PRIVATMEGLEREN
MOSS

OVENSUNDET 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

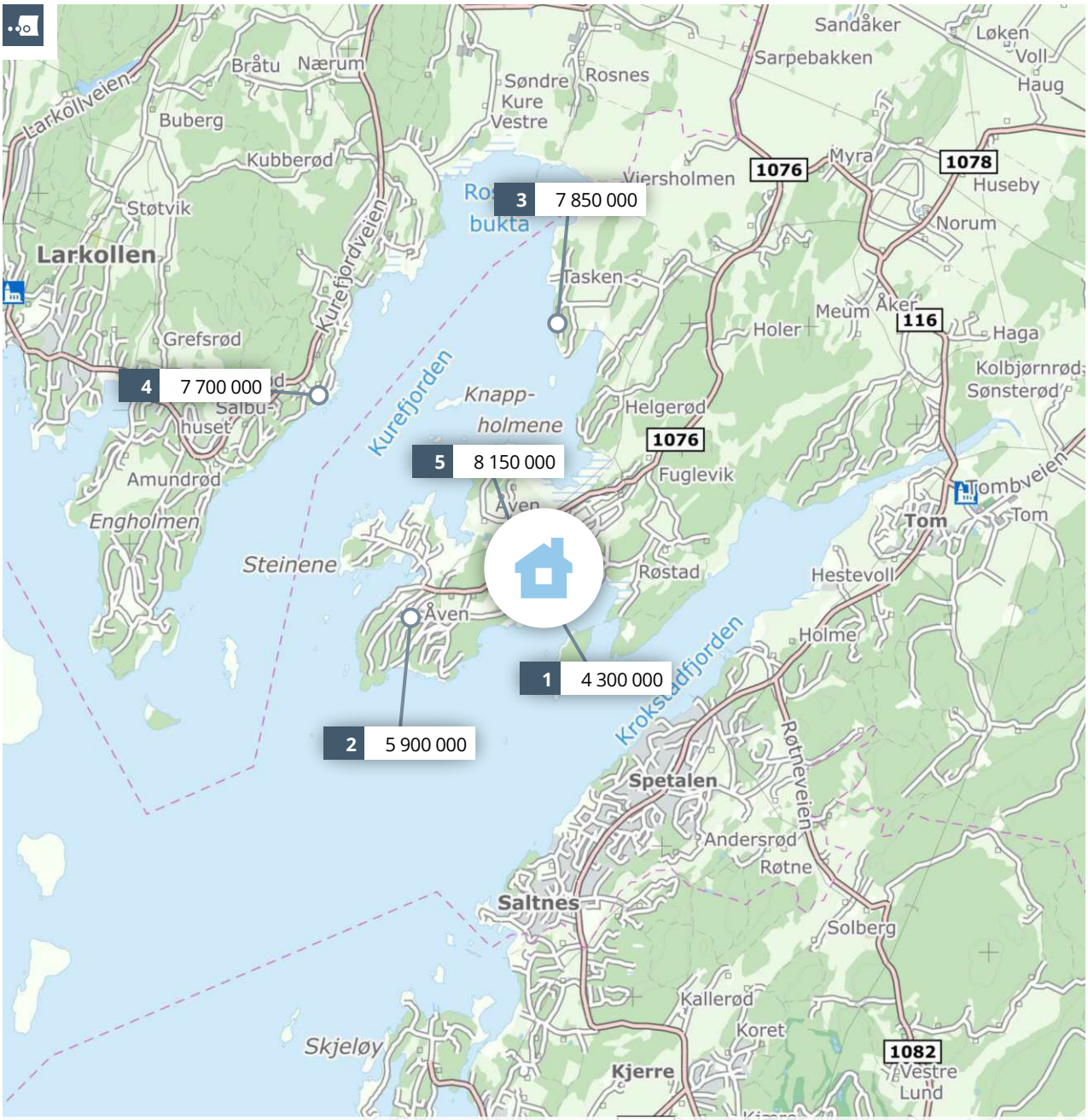
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OVENSUNDET 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 28.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ovensundet 11, 1580 RYGGE

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 21 BNR 96 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3112 RÅDE GRUNNKRETS Heia - Oven

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	84 416
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	18 m²	- m²	37 m²	- m²	- m²
Tomt					1 718 m²	
Byggeår					1981	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ovensundet 6 61 m² 1978	653 m²	3 sov		27.05.2025	4 150 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**70 492**
2	Ovenskogen 53 72 m² 2005	1 821 m²	2 sov		28.10.2024	5 950 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**81 944**
3	Danseplassen 12 73 m² 1976	1 999 m²	3 sov		10.06.2024	8 250 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**107 534**
4	Avstikkeren 55 127 m² 1963	3 512 m²	4 sov		10.06.2024	7 000 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**60 630**
5	Ovensundet 3 75 m² 2005	3 899 m²	2 sov		18.04.2020	9 000 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**108 667**

