er et rolig og småskala boligområde, har det god bussdekning med flere linjer som kobler området til både Råde, Fredrikstad, Moss og Oslo-retrningen.

Ifølge kollektivoversikten for området passerer følgende busslinjer Saltnes: 114, 160, 191, 192 og 199.

Avstandene fra Gamleveien 98 til nærmeste holdeplass er typisk 3–10 minutter til fots, avhengig av hvilket stopp som er nærmest (Gamleveien, Saltnesveien eller Andersrødveien).

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1976 og har krypkjeller og én etasje.

Byggegrunnen er ukjent.

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

Dreneringen stammer fra byggeåret 1976.

Bygningens vegger består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre. Over verandaen er det en sperrekonstruksjon med enkle plastplater, og over boden er det også en sperrekonstruksjon.

Takrenner og nedløp er i plast, mens beslag for pipe, luftehatte og gradrenner er i metall.

Etasjeskilleren er et trebjelkelag. Under dette er det en krypkjeller med et stubbegulv av Eternitt-plater og trebord under bjelkene.

Boligen har malte trevinduer med to- og trelags glass. Hovedytterdøren er i teak, mens balkongdøren og skyvebalkongdøren er i malt tre.

Eiendommen har en veranda utenfor soverommet med gulv og rekkverk i tre, og en veranda utenfor stuen med støpt gulv og rekkverk i tre. Ved ytterdøren er det en støpt trapp.

Garasjen er oppført med støpt gulv, vegger og takkonstruksjon i tre. Fasaden har trepanel, taket er tekket med betongtakstein, og det er montert to vippeporter i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

Det var på befaringsdagen ikke mulig å løfte taksten, takstein satt fast i hverandre.

Noe råteskader vindskier.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

Beslag pipe er ikke fagmessig utført og har utettheter, synlig lekkasje ved pipe fra loft.

Takrenner har høy alder og må renses.

I gradrenne er det rustangrep på beslag.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Det er avvik:

Det er manglende lufting langs yttervegger opp på loft.

Lekkasje ved pipe.

Det er ved befaringsdag observert mye muselort på gulv ved trapp opp til loft.

- Utvendig - Tak over terrasse

Avvik: • Det er avvik:

Konstruksjonen er underdimensjonert.

I henhold til Sintef Byggforsk sine beregninger vil sperrer med takfall 0-30 grader, med snølast 2,5 kn/m², bjelker cc 60 cm og dimensjon 48mm148mm (laveste dimensjonering) kunne gi en maks lysåpning på 2.5 meter.

Lysåpning på montert konstruksjonen som er oppført er 3,75 meter og dimensjonen er 48mm125mm.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

• Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Soverom i midten er tregt i karm (glass 1980) tidligere bod 1981

Stuevindu er utbedret med ikke fagmessig utførelse med glasslist i tre inn mot glass.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

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

Dør til vaskerom har utvendige skader på dør.

Heveskyvedør i stue er noe treg å åpne.

Terrassedør på soverom har punktert glass.

Dør til krypkjeller er utsatt for fuktig miljø.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: • Det er avvik:

Noe skader på betongkonstruksjon.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Betongtrapp har mindre sprekker/skader

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

Det er merkbar vibrasjon i gang ved garderobe ved normal gange.

Avvik i stuedel 19 mm i hele rommet. Laveste punkt i innerste hjørne mot toalettrom, høyeste punkt mot gang. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

Avvik soverom ved badrom 8 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

Kamin er tilkopleet oljetank i kjeller (oljeløfter er midlertidig demontert), anlegget er tidligere bruk med parafin noe som det i dag er forbud mot å bruke.

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: • Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er merkbart fuktig miljø i krypkjeller, dette er merkbart når man kommer inn i kjeller og det er synlig kondensering mot ringmur og på dør/vegger/himling i nedgang til krypkjeller.

Det er ikke mulig å utføre befaring helt inn i krypkjeller mot nord/øst på grunn av lav høyde.

På befaring er det utført fuktmålinger i bord montert under bjelker med Protimeter MMS 3 som viser verdier over 20%.

Det er montert noe ventiler i ringmur, men ikke tilstrekkelig i henhold til byggfors sitt detaljblad 521.203 (1979) kan brukes som en referanse og viser til 11 til 12 ventiler på dette arealet.

Det er foretatt en vurdering av fuktproblemene i krypkjeller opp mot utvendig terreng. Utvendig terreng faller inn mot bygningen fra øst, nord og vest, på bakgrunn av dette tyder mye på at det er mye fukt under bygningen som må luftes ut av krypkjeller. På areal ved dør er det god synlig at høy fuktighet med kondensering foregår og at dette har pågått over lang tid.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Noe heng på håndtak.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Utstyr er fra byggeår og har passert mer en 50% av forventet brukstid.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

• Det er avvik:

Gjennomføring vannrør i dusj mangler lokk bak armatur.

- Våtrom - Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist avvik på varmekilde.

• Det er avvik:

Dusjvegg er montert over varmekabel, dette er avvik på forskrift.

Sluk er montert inn mot vegg og har manglende fall på gulv til sluk.

- Våtrom - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

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

• Det er avvik:

Sluk montert inn mot vegg uten mulighet for fall.

- Våtrom - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Eldre utstyr og innredning som har passert forventet brukstid.

- Våtrom - Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Montere vannstoppsystem ved VVB

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er avvik:

Riss/sprekker, løs puss, flass maling. Synlige problemer med opptrekk av fukt i ringmur.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

• Det er påvist omfattende skade i fasade.

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Hele sydvegg og stor del av østvegg har slitasje/sprekker og råteskadet panel.
Konstruksjonen er oppført uten luftesjikt bak underligger.
Deler av fasaden har liten avstand til terreng.
Trepanel ved dør til krypkjeller er uten dryppkant.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft-utv. bod
Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
Synlig fukt i undertak og sperrer mulig skader med behov for utskifting/utbedring av sperre.
Fra loft ser det ut som lekter er spikret rett på uten sløyfer, avstand mellom spiker på tvers av sperrer tilsvarer avstand mellom lekter. Fall på taksten er lavere en anbefalt.
Overgang mellom taktekking over bod og yttervegg bolig er ikke tett.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Trekonstruksjoner har behov for vedlikehold og det er råteskader i rekkverk.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Avvik: • Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: • Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Rundt boligen har terreng med fjell fall inn mot yttervegger fra øst, nord og syd. Dette fører til at det føres mye vann inn i krypkjeller og i terreng under boligen

- Tomteforhold - Oljetank
Avvik: • Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Anlegget er i dag ute av drift og ikke i bruk. Det foreligger ingen opplysninger på tilstand av tanken eller opplysninger på hvor mye parafin som er igjen på tanken i dag.

- Spesialrom - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Noen fliser har bom (hulrom under).
Bom på fliser tyder på manglende vedheft mellom fliser og underlag.
Rommet mangler mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1977.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Saltnes Interiør, 2006

Beskrivelse: Egeninnsats da vi har drevet selvstendig i bransjen i over 35 år.

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

Ja

Beskrivelse: Alt ble lagt nytt.

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

Ja

Beskrivelse: Et vindu i stua?

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra oppvaskmaskin.

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

Ja

Firmanavn: Kjell A. Nielsen, 2021

Beskrivelse: Byttet liten del av bjelke.

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

Ja

Beskrivelse: Nytt gulvbelegg.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Godkjent ståltank i krypkjeller. Ikke i bruk etter at varmepumpe ble montert.

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

Ja

Beskrivelse: Utført av kommunen. Årstall ukjent.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

BRA-i 112 kvm: Entré, stue, kjøkken, vaskerom, bod, toalettrom, bad og 3 soverom

BRA-e 4 kvm: Bod m/utvendig adkomst

TBA 39 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 40 kvm: Garasje og bod

Standard

Stuen;

Stuen fremstår som et romslig og innbydende oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spiseplass. De nylagte laminatgulvene gir rommet et moderne og helhetlig uttrykk, mens veggene har en kombinasjon av tapet og malte flater skaper en behagelig, nøytral ramme som enkelt kan tilpasses ulike interiørstiler. Den store vindusflaten mot vest, sammen med skyvedøren ut til terrassen, slipper rikelig med dagslys inn og gir en flott følelse av rom og åpenhet. Fra stuen er det direkte adkomst til en vestvendt, overbygd terrasse, perfekt for ettermiddags- og kveldssol samt utvidet brukssesong.

En murt teglsteinvegg med peis tilfører rommet karakter og varme, og fungerer som et naturlig blikkfang i rommet. I tillegg er det installert varmepumpe som bidrar til et godt inneklima gjennom hele året.

Alt i alt er dette en lys, romslig og svært anvendelig stue, ideell for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster – et naturlig samlingspunkt i hjemmet.

Kjøkken;

Kjøkkenet fremstår lyst, moderne og svært funksjonelt, med innredning bestående av slette fronter i en tidløs og elegant utførelse. Benkeplaten er i laminat og gir en praktisk og slitesterk arbeidsflate. Over benk finner du klassiske hvite fliser lagt i et moderne "subway"-mønster, som både gir et rent uttrykk og er lett å holde rent.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er også installert vannstoppsystem og komfyrvakt for økt trygghet og sikkerhet i hverdagen. Vindusflater gir rommet godt med naturlig lys og skaper en trivelig atmosfære. Fra kjøkkenet er det inngang til vaskerom.

Bad

Baderommet fremstår som et romslig og funksjonelt våtrom som ble bygget opp på nytt i 2006. Rommet har et tidløst uttrykk med flislagte vegger fra 2006 i lyse, varme

toner som gir en ren og behagelig atmosfære. På gulvet ligger det mørke fliser med elektriske varmekabler som ble installert i 1976, og som gir god komfort året rundt. Innredningen består av et praktisk badersmøbel med nedfelt servant, rikelig oppbevaringsplass og overskap i tre som tilfører rommet karakter. Den innfelte speilløsningen sammen med naturlig lys fra det store vinduet gir en god romfølelse og skaper et lyst og luftig badrom.

Dusjsonen er plassert diskret bak en skillevegg, noe som gir en praktisk rominndeling og en mer skjermet dusjopplevelse. Badet har naturlig ventilasjon, samt plastsluk, i tråd med oppbygningen fra renoveringen.

Taket er kledd med himlingsplater fra 1976, som er godt ivaretatt og harmonerer med resten av rommets uttrykk.

Alt i alt fremstår badet som et pent, velholdt og funksjonelt våtrom, med solide materialvalg og en planløsning som utnytter rommet godt.

Vegg i vegg med badet er det et eget adskilt toalettrom.

Vaskerom

Vaskerommet er et praktisk og funksjonelt rom som er oppgradert med nye overflater på både gulv og vegger, samtidig som de tekniske installasjonene fra byggeåret er bevart. Veggene har våtromstapet som gir en robust og fuktsikker overflate, mens gulvet er belagt med slitesterkt vinylbelegg. Vinylbelegget fungerer også som rommets synlige tettesjikt og leder vann til plastsluket.

Taket er utstyrt med himlingsplater, og rommet har naturlig ventilasjon gjennom veggventil. Det er montert skyllekar i plast, som gir en praktisk arbeidsstasjon for rengjøring og håndtering av tøy. Rommet mangler fast varmekilde, men fremstår som lyst, ryddig og enkelt å holde rent – et godt utgangspunkt enten man ønsker å ta rommet i bruk som det er eller videreutvikle det etter eget behov.

Soverom;

Boligen rommer tre lyse og praktiske soverom i ulike størrelser, som gir gode muligheter for både familier, gjesterom eller hjemmekontor. Alle rommene har nøytrale overflater som gjør det enkelt å møblere etter egen stil.