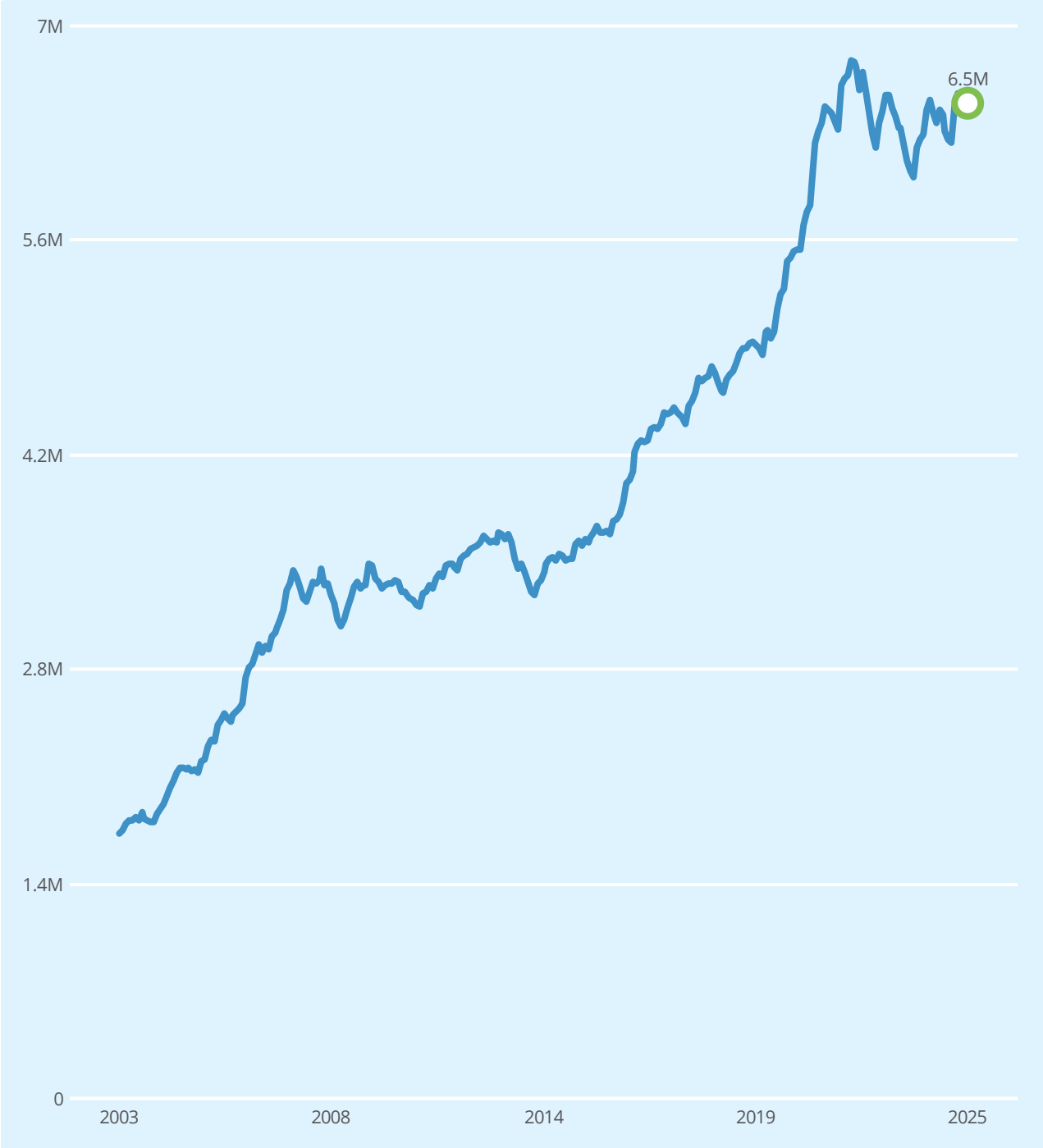
.

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

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

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

Historiske omsetninger

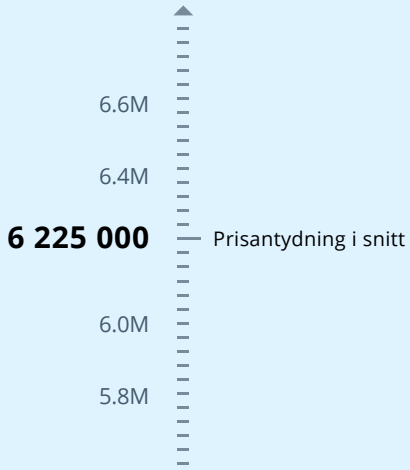


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i RÅDE kommune nå

6
fritidsboliger til salgs

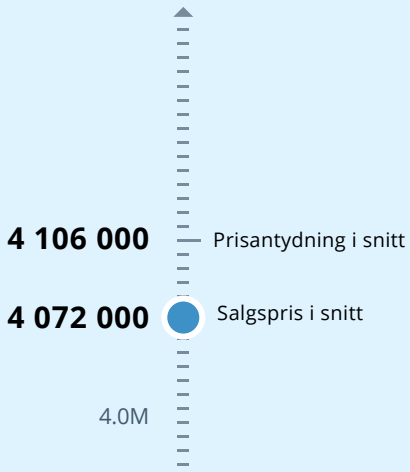


Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Fritidsboliger solgt i RÅDE kommune siste 12 mnd

16
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

53
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250135

Selger 1 navn
Anne Marie Gedde Vedde

Gateadresse
Ovensundet 11

Poststed	Postnr
RYGGE	1580

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Truls Erik Gedde

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Truls Erik Geddes dødsbo

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250135

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250135

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marie Vedde	a8595ea3a6ce599275831 9b0d81b10ff8160956f	19.05.2025 15:55:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250135

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Ovensundet 11, 1580 RYGGE
RÅDE kommune
gnr. 21, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1829 **Referansenummer:** VM3536

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig



Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre fritidsbolig som er bygget på i 1981.
Bygget er på 1 etg.
2 soverom og toalettrommet har utvendig adkomst via terrassen ved stuen.
Fritidsboligen holder enkel standard med etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.
Påkostninger må påregnes.

Utdrag av tilstand:

Usikker på om takvinkelen på taket som er tekket med betongstein er tilstrekkelig.
Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Utett rundt bjelke i møne.
Utettheten er i veggen.
Råte i vindskier.
Noe svak dimensjonering av sperrer/bjelker.

3 vinduer med punkterte glass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Fukt trenger inn i krypkjeller via verandaen.
Konstruksjonene har skjevheter.

Badet har ikke sluk.
Det er krav til sluk i våtrom.
Flatt gulv.
Sprekk i vasken.

Noe slitasje og elde på overflater.
Flere riss i takene.

Noe slitasje på kjøkkeninnredningen.
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone på kjøkkenet.

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

Fritidsbolig

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og betongstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Det er plastrenner på tilbygget.
Murkonstruksjon på deler av bygget, ellers reisverk og bindingsverk.
Utvendig stående og liggende bordkledning.
På murkonstruksjonen er det malt puss.
Hytta blir malt før salg.
Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Under tak av rupanel.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Ett 3-lags vindu.
Noen koblede vinduer.
Trekarmer.
Vinduene blir utvendig malt før salg.
Ytterdør i tre.
2 enkle terrassedører i stuen.
3 stk malte tredører til soverom og toalettrommet med utvendig adkomst.
Terrasse på en side av stuen og veranda på den andre siden.
Utvendig flislagt trapp ved inngangen.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene er belagt med parkett og tregulv.
Vegger med trepanel og malte plater.
Himlinger med trepanel og malte plater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer og trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Fritidsboligen har mursteinspipe.
Åpen peis på kjøkkenet.
Bygningen har krypkjeller under betongdekke i deler av bygget, eller trebjelkelag.
Utvendig adkomst.
Liten trapp opp til stuen fra kjøkkenet.
Innvendige malte finèrdører.

VÅTROM

Gå til side

Badet ble bygget i 2007.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt gulv.
Varmekabler.
Fliser på veggene.
Badet er innredet med gulvstående wc, dusj, servantskap og speil.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

Gå til side

Eldre enkel kjøkkeninnredning.
Heltre benkeplate.
Kjøleskap og hybelkomfyr.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med utvendig adkomst
Rommet er delt opp i to med skyvedør.
Toalettrommet har gulvstående wc og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og pex.
Det er avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Varmtvannbereder på ca. 120 liter.
Saga Xpress bereder.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkurs på 35 amp, ellers er kursene fordelt på 16 og 10 amp.
Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Ukjent alder og oppbygning av dreneringen.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og plasstøpt betong.
Fjell og naturlig vegetasjon mot husveggen.
Vann og avløp fra Oven VA.SA
Oven VA er registrert som et samvirkeselskap og underlagt lov om samvirkeselskaper.
Oven VA vil sørge for at driftsselskapet oppfyller kommunens krav og medlemmenes interesser mht. drift og vedlikehold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

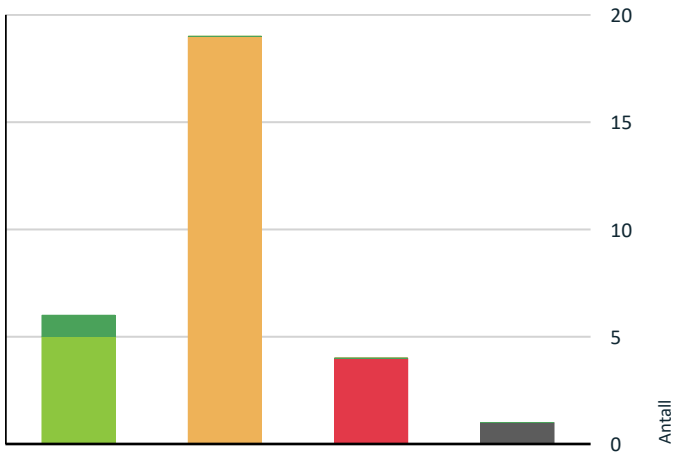
Fritidsbolig

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

Tegningene fra tilbygget dater 20.08.1980 stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

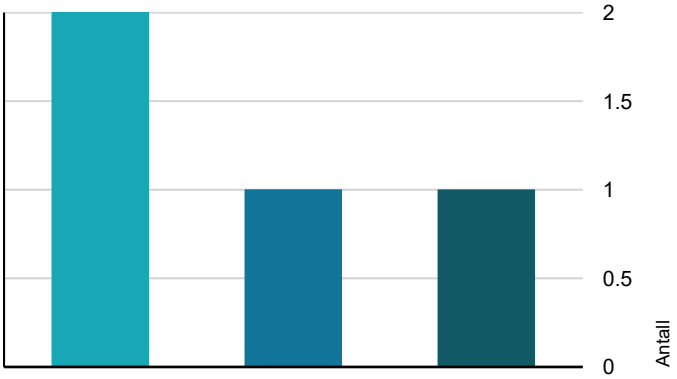
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygg 2 soverom og bad.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og betongstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Usikker på om takvinkelen på taket som er tekket med betongstein er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking 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.

Tilstandsrapport



Betongstein på deler av taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Det er plastrenner på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Avskalinger på takhatt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Murkonstruksjon på deler av bygget, ellers reisverk og bindingsverk.
Utvendig stående òg liggende bordkledning.
På murkonstruksjonen er det malt puss.

Hytta blir malt før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- Utvendige sprekkdannelser må tettes.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Riss i murvegg.

Tilstandsrapport



Deler av kledningen går langt ned mot terrenget.



Noe råte i kledningen.



Slitasje på pussede overflater.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Under tak av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Utett rundt bjelke i møne.
Utettheten er i veggen.
Råte i vindskier.
Noe svak dimensjonering av sperrer/bjelker.

Konsekvens/tiltak

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



Lekkasjepunkt rundt drager.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Ett 3-lags vindu.
Noen koblede vinduer.
Trekarmer.

Vinduene blir utvendig malt før salg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

3 vinduer med punktert glass.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Punktert vindu på kjøkkenet.


En del slitasje på vinduene.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre.
2 enkle terrassedører i stuen.
3 stk malte tredører til soverom og toalettrommet med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

En terrassedør med punktert glass.

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

Tilstandsrapport



Malte tredører med utvendig adkomst til to soverom og toalettrommet.



Punktert terrassedør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på en side av stuen og veranda på den andre siden.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Fukt trenger inn i krypkjeller via verandaen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre tettingen på gulvet til verandaene.
Skifte ut terrassebord med skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassen er nylig vasket.



Skader i enkelte terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig flislagt trapp ved inngangen.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Bom på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med parkett og tregulv.

Tilstandsrapport

Vegger med trepanel og malte plater.
Himlinger med trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe slitasje og elde på overflater.
Flere riss i takene.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.


Gulv med merker og slitasje.


Sprekkdannelser i taket i stuen


Fuktskjolder på veggen under vinduet på kjøkkenet

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer og trebjelkelag.

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:

Avskalinger og rust i armering i dekket.

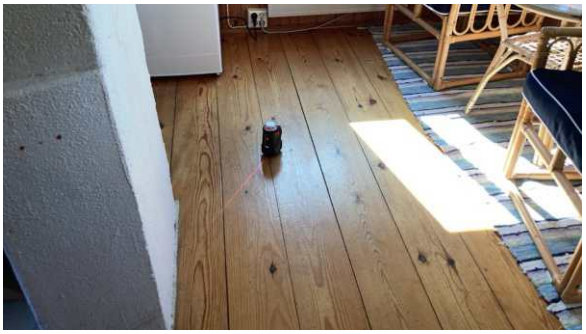
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer av dekket.