Det største soverommet ligger skjermet til og byr på ekstra komfort med både direkte adkomst til eget badrom og utgang til veranda. Her får man en privat sone med gode dagslysforhold og fleksibel planløsning for dobbeltseng og garderobeløsninger.

De to øvrige soverommene er av gode størrelser med plass til seng, skrivebord eller garderobe etter behov. Rommene fremstår lyse og innbydende, med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Ett av soverommene er på de originale tegningene merket som bod. Det er ikke søkt bruksendring fra tilleggsareal til hoveddel.

Toalettrom

Toalettrommet er innredet med toalett og servant. Det er bom (hulrom under) på noen fliser.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, fliser, teppe og belegg. Det er noe bom på fliser ved entré.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Det er noe slitasje på overflatene.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmepumpe: Det er installert varmpumpe.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

- Oljetank: Det er en innmurt oljetank i krypkjeller. Dagtank er koplet ut og ovnen er ikke bygd om.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- påkostet ny kjøkkeninnredning
- pusset opp overflater i vaskerom

2006:

- badetom ble revet ned og bygd opp på nytt

Modernisert/Påkostet år

2005

TV/Internett/Bredbånd

I Saltnes får man vanligvis tilgang til fiber fra Altibox eller Telenor, TV fra Altibox, Allente eller NextGenTel, samt 5G bredbånd fra Telenor/Telia der fiber ikke er bygget ut.

Parkering

Dobbelgarasje og på egen gårds plass.

Solforhold

Eiendommen ligger på østsiden av Saltnes-halvøya og får derfor begrenset morgensol rett inn på fasaden, siden huset i hovedsak vender vest/sørvest. Det er likevel noe morgensol på tomtens åpne deler. Fra sen formiddag og gjennom hele dagen vil både tomten og fasaden som vender vest/sørvest få godt med sol. Dette gjelder hele året, men spesielt i vår- og sommermånedene når solen står høyt.

Terrassen på boligen (som er vestvendt og overbygd) er spesielt gunstig for ettermiddags- og kveldssol,

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

Boligen har ikke Radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon for målinger. Område er betegnet som "Usikkert" på kart fra NGU.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe, olje kamin og elektriske varmekabler på bad.

Olje kamin er ikke i bruk.

Energimerke

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.

Boligdata i denne attesten er

beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for

den aktuelle bygningstypen.

Boligen har fått karakter F4

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 150 000

Omkostninger kjøper

4 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

103 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

105 140 (Omkostninger totalt)

122 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 255 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 272 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 274 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 4 194 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjon i Råde kommune håndteres av MOVAR IKS. Kostnader til renovasjon kommer i tillegg til kommunale avgifter.

Ca. total sum per år (standard løsning): 5 790 kr inkl. mva. Dette er den samlede prisen som gjelder de fleste eneboliger i Råde.

Eiendomsskatt

Kr 5 708 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 708,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 982 327 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 929 307 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 92, bruksnummer 312 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:

25.02.1976 - Dokumentnr: 1433 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3112 Gnr:92 Bnr:186

26.04.2024 - Dokumentnr: 1373361 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3112 Gnr:92 Bnr:329

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3112 Gnr:92 Bnr:330

Elektronisk innsendt

25.02.1976 - Dokumentnr: 1434 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:92 Bnr:6

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Meglers kommenter; Dette er en vanlig og teknisk servitutt for området, og innebærer at det går adkomstvei samt vann-/avløpsledninger i eller over deler av grunnen.

Servitutten sikrer rett til bruk og nødvendig vedlikehold av disse løsningene.

Bestemmelsen har ingen kjent negativ praktisk konsekvens for dagens bruk av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 14.03.77. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Utv. trapp ikke ferdig, vegger ved inngang ikke kledd, ventiler over tak mangler, pipe ikke forblendet, terrasse ikke fullført. Arbeidene antas som ferdigstilt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom som er innredet og brukt som soverom ikke er omsøkt fra tilleggsareal til hovedareal. Rommet er forøvrig angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Garasje;

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger foreligger datert 09.02.1977, Areal oppmålt av takstmann på befaringsdagen er større en areal opplyst på tegninger. Garasjen er tegnet inn med BTA areal 35,52 m2, ut fra dette er det beregnet at garasjen er inntegnet med et BRA på ca 33 m2. Oppmåling viser at garasjen er oppført med 40 m2 BRA, noe som er ca 7 m2 BRA mer en godkjente tegninger viser. Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.03.1977.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har privat adkomst over 3112-92/6, kostnader for drift og vedlikehold må påregnes.

Tilknytning vann: Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilkople avløp via private stikkledninger.

kostnader for drift og vedlikehold må påregnes.

Boligen er tilknyttet Gamleveien Veilag, som er et etablert og registrert veilag organisert som en forening. Veilaget har ansvar for drift og vedlikehold av veien, herunder oppgaver som brøyting, strøing, vegetasjonsrydding og eventuelt løpende forbedringer av veistandarden. Formålet er å sikre forutsigbar, trygg og god adkomst for beboerne i området.

Gamleveien Veilag ble stiftet i 2005 og omfatter eiendommer langs Gamleveien på Saltnes. Felleskostnader kan forekomme og fordeles normalt mellom husstandene etter veilagets vedtekter og årsmøtevedtak. Veilaget fungerer som et viktig bindeledd mellom beboerne og bidrar til et ryddig og godt organisert nærmiljø.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Eiendommen følger Kommuneplan for Råde kommune 2023 - 2037 (plan-ID 202002), vedtatt 07.12.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligformål.

Det pågår planarbeid knyttet til nytt dobbeltspor for jernbanen mellom Haug og Seut, som er båndlagt med hensynssone H710 i kommuneplanen.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Rask overtakelse er mulig.

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

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport

Kommunal informasjon

Byggtegninger

Nabolagsprofil

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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Digital annonsering

3 500 Kommunale opplysninger fra Råde Kommune

19 900 Markedspakke (Fotografering, ukas bolig, finn.no, aktiv.no, digitale salgsoppgaver, salgsteam)

6 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 120 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Baard Janitz