Tilstandsrapport



Opp til ca 20 mm skjevhet i stuen.



Opp til ca 30 mm skjevhet på kjøkkenet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har mursteinspipe.
Åpen peis på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Åpen peis på kjøkkenet



Riss og avskalinger på pipen.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke i deler av bygget, eller trebjelkelag.
Utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller er å anse som risikokonstruksjon, i forbindelsen med fuktrelatert problematikk.
En viktig faktor i krypkjeller er at det er tilstrekkelig lufting i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

TG 1 Innvendige trapper

Liten trapp opp til stuen fra kjøkkenet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte finèrdører.



Eldre dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet ble bygget i 2007.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt gulv.
Varmekabler.
Fliser på veggene.
Badet er innredet med gulvstående wc, dusj, servantskap og speil.
Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har ikke sluk.
Det er krav til sluk i våtrom.
Flatt gulv.
Sprekk i vasken

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

For å tilfredsstille kravene til våtrom må det etableres sluk.
Samtidig må det være fall på gulvet.
Dette fører til en renovasjon av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Badet.



Sprekk i vasken.



Avløpet fra kabinettet og vasken er kun ført i ett tynt avløpsrør igjennom gulvet.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsoner mot yttervegg og murvegg.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre enkel kjøkkeninnredning.
Heltre benkeplate.
Kjøleskap og hybelkomfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



Enkel kjøkkeninnredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.



Ikke ventilator over steke/kokesonen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med utvendig adkomst
Rommet er delt opp i to med skyvedør.
Toalettrommet har gulvstående wc og servantskap.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Eldre servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



Toaletten.



Eldre servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og pex.

Vurdering av avvik:
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Det er påvist rustdannelser på jernrør.

Konsekvens/tiltak
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Andre tiltak:

Noe oppgradering må påregnes.



Det er irrer på kobberrør.



Stoppekran og vannmåler i krypkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Avløpet ligger utvendig på ytterveggen og er eksponert for vær og kulde.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrørene bør ligge slik at de ikke tar skade av ytrepåvirkninger.

Tilstandsrapport



Avløpet fra badet ligger utvendig på ytterveggen.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på ca. 120 liter.
Saga Xpress bereder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkurs på 35 amp, ellers er kursene fordelt på 16 og 10 amp.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. 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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 El-anlegget må kontrolleres av Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller tilsvarende kontrollinstanser.
    Avvik må rettes og godkjennes.



Sikringsskapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent alder og oppbygning av dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.


Riss i grunnmuren.

TG 3 Terrengforhold

Fjell og naturlig vegetasjon mot husveggen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Usikker på hvordan det lar seg gjøre å utbedre fallet på terrenget inn mot hytteveggen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Deler av terrenget skrår inn mot grunnmuren

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp fra Oven VA.SA
Oven VA er registrert som et samvirkeselskap og underlagt lov om samvirkeselskaper.
Oven VA vil sørge for at driftsselskapet oppfyller kommunens krav og medlemmenes interesser mht. drift og vedlikehold.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

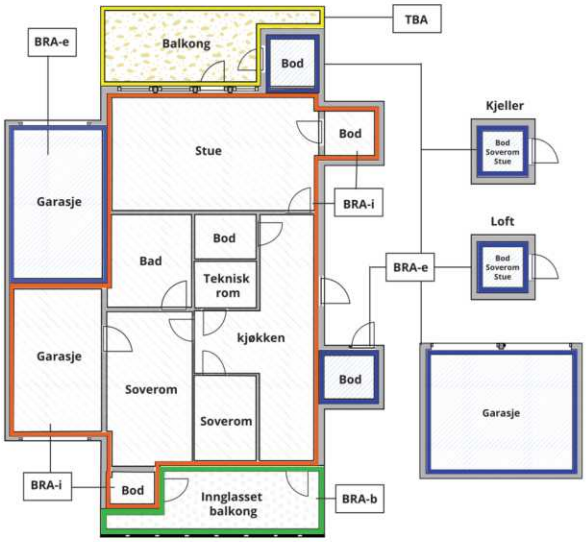
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	59	18		77	37
SUM	**59**	**18**			**37**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Bad, Soverom	Toalettrom, Soverom 2, Soverom 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene fra tilbygget dater 20.08.1980 stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	77	0

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Anne Marie Gedde Vedde	Kunde
	Stein Arne Vedde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	21	96		0	1717.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ovensundet 11

Hjemmelshaver
Gedde Truls Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Strandeiendom beliggende på Oven i Råde kommune ved Ovensundet og Krokstadfjorden.
Eiendommen ligger i et område med spredt fritidsbebyggelse, landbrukseiendommer og flere campingplasser i området.
Fine turmuligheter rett utenfor døren.
Gangavstand til butikk(Oven Handel) som ligger ytterst på Oven.
Godt utgangspunkt for bruk av Oslofjorden med kort avstand til Larkollen, Støtvig, Saltnes, Engelsviken eller videre ut mot Hankø m.m

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Adkomsten inn til veien er stengt med bom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Oven VA via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet Oven VA via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 1718m2.
Strandtomt med ca 17 meter strandlinje.
Naturtomt bestående av fjell og naturlig vegetasjon.
Egen flytebrygge.
Parkering på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Båtplass i Ovensundet bryggeforening.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av fritidsbolig på ett plan.
Det står en eldre bod på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VM3536

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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


34
36
14
21/8/18
12
10
21/8/26
17
16
19
21/100
21/274
21/97
21/255
21/98
13
11
21
21/8/13
8
21/64
21/33
21/96
21/85
15
21/102
21/20
9
7
5
21/76
21/240
N
Grunnkart
21_96_Ovensundet 11
Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
21.05.2025
Målestokk 1:1000

Eiendomsnr: 3112 - 21/96/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	1717.7	Arealmerknad	
Etablert dato	07.10.1980	Oppgitt areal	1719.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Fritidseiendom (F)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1217 Ovensundet 11	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148252327		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		Tinglyst (TI)	21/96	
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	21/96	
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	08.08.2018	08.08.2018				21/97, 21/96, 21/64, 21/8/27, 21/8, 21/33
Oppmålingsforretning (OP)	Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	08.08.2018	08.08.2018		Tinglyst (TI)	21/8 (-1339.5), 21/8/27, 21/274 (1339.5)	21/96, 21/33, 21/97, 21/64
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	07.10.1980				21/20 (-1719.0), 21/96 (1719.0)	

Tinglyste eiere

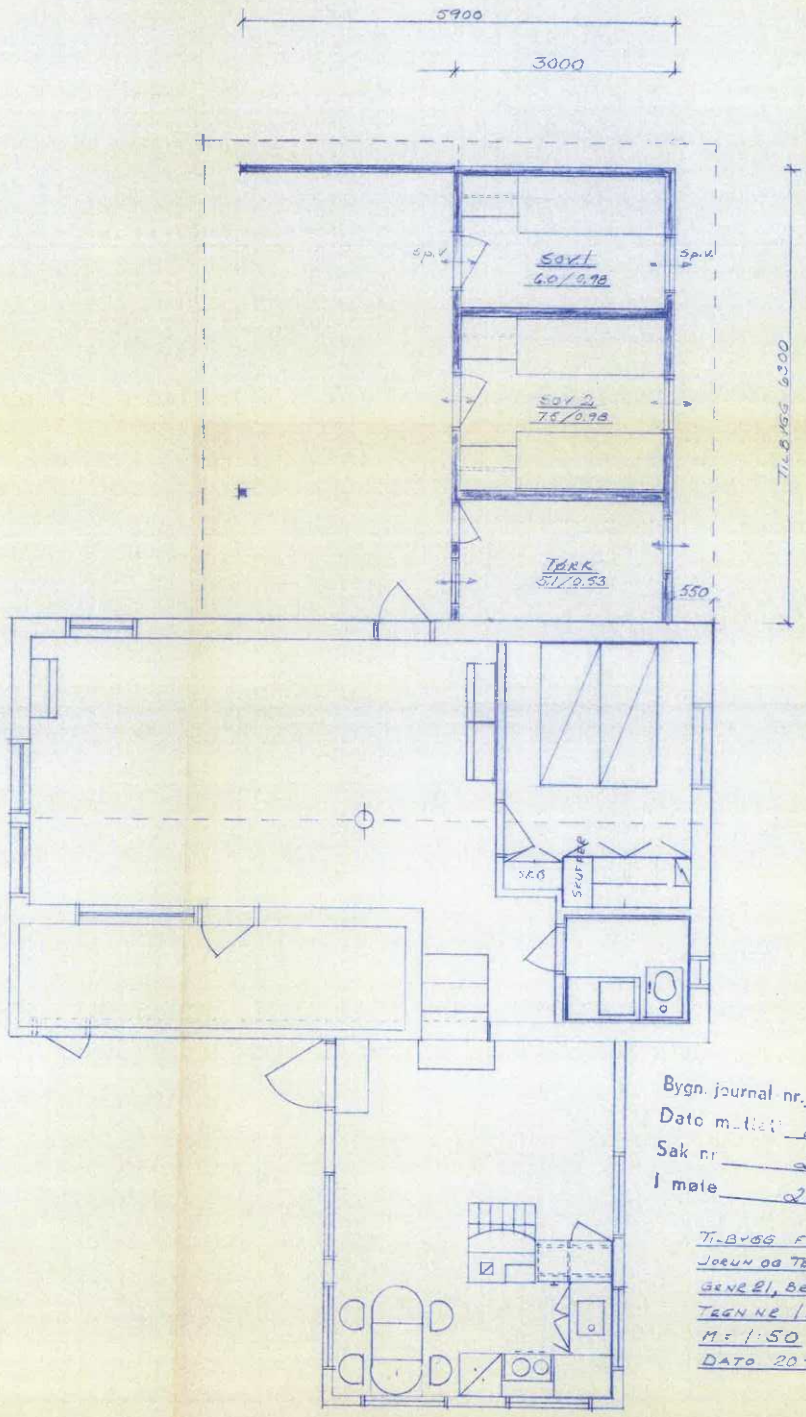
ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-100733	GEDDE TRULS ERIK (Død)	(Adresse mangler)	
1/1	Hjemmelshaver (H)		Død (D)

Referanser

Type	Referanse
Målebrevsnummer (M)	1769

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6576358.2	599526.4	0.0	Ja	1717.7		