Eiendomsmegler

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

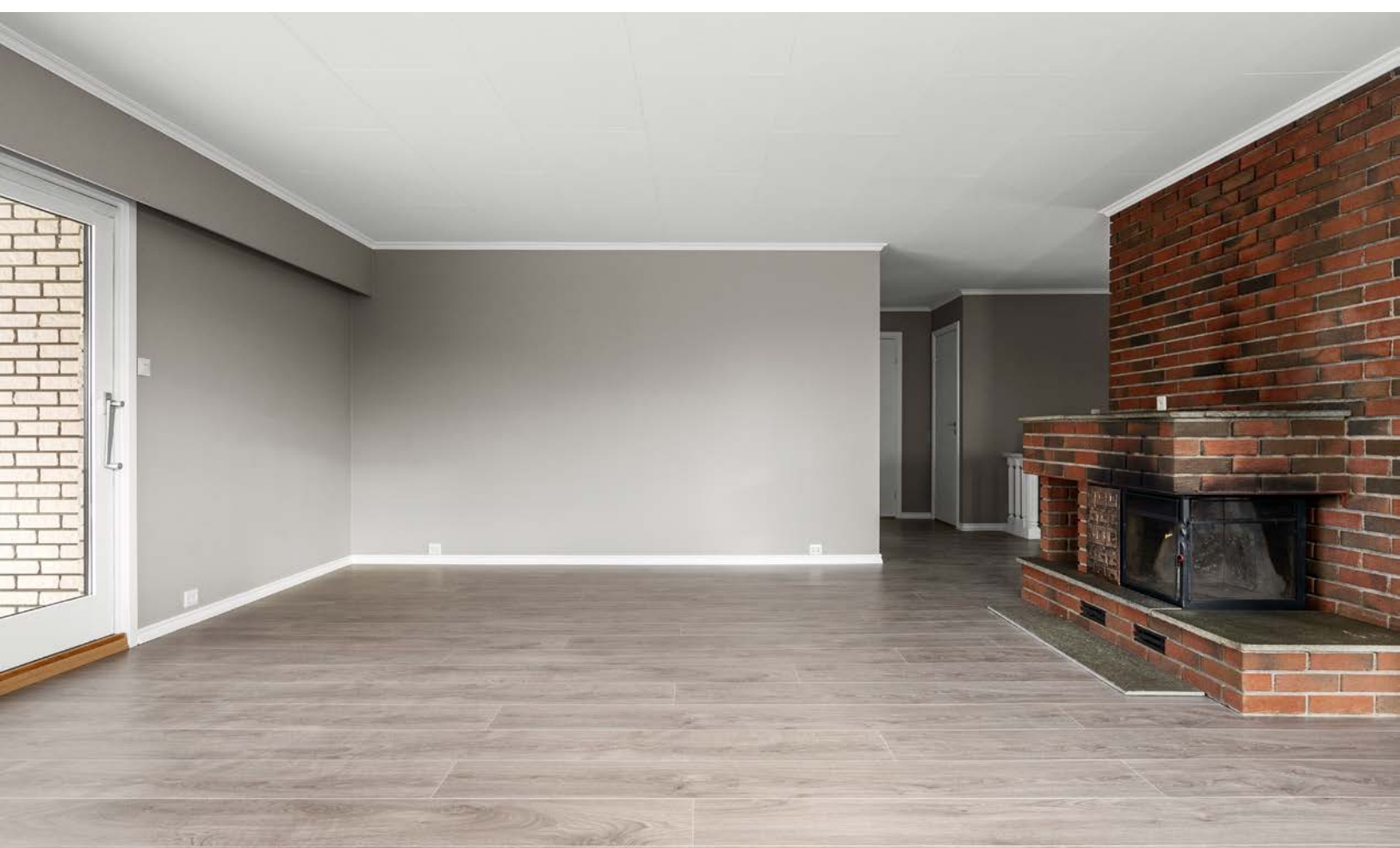
Oppdragstaker

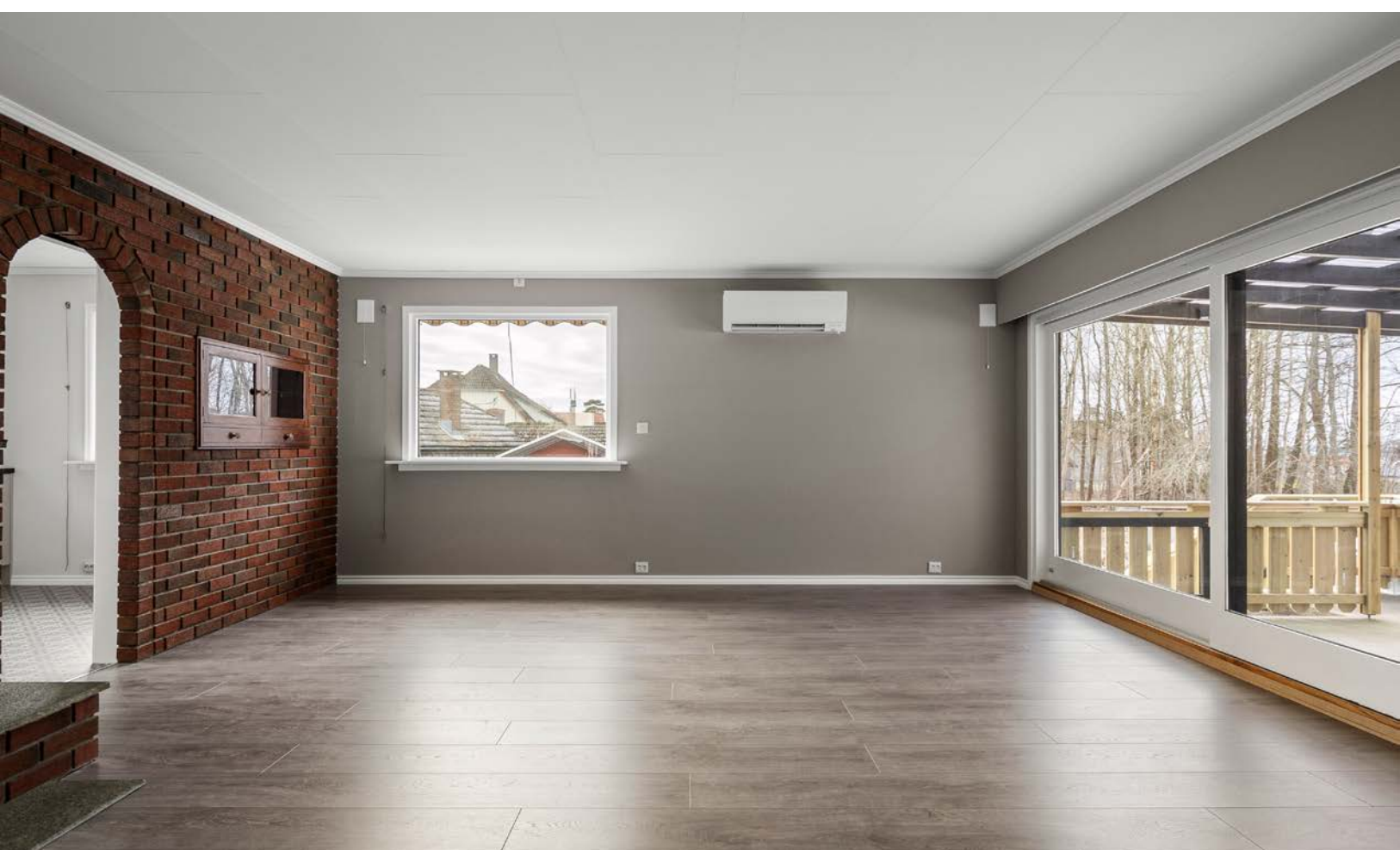
Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330

Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

12.02.2026





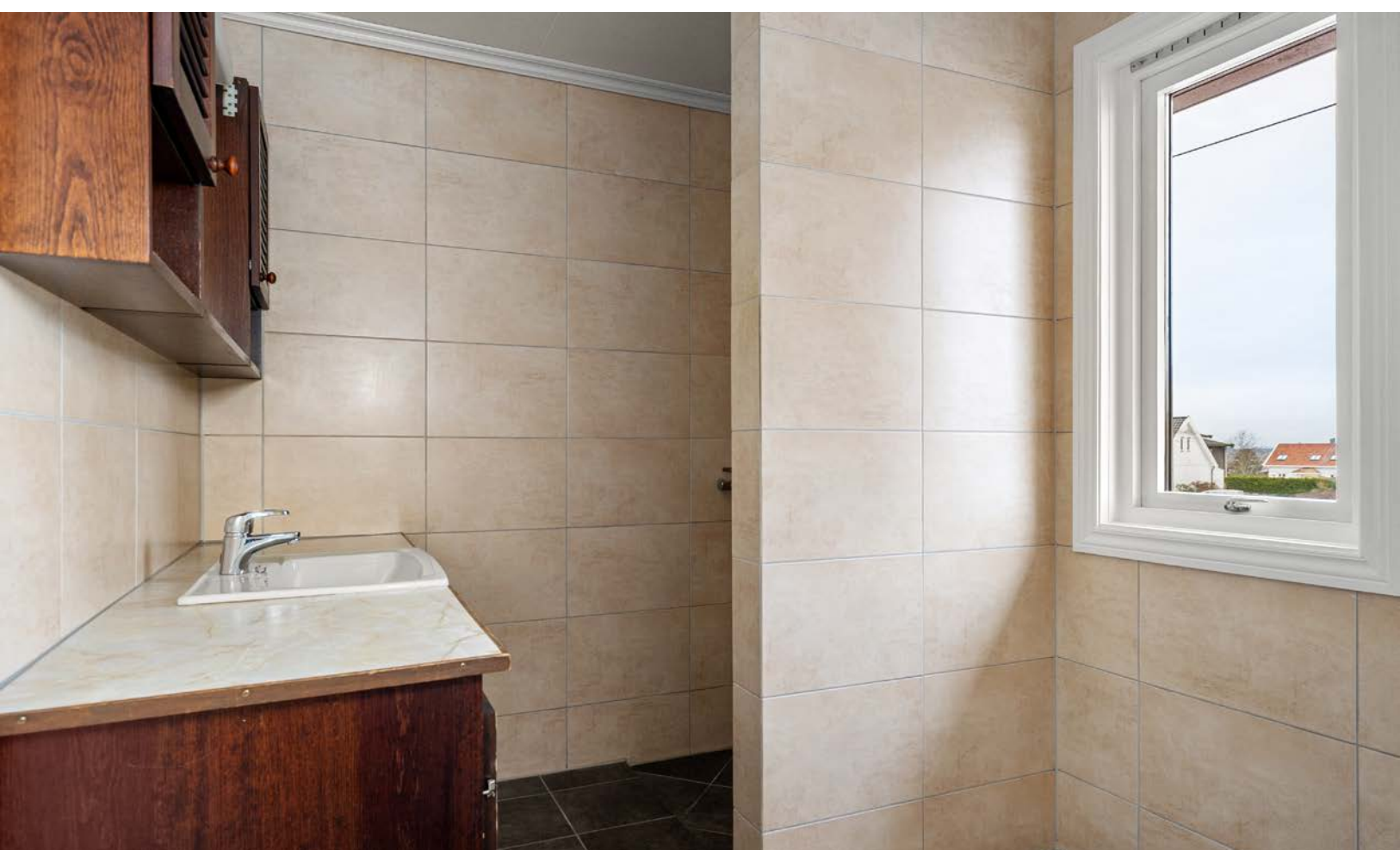




















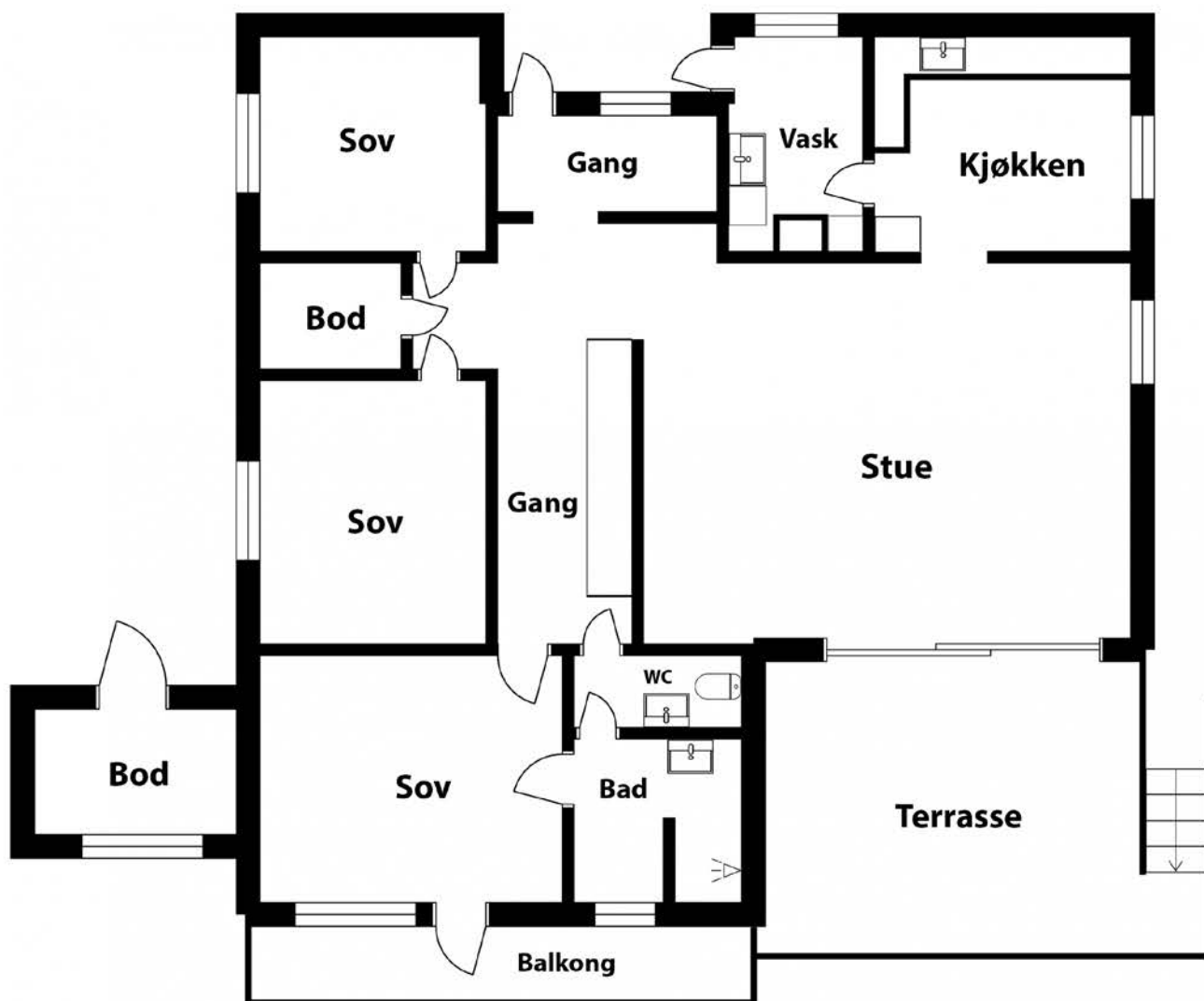












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamleveien 98 , 1642 SALTNES



RÅDE kommune



gnr. 92, bnr. 312

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 10021-1828

Referansenummer: DL2109

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV) .
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Vertitas DNV-GL

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med krypkjeller og en etasje oppført i 1976.

Utvendig adkomst fra støpt trapp til entre, utgang fra stue til veranda (overbygd) med nedgang til terreng. Utgang fra et soverom til veranda og fra vaskerom til terreng.

Utvendig adkomst med dør til krypkjeller. Mot nord er det oppført enkel bod med takoverbygg inn mot boligen.

Fra bod i 1. etasje er det nedfellbar stige for adkomst til loft.

Boligen har mange bygningsdeler som er fra byggeår som fasader, vinduer, dører, takteking, teknisk anlegg m.m. Men eier har påkostet ny kjøkkeninnredning og pusset opp overflater i vaskerom i 2025. Deler av overflater på gulv er nyere og overflater generelt er pusset opp. Badet er i 2006 påkostet nye overflater med fliser.

Boligen har behov for påkostninger/oppgraderinger, les alle bygningsdeler i denne rapport nøye.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plast. Beslag pipe, luftehatter og gradrenner i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. og liggende

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen over veranda har sperrekonstruksjon og enkle plater i plast.
Takkonstruksjonen over bod har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Veranda utenfor soverom med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.
Veranda utenfor stue med støpt gulv og rekkverk i trekonstruksjoner

Støpt trapp ved ytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, teppe og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe, åpen peis og olje kamin.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv bestående av plater i Eternitt og trebord under bjelker.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 på bakgrunn av at det er opplyst utført arbeider i 2006.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, men eier beskriver omfang i sin egenerklæring.