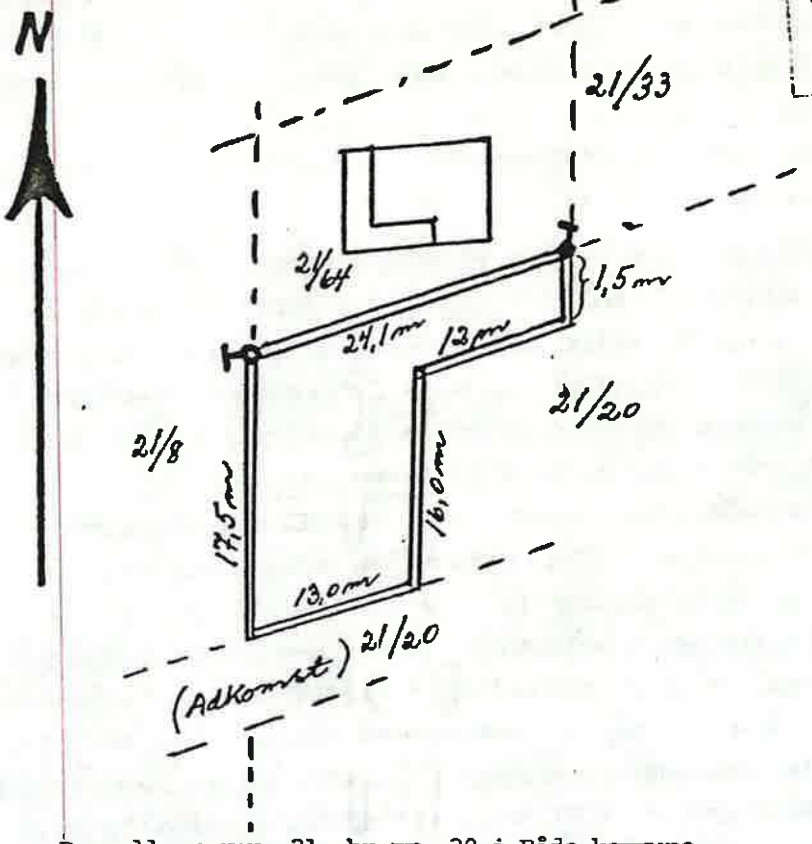


Bygn. journal nr. 145/80
Dato m.tlst. 25/8-80
Sak nr. 291/80
I møte 23/9-80

TI-BYGG FOC:
JORUN OG TEULS ERIK SEDDE
GNR 21, BR.NR OVEN I RÅDE
TEGN NR 1. PLAN. 1ET
M = 1:50
DATO 20-8, 80

SALGSAVTALE - ~~[illegible]~~

DAGBOKFØRT
05 JAN 83 0098
MOSS BYRETT



Parsell av gnr. 21, br.nr. 20 i Råde kommune.

Eier: Eva og Harald Marthinussen,
Villaveien 10,
1400 SKI

Kjøper: Birger Fossen
Skogveien 6
1800 Askim

Grensebeskrivelse: Start i sydvestre hjørnemerke av 21/64 går sydover 17,5 meter langs grensen mot 21/8. Deretter i østlig retning parallelt med den sydlige grense av 21/64 13,0 meter. Deretter mot nord 16 meter parallelt med parsellens "startside" (grensen mot 21/8). Så 12,0 meter i østlig retning parallelt med sydlig grense av 21/64. Deretter 1,5 meter i nordlig retning til sydøstlig hjørnemerke av 21/64. Følger deretter sydlig grense av 21/64 til utgangspunktet. Denne siden er 24,1 meter.

Areal: 242,15 m^2

Kjøper har ingen innvendinger mot eventull senere ny hyttebygging på nabotomten 21/20 så lenge plasseringen ikke er til direkte sjenanse.

Selger overdrar parsellen fri for økonomiske heftelser. Parsellens nye eiere forplikter seg å avsette egnet plass til søppelkasser for eiendom 21/20 og 21/96.

Parsellen overdras som tilleggstomt til eiendom 21/64 og skal ikke benyttes til bebygget tomt.

Denne handelen mellom eier av 21/20 og eier av 21/64 betinges også av at eier av 21/64 er med på å bygge den prosjekterte brygge som er påbegynt rett ned fra stien, med sin andel av både steindel og flytebryggedel. Eier av 21/64 er i henhold til tidligere rettsforlik bundet til 1/3 av anleggs- og vedlikeholdskostnadene for å få en båtplass på den prosjekterte brygge og for å få vinteropplagsrett til en båt på stranden til 21/20. Vinteropplagsrett gjelder, som tidligere vedtatt, bare langs grensen til 21/76. Nedgang til bryggen skal være som tidligere vedtatt langs grensen til 21/76. Retten til å hente vann til husholdsbehov fra nærmeste brønn på 21/20 (brønn merket E på rettsskisse) er også betinget av andel av vedlikehold av brønn og brønnhus.

Kjøper erklærer å være klar over sine forpliktelser som gir mulighet til å benytte ovennevnte rettigheter. Kjøper erklærer ikke å ha ytterligere bruksrettigheter på 21/20 og er innforstått med rettsforlik mellom eiere av 21/64 og 21/20 om rettigheter og plikter.

Kjøper betaler kr 12.500,- omgående når denne parsellen er tinglyst fri for økonomsike heftelser. Kjøper betaler alle omkostninger, gebyr og avgifter i forbindelse med overdragelsen.

Selger: Kjøper:

Eva Marthinussen Eva Marthinussen

010947-[redacted]

Harald Marthinussen

250342-[redacted]

Jeg bevitner at ovennevnte har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 18 år.

Ragnar Torbergsen
(060341[redacted]

Harriet Torbergsen
(261043[redacted]

TINGLYST
28 MARS 2003
MOSS TINGRETT
DAGBOKNR 2600

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver til gnr 93 bnr 1 i Rygge, Stein Larsen, og undertegnede hjemmelshaver til gnr 93 bnr 112 i Rygge, Lars Larsen, erklærer følgende:

Eier av gnr 93 bnr 1's bruk av adkomstveien sør for bebyggelsen på gnr 93 bnr 112, og som før grensejusteringen lå over gnr 93 bnr 1 opphører ved denne avtales underskrift.

Eier av gnr 93 bnr 1 har fortsatt rett til å bruke veien som går over gnr 93 bnr 112 frem til gårdsplassen på gnr 93 bnr 1 til inn- og utkjøring av varer til gartneriet/hagesenteret, samt for gartneriets/hagesenterets kunder.

Eier av gnr 93 bnr 112 har rett til bruk av veien over gnr 93 bnr 1 som adkomst til sin eiendom fra Dyreveien.

Hver av eierne har rett og plikt til å delta i vedlikeholdet av veien på den strekning den tjener som felles adkomstvei. Omkostningene deles med ¾ på eier av gnr 93 bnr 1 og ¼ på eier av gnr 93 bnr 112.

Denne erklæring tinglyses på gnr 93 bnr 1 og gnr 93 bnr 112 i Rygge.

Rygge, den 23 desember 2002

Stein Larsen
pers.nr. 011155 [redacted]

Rygge, den 31 desember 2002

Lars Larsen
pers.nr. 150725 [redacted]

Doknr: 2600 Tinglyst: 28.03.2003 Emb: 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/7905/87
Uthentet 2025-05-19 10:46

Vedlegg

DAGBOKFØRT
19 05 1980 07905
SORENSKRIVEREN I
MOSS

S K J Ø T E.

Undertegnede Eva og **Harald Marthinussen, Ski,**
født h.h.v. 010947-[redacted] og 250342-[redacted] skjøter og
overdrar herved vår eiendom gnr. 21 bnr. 96 i Råde
kommune
til herr Truls Erik Gedde, Ski født 100733-[redacted]
for en overdragelsespris stor

kr. 310.000,-

- trehundreogtitusenkroner oo/loo -

som er avgjort på omforenet måte.
Eiendommen skal ha ~~seine~~ adkomstvei over ~~sin~~ gnr. 21 bnr. 20.
Eieren av nærværende eiendom skal ha rett til å ta vann
fra to brønner på gnr. 21 bnr. 20.
Det følger vedlikeholdsplikt forsåvidt gjelder ovenstående
rettigheter felles med andre rettighetshavere.
Adkomstvei til brygge skal gå langs grensen til gnr. 21
bnr.76 over bnr. 20.

Ski, den

Eva Marthinussen ..... Harald Marthinussen .....

Eva Marthinussen

Harald Marthinussen

Undertegnede bekrefter herved at ekteparet Marthinussen har underskrevet ovennevnte skjøte i vårt nærvær og at de er myndige.

D.u.s.

Ski, den

Ruth Holstad
Jonas Lies vei 8 B
1412 Sofiemyr
f. 31/1-1915.

Tom Østhaug
Tor Forsaths 14,
Oslo 6
f. 27. aug. -56.

In fidem:
Kjell-Ove Engeseth
Advokat M.N.A.
1400 SKI

Ovensundet 11

AVSTAND TIL SJØ

58 m



AVSTAND TIL BYER

Moss	26 min
Fredrikstad	29 min
Oslo	1 t 4 min
Stavanger	288.6 km

AKTIVITETER

Husebystranda badeplass	13 min
Storesand badeplass	21 min
Hestholmen badeplass	4 min
Tomb jordbruks skole	10 min
Rørskogen balløkke	10 min
Haugesten - Aktivitetsplass	11 min
Rygge idrettspark	13 min
Ballbinge	12 min

SPORT

Tomb jordbruks skole	10 min
Rørskogen balløkke	10 min
SKY Fitness Rygge	12 min
Expressgym Råde	12 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad	11 min
Kiwi Rygge	12 min

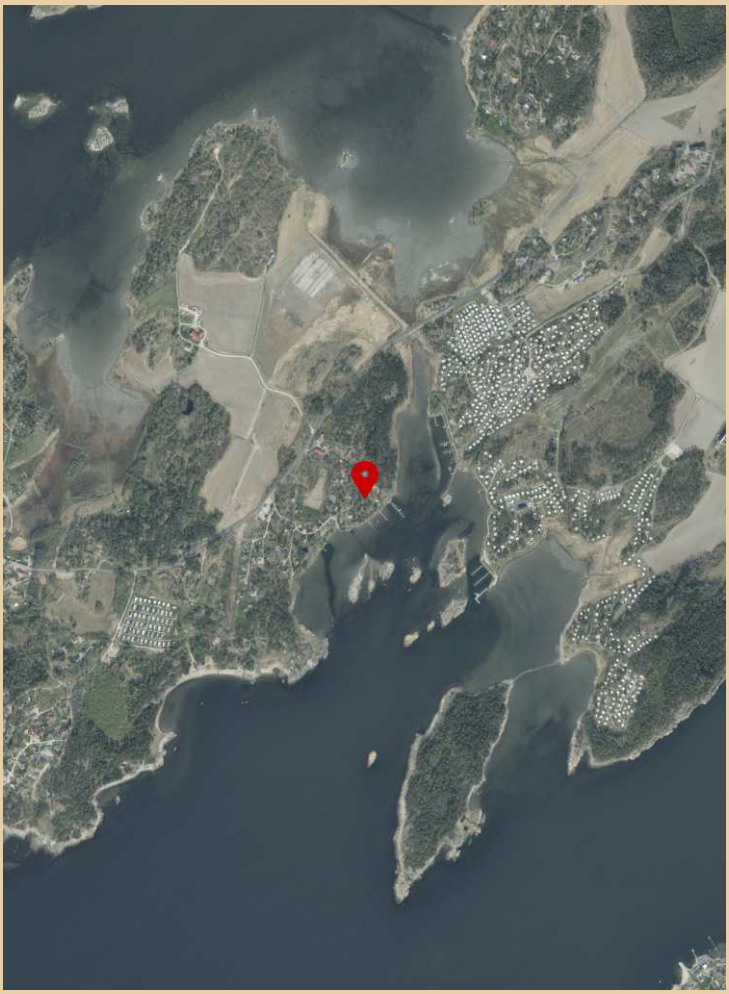
OFFENTLIG TRANSPORT

Råde stasjon Linje RE20	10 min 11 km
Rygge stasjon Linje RE20	13 min 9.8 km
Ovenkrysset Linje 201	5 min 4.8 km
Wiersholm Linje 201	5 min 5.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

VARER/TJENESTER

Rygge Storsenter	21 min
Mosseporten Senter	22 min
Vitusapotek Rygge	12 min
Apotek 1 Råde	12 min
Rygge Vinmonopol	21 min
Moss Vinmonopol	26 min

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





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

Ovensundet 11

AVSTAND TIL SJØ

58 m



DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad	11 min
Kiwi Rygge	12 min