Det er opplyst ved befaring at badet ble revet ned og bygd opp på nytt 2006. Røranlegg for vann og avløp ble i denne forbindelse ikke byttet. Varmekabler i gulv er opplyst ikke byttet og er fra byggeår 1976.

I forbindelse med arbeidene i våtrom ble ikke røranlegg for vann byttet ut. Forskrift fra tidspunktet hvor arbeidene ble utført krever utskiftbare rør og synliggjøring av lekkasjevann. På bakgrunn av at dette ikke er byttet ut tilfredsstiller ikke rommet forskriften gjelder dette punktet.

Veggene har fliser (2006). Taket har himlingsplater (1976).

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra byggeår.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har tekniske installasjoner fra byggeår men er pusset opp med nye overflater gulv og vegg.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har skyllekar i plast.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatiske sikringer på et soverom (tidligere bod).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eventuell dreneringen er fra 1976.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Rundt boligen har opparbeidet terreng og fjell inn mot boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Innmurt oljetank i krypkjeller. Dagtank koplet ut, oven er ikke bygd om.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk på veranda utenfor soverom har større åpninger og lavere høyde en dagens forskrift. Høyde på rekkverk utenfor stue er lavere en dagens forskrift.

Boligen har ikke Radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon for målinger. Område er betegnet som "Usikkert" på kart fra NGU.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger foreligger datert 13.10.1975.

Det ikke er søkt om å bygge utvendig bod med takoverbygg. Innvendig areal (mat/klær) er omdisponert fra tilleggsdel til hoveddel (soverom m/sikringsskap).

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Garasje

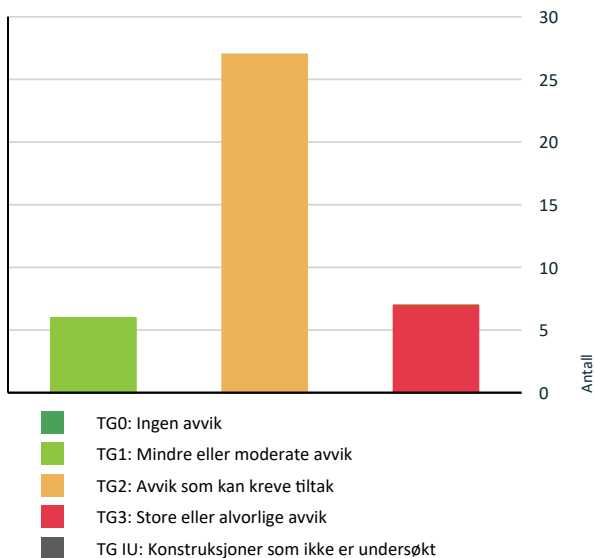
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger foreligger datert 09.02.1977, Areal oppmålt på befaringsdagen er større en areal opplyst på tegninger. Garasjen er tegnet inn med BTA areal 35,52 m2, ut fra dette er det beregnet at garasjen er inntegnet med et BRA på ca 33 m2. Oppmåling viser at garasjen er oppført med 40 m2 BRA, noe som er ca 7 m2 BRA mer en godkjente tegninger viser.

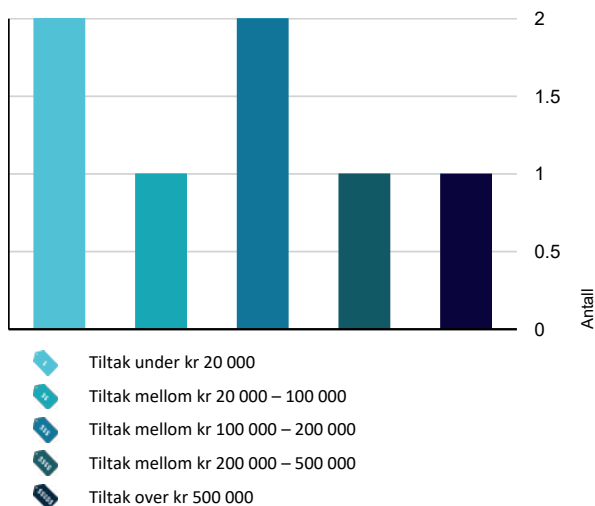
Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Deler av krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av lav høyde mot nord/øst. Loft mangler gangbaner på loft, deler av loft mot syd og vest er ikke befaring på bakgrunn av HMS rutiner i bedriften. Ytterligere undersøkelser av disse konstruksjonene anbefales.

Det er ikke utført kontroll av dukkestue ved garasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft-utv. bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Tak over terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for påkostninger.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygg utvendig bod og takoverbygg motnord (ukjent alder).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Det var på befaringdagen ikke mulig å løfte taksten, takstein satt fast i hverandre.
Noe råteskader vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Taktekking har høy alder og passert forventet levetid, utskifting av takteking bør utføres. Konsekvens for manglende tiltak er risiko for lekkasje med følgeskader inn i boligen.

Råteskader på vindskier må utbedres/skiftes. Konsekvens for manglende tiltak er videre utvikling av skade som gir fare for følgeskader på andre bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Beslag pipe, luftehatter og gradrenner i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag pipe er ikke fagmessig utført og har utettheter, synlig lekkasje ved pipe fra loft.

Takrenner har høy alder og må renses.

I gradrenne er det rustangrep på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Påviste skader må utbedres.

Det må monteres nytt beslag ved pipe, beslag montert er åpent inn til synlig Lecaelement fra siden. Konsekvens av manglende tiltak er lekkasje med følgeskader inn i boligen.

Takrenner og nedløp har passert forventet brukstid og anbefales byttet sammen med takteking. Takrenner må renses jevnlig slik at de opprettholder sin funksjon. Manglende tiltak gir fare for lekkasjer på renner med fare for fuktskader på nærliggende konstruksjoner.

Gradrenner har rustangrep og fare for lekkasje på grunn av utettheter, renner bør byttes sammen med ny takteking. Manglende tiltak gir fare for lekkasje med følgeskader inn i boligen.

Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, og liggende

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Hele sydvegg og stor del av østvegg har slitasje/sprekker og råteskadet panel.

Konstruksjonen er oppført uten luftesjikt bak underligger.

Deler av fasaden har liten avstand til terreng.

Trepanel ved dør til krypkjeller er uten dryppkant.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Råteskadet trepanel fasade syd og øst må byttes i sin helhet. I forbindelse med arbeidet anbefales montering av ekstra isolering. Manglende tiltak vil bety at skadene utvikles videre som gir risiko for følgeskader på andre bygningsdeler. Det er ikke ved befaring avdekket følgeskader på bygningsdeler som ligger innenfor trepanel med det kan ikke utelukkes at dette kan avdekkes når fasaden rives.

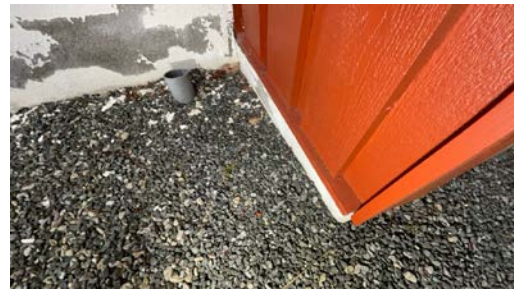
Fasaden har ikke lufting bak underligger, dette anbefales etablert. Konsekvens for manglende tiltak er fare for kondensering inne i konstruksjonen som vil føre til fukt/råteskader.

Det må etableres avstand mellom terreng og trekonstruksjoner min. 30 cm. Manglende tiltak gir fare for fukt/råteskader.

Trepanel ved dør til krypkjeller må bygges om slik at vann på fasaden renner av og med dryppnese. Manglende tiltak gir risiko for fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningsdelen gjelder loft hovedhus.

Loft mangler gangbaner på loft, deler av loft mot syd og vest er ikke befaringsbar på bakgrunn av HMS rutiner i bedriften. Ytterligere undersøkelser av disse konstruksjonene anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er manglende lufting langs yttervegger opp på loft.

Lekkasje ved pipe.

Det er ved befaringsobservasjon observert mye muselort på gulv ved trapp opp til loft.

Konsekvens/tiltak

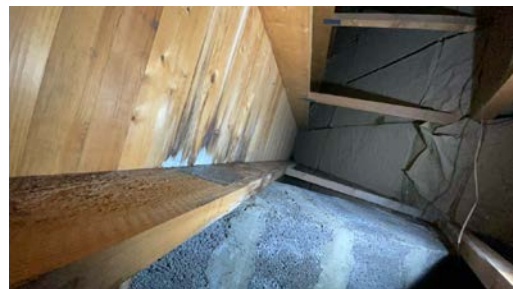
- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Lufting må utbedres slik at det er min 5 cm lufting mellom isolering og undertak. Konsekvens av manglende tiltak er fare for kondensskader med fukt/råte.

Lekkasje ved pipe må utbedres med utvendige tiltak, utvendige arbeider vil avdekke om det er behov for utskifting av deler av konstruksjonen ved pipe.

Aktivitet av mus på loft som er observert kan tyde på at det har vært/er aktivitet av mus/skadedyr i konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke på befaringsobservasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft-utv. bod

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Synlig fukt i undertak og sperrer mulig skader med behov for utskifting/utbedring av sperre.

Fra loft ser det ut som lekter er spikret rett på uten sløyfer, avstand mellom spiker på tvers av sperrer tilsvarer avstand mellom lekter. Fall på taksten er lavere en anbefalt.

Overgang mellom takteking over bod og yttervegg bolig er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Utvendig takteking må fjernes slik at konstruksjonen kan kontrolleres. Skader på undertak og sperrer utbedres. Ny takteking med papptekking monteres med tett overgang mot yttervegg hovedhus. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader på konstruksjoner og fare for skade på veggkonstruksjon i overgang mellom tak og yttervegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Tak over terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og enkle plater i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er underdimensjonert.

I henhold til Sintef Byggforsk sine beregninger vil sperrer med takfall 0-30 grader, med snølast 2,5 kn/m², bjelker cc 60 cm og dimensjon 48mm*148mm (laveste dimensjonering) kunne gi en maks lysåpning på 2.5 meter.

Lysåpning på montert konstruksjonen som er oppført er 3,75 meter og dimensjonen er 48mm*125mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at konstruksjonen rives og bygges opp på nytt. Konsekvens av manglende tiltak vil være risiko for kollaps ved belastning av snø som kan resultere i personskader/dør. Forebyggende tiltak vil kunne være fjerning av snø fra tak



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 lags glass.

Enkelte glass byttet siden byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Soverom i midten er tregt i karm (glass 1980) tidligere bod 1981
Stuevindu er utbedret med ikke fagmessig utførelse med glasslist i tre inn mot glass.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer har høy alder og passert forventet brukstid, utskifting bør vurderes.

Vindu i stue bør byttes.

Det er behov for vedlikehold av flere vinduer, enkelte med råteskader på lister.

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.



! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til vaskerom har utvendige skader på dør.

Heveskyvedør i stue er noe treg å åpne.

Terrassedør på soverom har punktert glass.

Dør til krypkjeller er utsatt for fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må utføres utskiftning av glass eller hele dør på soverom til veranda, manglende tiltak gir fare for kondensering og dårlig isoleringsevne.

Heveskyvedør kan forsøkes justeres eller smøres.

Dør til vaskerom må byttes eller kan forsøkes utbedres lokalt.

Dør til krypkjeller er utsatt for fuktig miljø, fare for skader som ikke er avdekket ved befarings.