AVSTAND TIL BYER

Moss	26 min
Fredrikstad	29 min
Oslo	1 t 4 min
Stavanger	288.6 km

AKTIVITETER

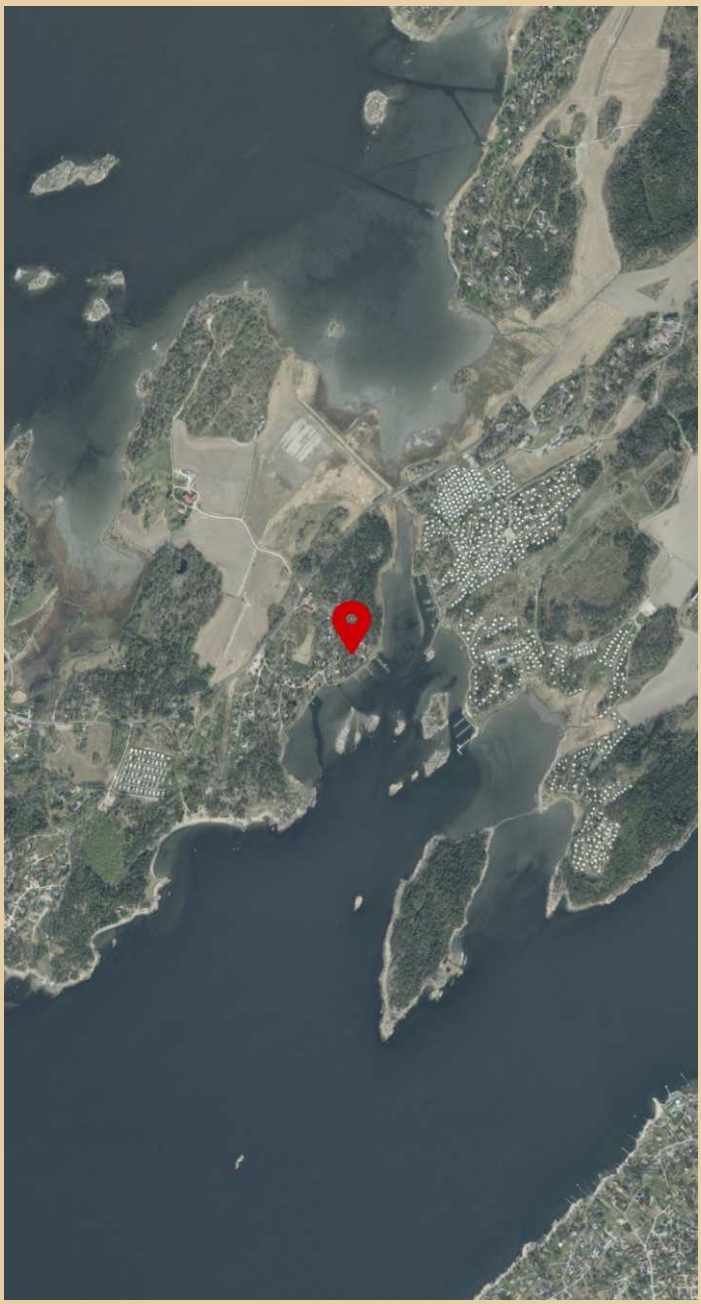
Husebystranda badeplass	13 min
Storesand badeplass	21 min
Hestholmen badeplass	4 min
Tomb jordbruks skole	10 min
Rørskogen balløkke	10 min
Haugesten - Aktivitetsplass	11 min
Rygge idrettspark	13 min
Ballbinge	12 min

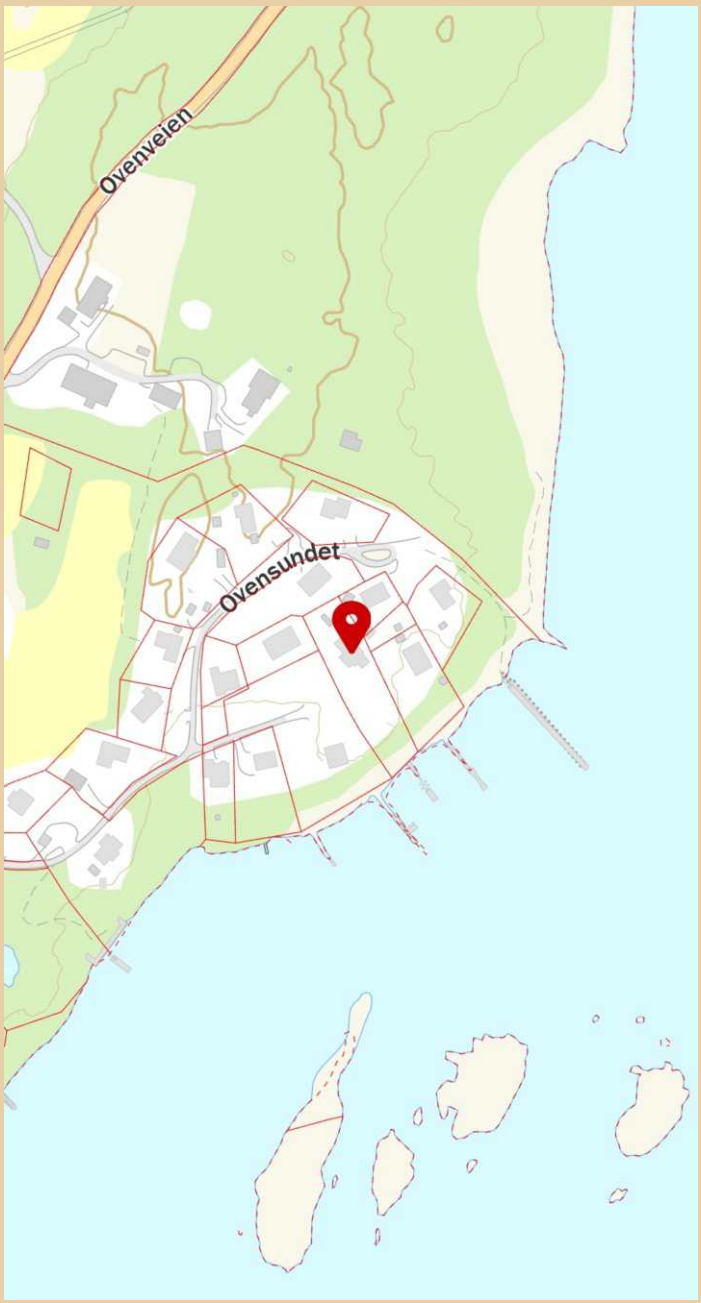
SPORT

Tomb jordbruks skole	10 min
Rørskogen balløkke	10 min
SKY Fitness Rygge	12 min
Expressgym Råde	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Råde stasjon Linje RE20	10 min 11 km
Rygge stasjon Linje RE20	13 min 9.8 km
Ovenkrysset Linje 201	5 min 4.8 km
Wiersholm Linje 201	5 min 5.2 km





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ovensundet 11, 1580 Rygge
Gnr. 21, Bnr. 96, Råde kommune

Oppdragsnummer:
116250135

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Eirik Reinnel

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 934 31 900

E-post: eirik.reinnel@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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