Punkttert glass i terrassedør soverom.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Trekonstruksjoner har behov for vedlikehold og det er råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det må utføres utskiftning av konstruksjoner og vedlikehold. Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av skader på rekkverk som kan gi risiko for personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda med støpt gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Det er ingen mulighet for inspeksjon under veranda med støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skader på betongkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres lokale utbedringer på betongkonstruksjonen, konsekvens for manglende tiltak er fare for videre utvikling av skader.

Det anbefales at det etableres adkomst inn under veranda for kontroll av tilstanden på støpt konstruksjon.



TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp ved ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Påviste skader må utbedres.

Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade på konstruksjonen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, teppe og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Noe slitasje, noe bom på fliser ved entre.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er merkbar vibrasjon i gang ved garderobe ved normal gange.

Avvik i stuedel 19 mm i hele rommet. Laveste punkt i innerste hjørne mot toalettrom, høyeste punkt mot gang. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

Avvik soverom ved badrom 8 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Ytterligere undersøkelser bør utføres gjelder vibrasjoner i gulv i gang. Tiltak vil være montering av ekstra bæringer i krypkjeller understøttet av søyler til støpte punkter. Konsekvens av manglende tiltak er fare for at symptomer på vibrasjoner ikke bedres og/eller utvikles videre med kraftigere symptomer.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, åpen peis og olje kamin.

Vurdering av avvik:

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

Kamin er tilkoplek oljetank i kjeller (oljeløfter er midlertidig demontert), anlegget er tidligere bruk med parafin noe som det i dag er forbud mot å bruke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv bestående av plater i Eternitt og trebord under bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er merkbart fuktig miljø i krypkjeller, dette er merkbart når man kommer inn i kjeller og det er synlig kondensering mot ringmur og på dør/vegger/himling i nedgang til krypkjeller.

Det er ikke mulig å utføre befaring helt inn i krypkjeller mot nord/øst på grunn av lav høyde.

På befaring er det utført fuktmålinger i bord montert under bjelker med Protimeter MMS 3 som viser verdier over 20%.

Det er montert noe ventiler i ringmur, men ikke tilstrekkelig i henhold til byggforskrift detaljblad 521.203 (1979) kan brukes som en referanse og viser til 11 til 12 ventiler på dette arealet.

Det er foretatt en vurdering av fuktproblemene i krypkjeller opp mot utvendig terreng. Utvendig terreng faller inn mot bygningen fra øst, nord og vest, på bakgrunn av dette tyder mye på at det er mye fukt under bygningen som må luftes ut av krypkjeller. På areal ved dør er det god synlig at høy fuktighet med kondensering foregår og at dette har pågått over lang tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det må utføres ytterligere undersøkelser av utfordringene med fuktighet i krypkjeller. Det vil være behov for å både gjøre utvendige og innvendige tiltak, slik at forholdet kan/må overvåkes over tid for å følge utviklingen. Det bør utføres utvendige tiltak på terreng slik at overflatevann kan føres bort fra bygningen. Innvendig i krypkjeller bør terreng tildekkes med fuktsperre og lufting bør kontrolleres. Tiltak med mekanisk løsning kan med fordel vurderes.

Konsekvensen av manglende tiltak vil føre til skader på konstruksjon som etasjeskiller. Fuktnivået på 20% er allerede i dag høyt slik at det er fare for utvikling av skader. Det kan ikke utelukkes at det allerede er skulte skader i konstruksjonen som ikke har vært mulig å observere.

Tilstandsrapport



Etasjeskiller med trebord og Eternitplater.



Fuktmåling i trebord under etasjeskiller.



Kondens i himling ved dør til krypkjeller



Kondensering innvendig ringmur, kokonger i etasjeskiller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe heng på håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring må låsekasser utbedres eller byttes. Konsekvens av manglende tiltak er at heng på håndtak vil utvikle seg ytterligere.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har tekniske installasjoner fra byggeår men er pusset opp med nye overflater gulv og vegg.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tiltak vil være utskifting av sluk. Konsekvens av at sluk er eldre er at det kan oppstå lekkasjer som vil gi følgeskader på andre bygningsdeler.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr er fra byggeår og har passert mer en 50 % av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er utskiftning, konsekvens av manglende tiltak er fare for at utstyr vil kunne slutte å oppfylle sin funksjon. Det er vanskelig å forutse når utskiftning vil bli nødvendig med skade/brudd kan skje plutselig.



ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon har ofte liten effekt i perioder hvor rom er utsatt for stor fuktpåkjenning, tiltak med mekanisk avtrekk vil løse dette. Manglende tiltak vil kunne gi høy luftfuktighet i rommet ved belastning og følgeskader.

Tilstandsrapport

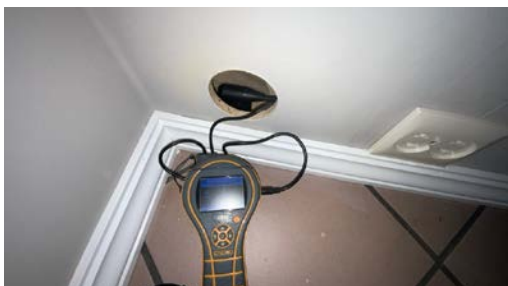


ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.



ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 på bakgrunn av at det er opplyst utført arbeider i 2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, men eier beskriver omfang i sin egenerklæring.

Det er opplyst ved befaring at baderom ble revet ned og bygd opp på nytt 2006. Røranlegg for vann og avløp ble i denne forbindelse ikke byttet. Varmekabler i gulv er opplyst ikke byttet og er fra byggeår 1976.

I forbindelse med arbeidene i våtrom ble ikke røranlegg for vann byttet ut. Forskrift fra tidspunktet hvor arbeidene ble utført krever utskiftbare rør og synliggjøring av lekkasjevann. På bakgrunn av at dette ikke er byttet ut tilfredsstillende gjelder dette punktet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser (2006). Taket har himlingsplater (1976).

Vurdering av avvik:

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

Gjennomføring vannrør i dusj mangler lokk bak armatur.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Det må monteres lokk rundt overgang ut av vegg bak armatur, vannrør er ikke type rør i rør med bok og det er ikke klemt løsning rundt vannrør. Konsekvens for manglende tiltak er fukt inn i konstruksjonen med påfølgende skader.



Yttervegg.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er avvik:

Dusjvegg er montert over varmekabel, dette er avvik på forskrift.
Sluk er montert inn mot vegg og har manglende fall på gulv til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fall på gulv bør rettes slik at det blir 1*:50 fall til sluk 80 cm fra sluk. Konsekvens av manglende tiltak er at noe vann vil kunne bli stående på gulv. Vegg over varmekabel må fjernes, konsekvens for manglende tiltak er fare for varmegang i varmekabler.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Sluk montert inn mot vegg uten mulighet for fall.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det må utføres ytterligere kontroll av membranløsning mot sluk. Manglende tiltak gir risiko for lekkasje med følgeskader.

Konstruksjonen har høy alder. Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett baderom.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre utstyr og innredning som har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftninger må påregnes, men det er vanskelig å mene noe om når dette må gjøres.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon har ofte liten effekt i perioder hvor rom er utsatt for stor fuktpåkjenning, tiltak med mekanisk avtrekk vil løse dette. Manglende tiltak vil kunne gi høy luftfuktighet i rommet ved belastning og følgeskader.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Bom på fliser tyder på manglende vedheft mellom fliser og underlag.
Rommet mangler mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Montere mekanisk avtrekk, manglende tiltak vil kunne forårsake liten utskiftning av luft i rommet eller at luft fra rommet trekkes ut i andre deler av boligen.

Bom i fliser må utbedres med utskiftning, konsekvens for manglende tiltak er at forholdet utvikles videre og det vil kunne oppstå løse fliser og sprekker/løse fuger mellom fliser.

Kostnadsestimat gjelder montering av mekanisk avtrekk som utløser Tg 3 for rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens for manglende tiltak/utskiftning vil gi risiko for vannlekkasjer med påfølgende følgeskader.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Montere vannstoppsystem ved VVB

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales montering av vannstoppsystem. Konsekvens av manglende tiltak er at en lekkasje kan pågå i lang tid i krypkjeller uten at dette blir oppdaget. Vannlekkasje over tid gir fare for følgeskader.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 automatiske sikringer på et soverom (tidligere bod).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1976

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider med kjøkken og badrom

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Eventuell dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

I sammenheng med fuktproblemer i krypkjeller bør ytterligere undersøkelser utfør og tiltak for å begrense vann inn i krypkjeller utføres. Konsekvens av manglende tiltak er økt fuktpåkjenning i krypkjeller som vil kunne gi følgeskader på andre konstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Riss/sprekker, løs puss, flass maling. Synlige problemer med opptrekk av fukt i ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Lokal utbedring av overflater/murpuss må utføres på ringmur. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Rundt boligen har opparbeidet terreng og fjell inn mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Rundt boligen har terreng med fjell fall inn mot yttervegger fra øst, nord og syd. Dette fører til at det føres mye vann inn i krypkjeller og i terreng under boligen

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det må etableres fall ut fra yttervegger slik at overvann ledes bort fra boligen. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fukt/følgeskader i krypkjeller og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning 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 3 Oljetank

Innmurt oljetank i krypkjeller. Dagtank koplet ut, oven er ikke bygd om.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Anlegget er i dag ute av drift og ikke i bruk. Det foreligger ingen opplysninger på tilstand av tanken eller opplysninger på hvor mye parafin som er igjen på tanken i dag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Oljetank må påregnes sanert.

Konsekvens av en lekkasje på parafintank er dramatiske og vil i ytterste konsekvens gjøre boligen ubeboelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dagtank er demontert i forbindelse med oppussin



Tank i krypkjeller.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverk på veranda utenfor soverom har større åpninger og lavere høyde en dagens forskrift. Høyde på rekkverk utenfor stue er lavere en dagens forskrift.

Boligen har ikke Radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon for målinger. Område er betegnet som "Usikkert" på kart fra NGU.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk på veranda utenfor soverom har større åpninger og lavere høyde en dagens forskrift. Høyde på rekkverk utenfor stue er lavere en dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anbefales ombygging av rekkverk til dagens krav, konsekvens av manglende tiltak er fare for personskader.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller.

Det må utføres el-kontroll på anlegget på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

Stubbloftsplater inneholder Asbest og må kasseres som spesialavfall.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

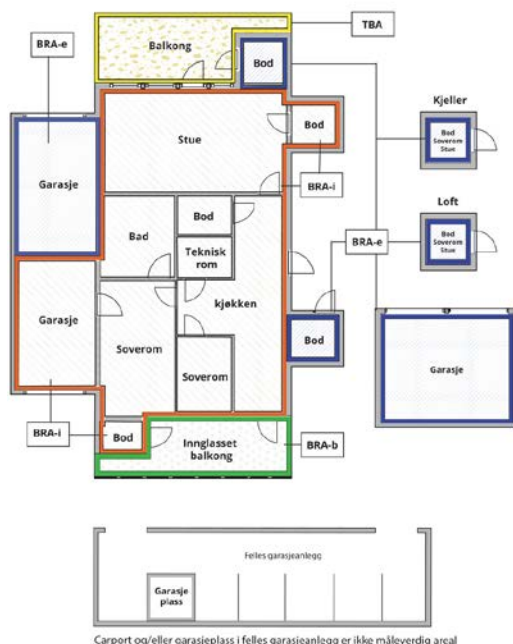
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	112	4		116	39
SUM	112	4			39
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, toalettrom, bad	Bod m/utvendig adkomst	

Kommentar

TBA er fordelt mellom veranda ut fra soverom/stue og platting ved ytterdør.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger foreligger datert 13.10.1975.

Det ikke er søkt om å bygge utvendig bod med takoverbygg. Innvendig areal (mat/klær) er omdisponert fra tilleggsdel til hoveddel (soverom m/sikringsskap).

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier som selv er håndverker har utført arbeider med overflater gulv, vaskerom og kjøkken. Arbeider med el-anlegg er opplyst leid inn.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt på befaringdagen er større en areal opplyst på tegninger. Garasjen er tegnet inn med BTA areal 35,52 m² (6.0m*5,92m), ut fra dette er det beregnet at garasjen er inntegnet med et BRA på ca. 33 m² (fradrag vegger 98 mm). Oppmåling viser at garasjen er oppført med 40 m² BRA, noe som er ca. 7 m² BRA mer en godkjente tegninger viser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger foreligger datert 09.02.1977, Areal oppmålt på befaringsdagen er større en areal opplyst på tegninger. Garasjen er tegnet inn med BTA areal 35,52 m2, ut fra dette er det beregnet at garasjen er inntegnet med et BRA på ca 33 m2. Oppmåling viser at garasjen er oppført med 40 m2 BRA, noe som er ca 7 m2 BRA mer en godkjente tegninger viser.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Rolf Helge Sinding	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	92	312		0	782.7 m ²	Råde kommune	Ikke relevant
Adresse Gamleveien 98							
Hjemmelshaver Sinding Rolf Helge							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i Saltnes sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har privat adkomst over 3112-92/6, kostnader for drift og vedlikehold må påregnes.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkople avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten har noe kupert terreng med fjell og er opparbeidet med gressarealer og beplantning. Tomten består av 2. stk. parseller hvor privat vei skiller delen hvor garasje og dukkestue er oppført.

Teig nr.1= 588,7 m² - Hovedteig.

Teig nr.2= 194,0 m².

Noen eiendomsgrenser er ikke sikre. Eiendomsarealet i matrikkelen er usikkert, beregnet areal slik det er registrert i matrikkelen er 782,7 m². Råde kommune anbefaler en grensepåvisning før overtakelse for å klarlegge grenser og eiendommens areal. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det beregnet areal i matrikkelen er kjøpers ansvar og risiko. For å få kartlagt grensene bør det bestilles oppmålingsforretning. Kontakt oppmålingskontoret i Råde tlf: 48893693 / 48891757.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv, vegger og takkonstruksjoner i tre. Utvendig fasader med trepanel og takteking med taksten av betong. Det er montert to vippeporter i tre.

Utvendig støpt plate går utenfor vegger, det er synlige råteskader på konstruksjoner. Det er manglende beslag på tak mellom takrenne og takteking. Løsning med støpt gulv utenfor vegger gir risiko for fukt/fuktskader i vegger. Det er risiko for skader i konstruksjonen som ikke er avdekket.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Råde kommune	09.02.1977	Tegninger garasje.	Gjennomgått		Nei
Råde kommune	13.10.1975	Plantegninger bolig	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Dukkestue på eiendommen, ikke åpnet på grunn av dør som sitter fast. Bygningen er ikke oppmålt eller vurdert.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rolf Helge Sinding

Boligen

Gamleveien 98

1642 Saltnes

3112-92/312/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1977
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Saltnes Interiør

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats da vi har drevet selvstendig i bransjen i over 35 år.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble lagt nytt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Et vindu i stua?

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lekkasje fra oppvaskmaskin.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Kjell A. Nielsen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet liten del av bjelke.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulvbelegg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Godkjent ståltank i krypkjeller. Ikke i bruk etter at varmepumpe ble montert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utført av kommunen. Årstall ukjent.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	3112 - RÅDE	Utskriftsdato/klokkeslett:	10.12.2025 kl. 11:58
Gårdsnummer:	92	Produsert av:	Bashir Sharifi
Bruksnummer:	312	Attestert av:	Råde kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode 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/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FJELLBO
Etableringsdato:	25.02.1976
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 92 / 312	782,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170453	SINDING ROLF HELGE		Gamleveien 98 1642 SALTNES	1 / 1

Eiere registriert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		170453	SINDING ROLF HELGE		Gamleveien 98 1642 SALTNES	

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6574446	600301		588,7 m2	
2	Teig	Nei	6574431	600303		194 m2	

Forretninger der matikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Sammenlåning av matrikkelenheter Sammenlåning	26.04.2024 24/5902	Tinglyst		26.04.2024	0135bak 26.04.2024
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3112 - 92/329		-194
		Avgiver	3112 - 92/330		-30,8
		Mottaker	3112 - 92/312		224,8
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3112 - 92/312		
		Omnummerert fra:	3017 - 92/312		
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3017 - 92/312		
		Omnummerert fra:	0135 - 92/312		
Endre egenskap	23.03.2009				0135frk 23.03.2009
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0135 - 92/312		0
		Sentralpunkt flyttet			
Skylddeling	25.02.1976				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0135 - 92/186		-548
		Mottaker	0135 - 92/312		548

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato			Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse				Signatur	Dato
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Opplysninger fra eldre dokument	10.04.2024						0135bak	10.04.2024
	24/5241							
		mb. 1288						
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	23.03.2009						0135frk	23.03.2009
		Sirkel						
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	31.12.2008						0135frk	31.12.2008
		Sirkel						
Adresser								
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressekode Koord.syst.	Adressenr Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Gamleveien	1077	98			Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0102 Spetalen 2 SALTNES 02040301 Råde 1642 SALTNES 191 Spetalen	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	148 262 845	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6574431 Øst: 600302	Bruksareal totalt:	30	Avløp:	Nei	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:		Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H01	0	0	30	30	0	0
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
		Unummerert bruksenhet	0	0		0 0
						92/312

Bygningsnr:	148 262 853	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	118	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6574452 Øst: 600312	Bruksareal totalt:	118	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H01	1	118	0	118	0	0
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
1077 Gamleveien 98	H0101	Bolig	118	4	Kjøkken	1 1
						92/312

Bygningsnr:
Løpenr:

148 263 493

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsendringskode:

Nord: 6574463 Øst: 600302

Bygningstype:

Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0

0

42

42

0

0

0

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

0

1

42

42

0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Nei

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

H01

0

0

42

42

42

0

0

0

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetstype

Bruksareal

Ant. rom

Kjøkkentilgang

Bad

WC

Matrikkelenhet

Unummerert bruksenhet

0

0

0

0

0

92/312

10.12.2025 11:58

Matrikkelbrev for 3112 - 92 / 312

Side 6 av 11

Matrikelbrev for 3112 - 92 / 312

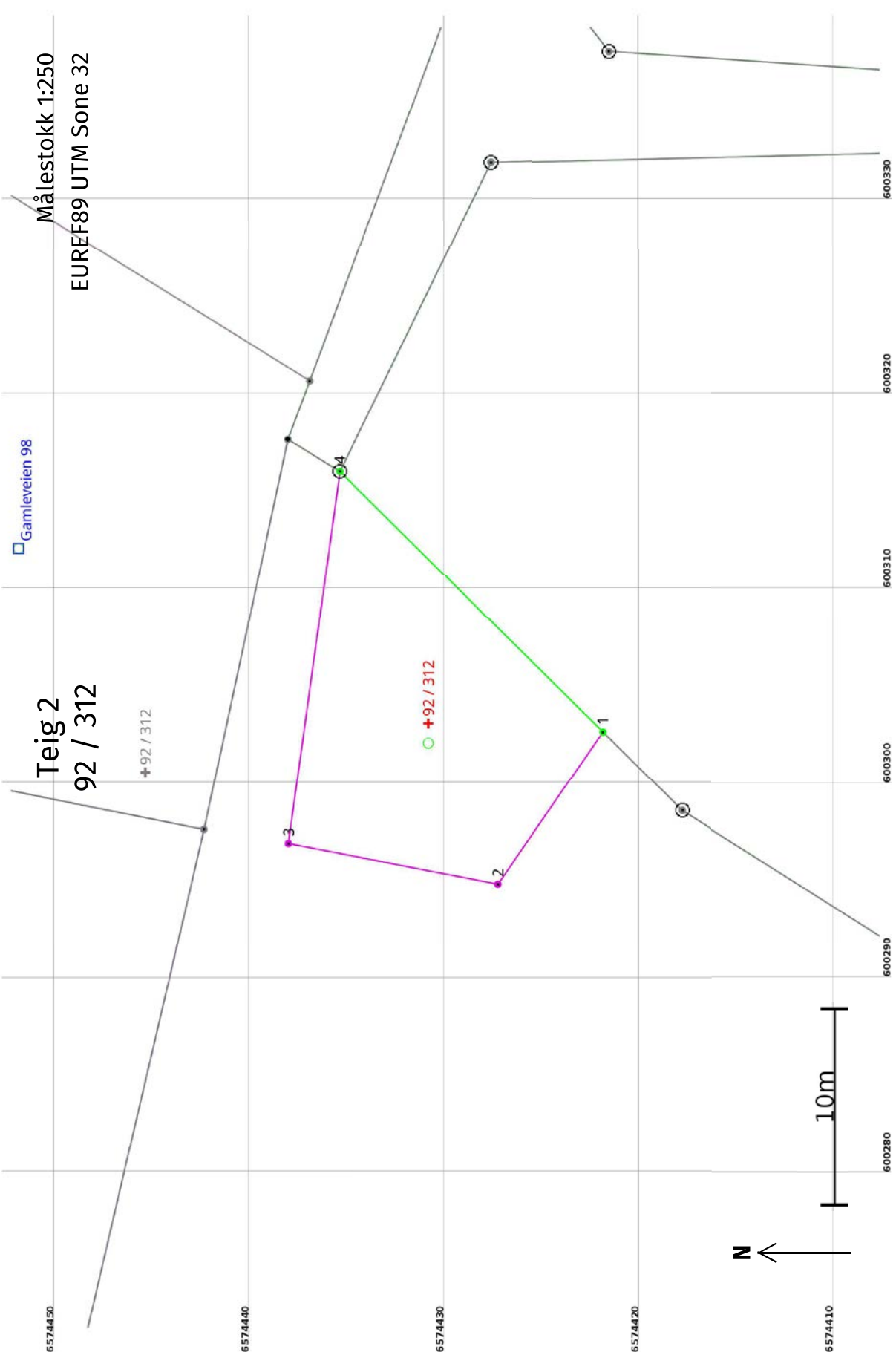
Side 7 av 11

Areal og koordinater

Areal: 588,7 Arealmerknad: Nord: 6574446 Øst: 600301

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode		Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Lengde (m)	Linjeinformasjon					(SD i cm)	Radius
1	6574437,08	600320,59	3,20	Ukjent	10 Terrengmålt				10	
2	6574438,20	600317,59		Gjerdestolpe	10 Terrengmålt				10	
3	6574442,50	600297,55	20,50	Ukjent	69 Beregnet				100	
4	6574453,29	600299,70	11,00	Ukjent	69 Beregnet				100	
5	6574459,24	600304,27	7,50	Ukjent	69 Beregnet				100	
6	6574466,80	600305,61	7,68	Ukjent	69 Beregnet				100	
7	6574465,31	600309,85	4,50	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt				10	
8	6574453,76	600330,95	24,05	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt				13	
			19,64						10	
									200	



Areal og koordinater

Areal: 194

Arealmerknad:

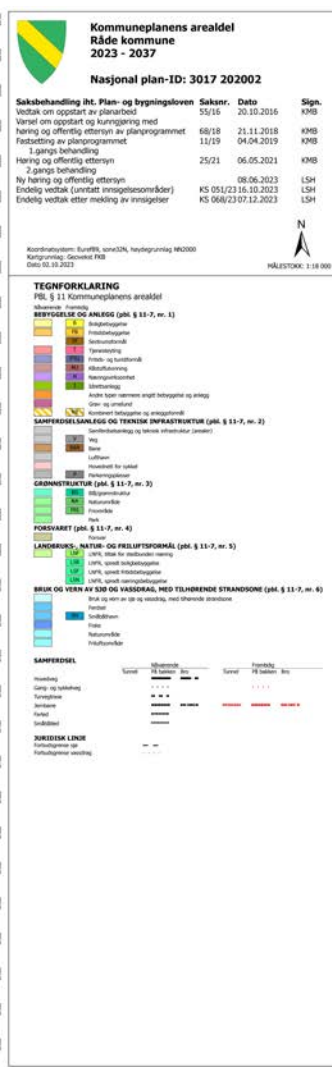
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

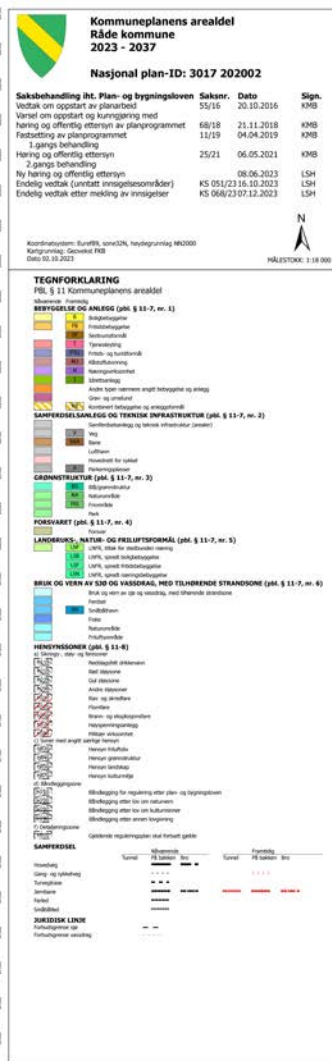
Nord: 6574431 Øst: 600303

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6574422,05	600302,56	9,48	Ukjent	10 Terrengmålt	10	10
2	6574427,43	600294,75		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm		
3	6574438,17	600296,82	10,94	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	200
4	6574435,53	600315,94	19,30	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	200
			Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10 Terrengmålt	10	10
			18,99				







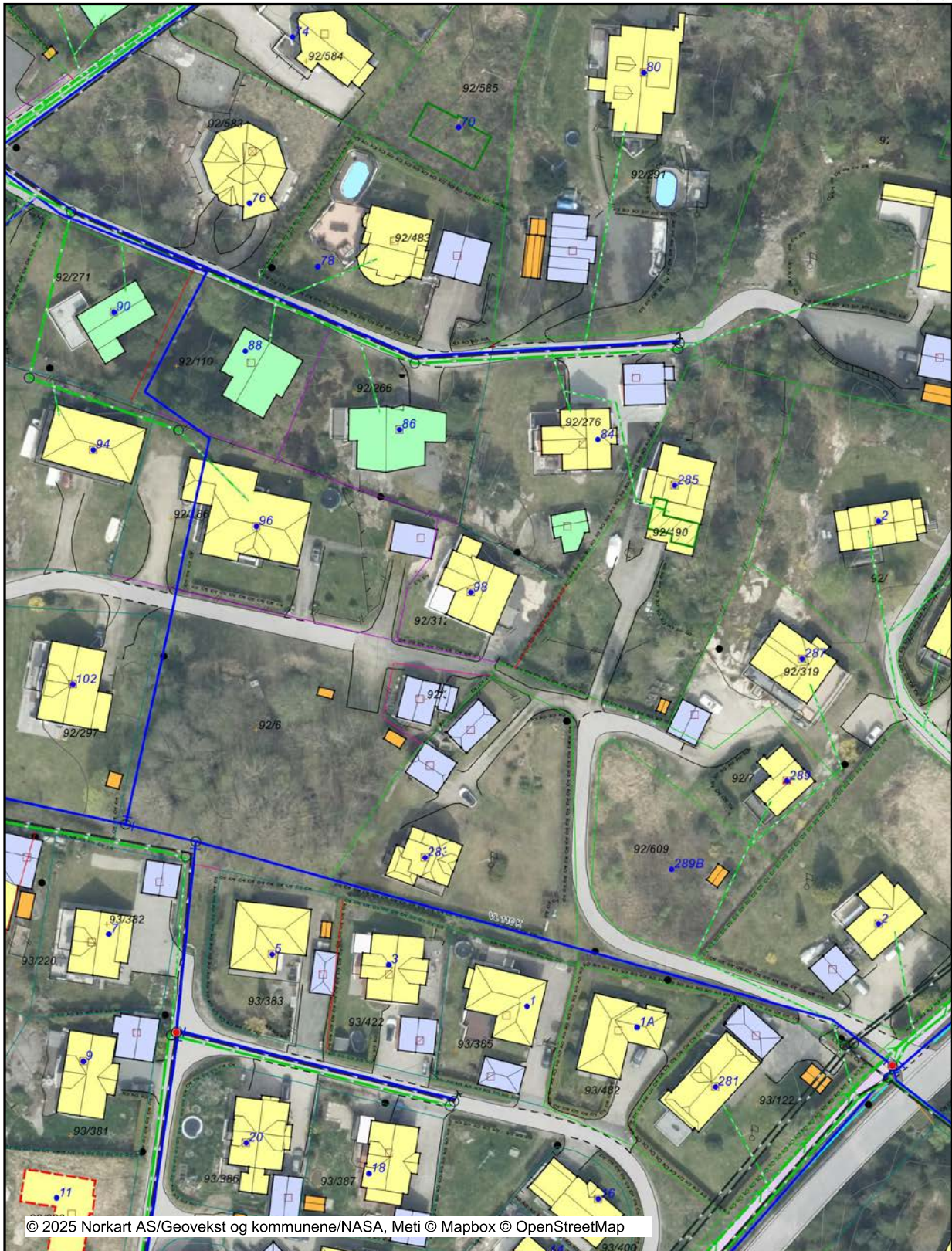


Grunnkart med flyfoto fra 2024

Dato: 10.12.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

<i>Tiltak</i>	
	BygningTiltak
<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Skissensyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm
	Meldepliktig kulturminne
<i>Matrikkel Adresse</i>	
	Tekst for Vegadresse
	Vegadresse
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Vegdekkekant
	Kjørebane kant
	Vegskulderkant
	Veg
<i>Ledningsnett</i>	
	Mast
	Kumlokk
<i>Matrikkel Bygning</i>	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Fritidsbygg
	Bygning, Fritidsbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Igangsettingstill.
	Bygning, uten Bygningspunkt
	Bygningsavgrensning av tiltak
<i>Høydeinformasjon</i>	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 5m
<i>Innsjøer og vassdrag</i>	
	Veggroft åpen
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Hekk
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Annet gjerde
	Steingjerde
	Svømmebasseng
	Flaggstang
	Lodrett forstøtningsmur
	Stikkrenne
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Parsell av 92/186				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	bolig	14.11.75	17.12.75	290/75
Byggherre		Adresse		Tlf.
Rolf Sinding		c/o Kåre Kristiansen, 1640 Råde		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Susebakke Trøvarefabr. A/S		1850 Mysen		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Oddvar Nygård		ds		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utv. trapp ikke ferdig.
Vegger ved inngang ikke kledd.
Ventiler over tak mangler.
Pipe ikke forblendet.
Terasse ikke fullført.

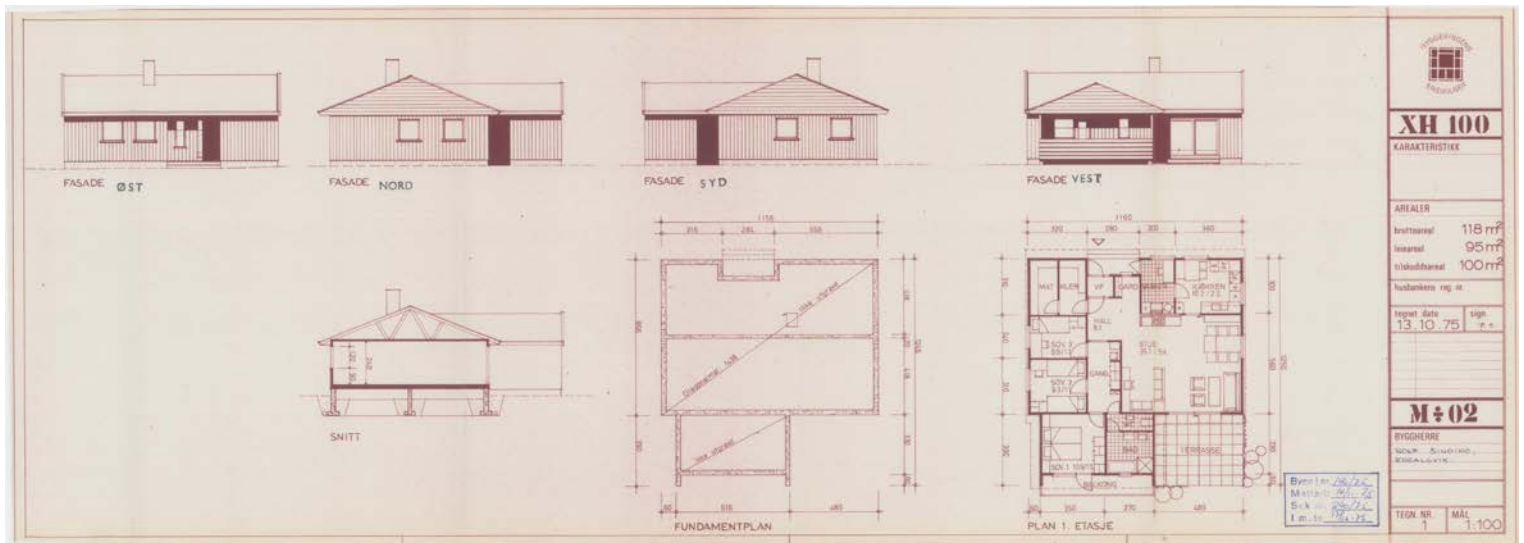
Arbeidet må være utført innen: rimelig tid.

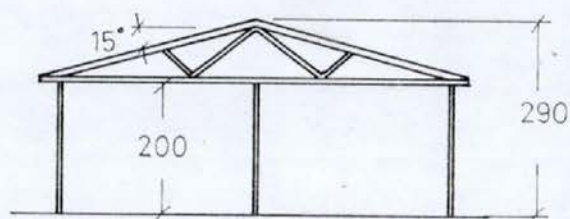
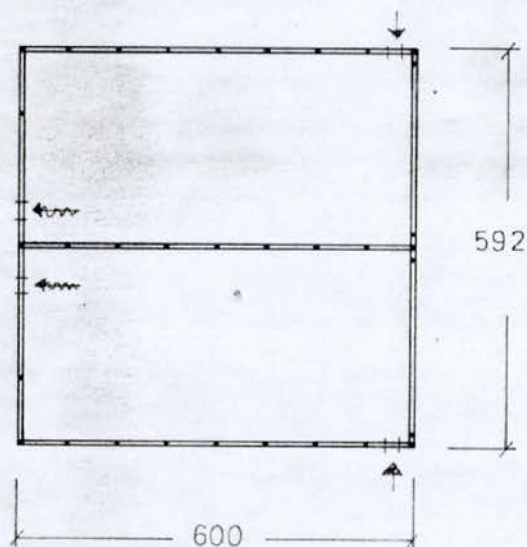
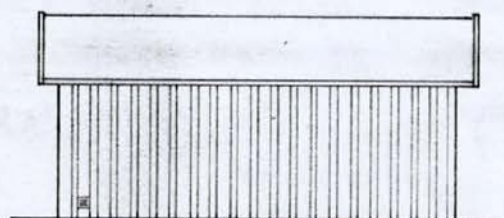
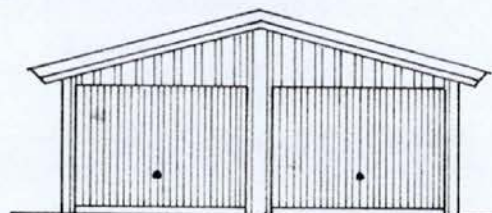
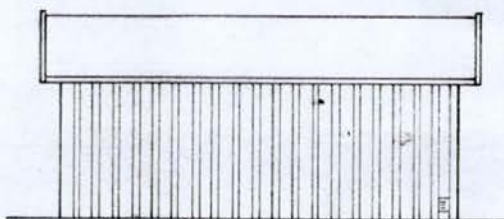
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Råde komm., Den tekn. etat 14.3.1977	<i>Sven Fredriksen</i> Underskrift Sv. Fredriksen bem.

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77





Bygn. journal nr. 176/79

Dato mottatt 27/8-79

Sak nr. 325/79

I møte 25/9-79

1 m

	Målestokk	Tegn. <u>8</u>	090277
	1 : 100	Trac.	
		Kfr.	
Erstatning for:			
Erstattet av:			

Nabolagsprofil

Gamleveien 98 - Nabolaget Spetalen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Saltnes Handel Linje 114, 199, 201	4 min 0.4 km
Råde stasjon Linje RE20	9 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

Skoler

Spetalen skole (1-7 kl.) 225 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Råde kommune Råde ungdomsskole (...) 267 elever, 12 klasser	13 min 11 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	6 min 4.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	19 min 15.8 km

«Stille og rolig. Nærme stranden, altså gode bademuligheter. Hyggelige mennesker. Høy levestandard»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

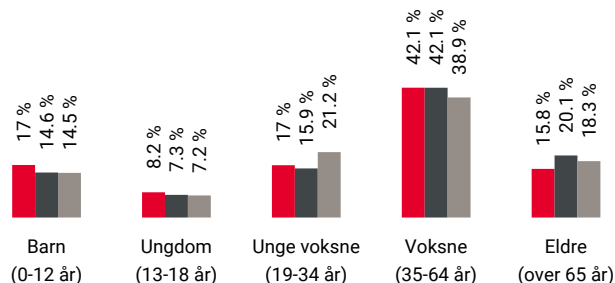
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spetalen	1 184	439
Spetalen	2 427	992
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mattisgården naturbarnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Råde kommune Saltnes barnehage (1-5 ...) 31 barn	7 min 0.6 km
Kollen naturbarnehage (0-5 år) 94 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Saltnes PostNord	5 min 0.5 km
Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse Post i butikk, PostNord	6 min 4.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



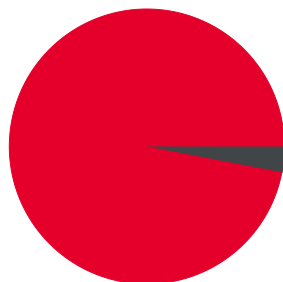
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⚽	Spetalen skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km	
⚽	Saltnes kunstgressbane	8 min	🚶
	Fotball	0.7 km	
🚴	Expressgym Råde	11 min	🚗
🚴	SKY Fitness Rygge	15 min	🚗

Boligmasse



■ 97% enebolig
■ 3% annet

Varer/Tjenester



Værstetorvet

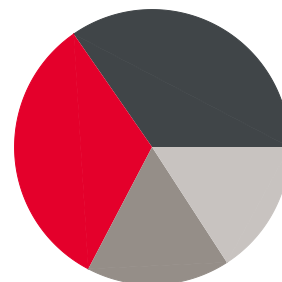
20 min 🚗



Apotek 1 Råde

11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



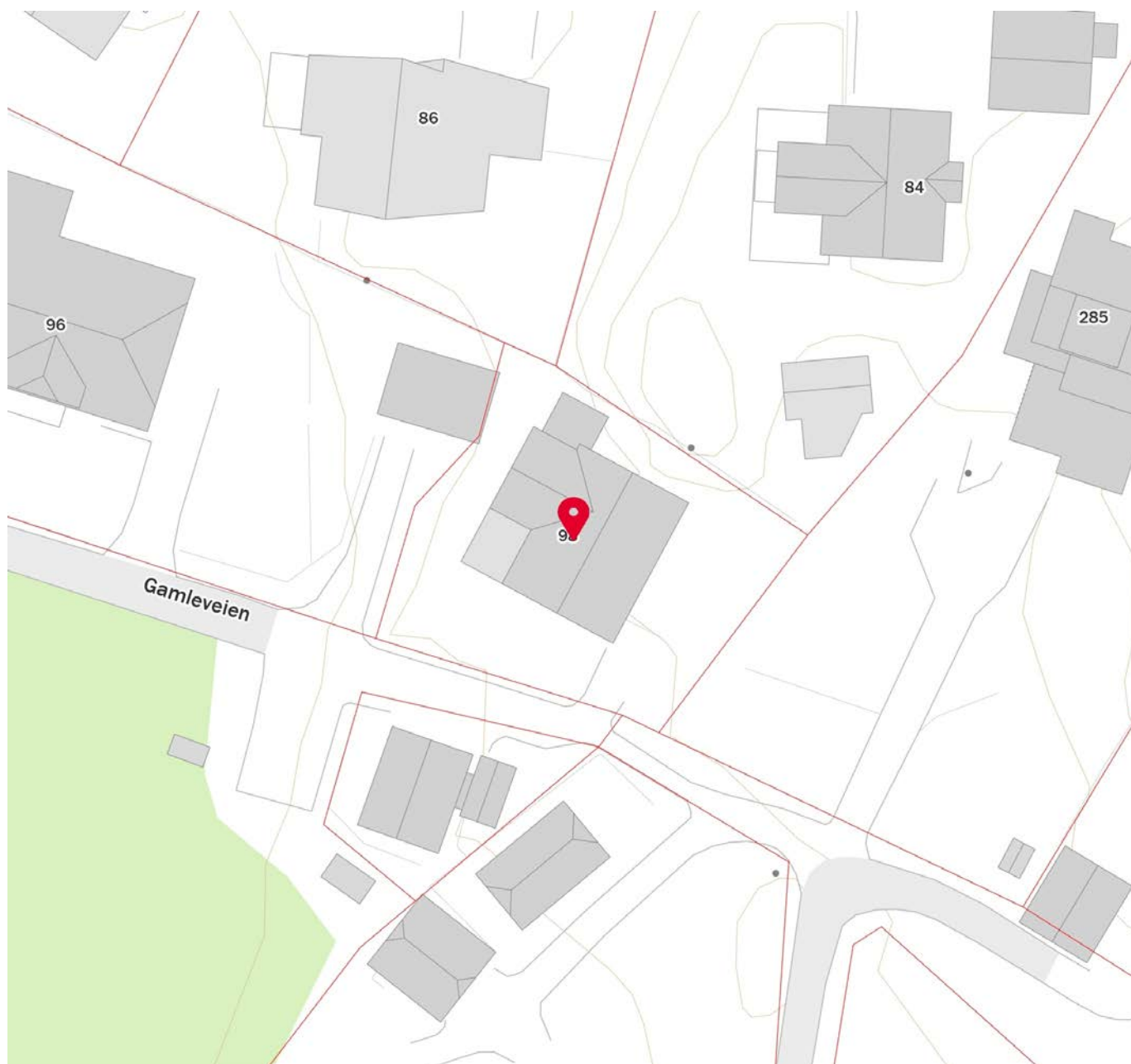
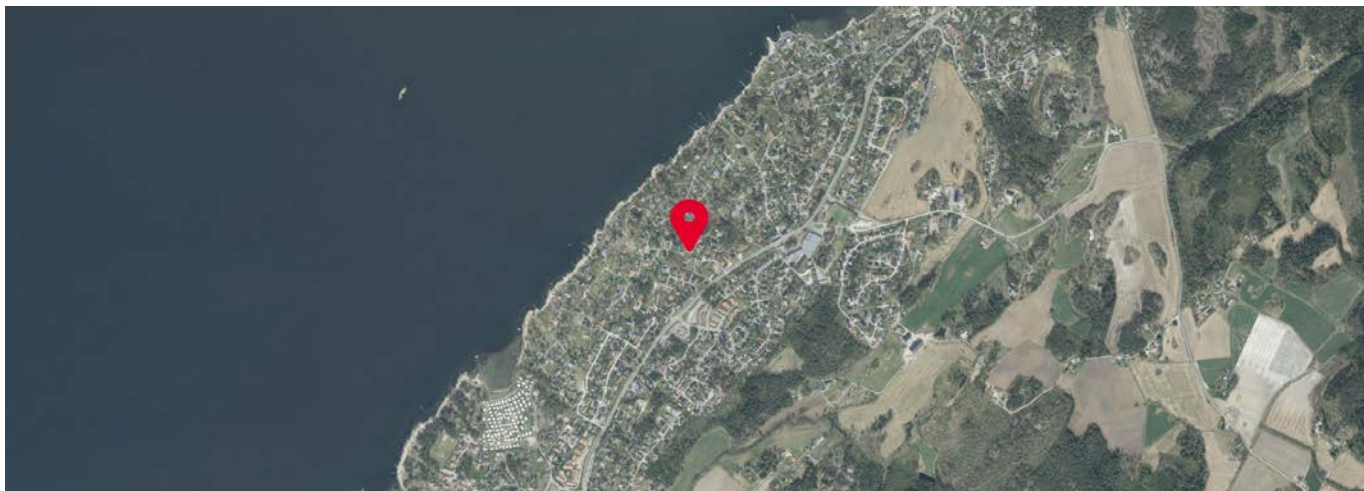
0%

43%

■ Spetalen
■ Spetalen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Adresse

Gamleveien 98, 1642 SALTNES

Dato for energimerking

16.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259730

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

148262853

Gårdsnummer

92

Bruksnummer

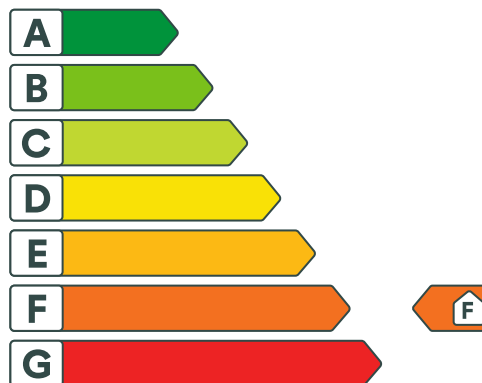
312

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1976

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

112,0 m²

Oppvarmet bruksareal

112,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

349,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

369,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år

41 387 kWh



Gamleveien 98, 1642 SALTNES



Detaljering

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



Gamleveien 98, 1642 SALTNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 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 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 11: 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 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: 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 varmelementer 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsatt med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gamleveien 98
1642 SALTNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz

Telefon: 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre