PRIVATMEGLEREN
MOSS

BAKKEVEIEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Byggetegninger nybygg

Ferdigattest

Grunnkart

Matrikkelbrev

Reguleringsplankart

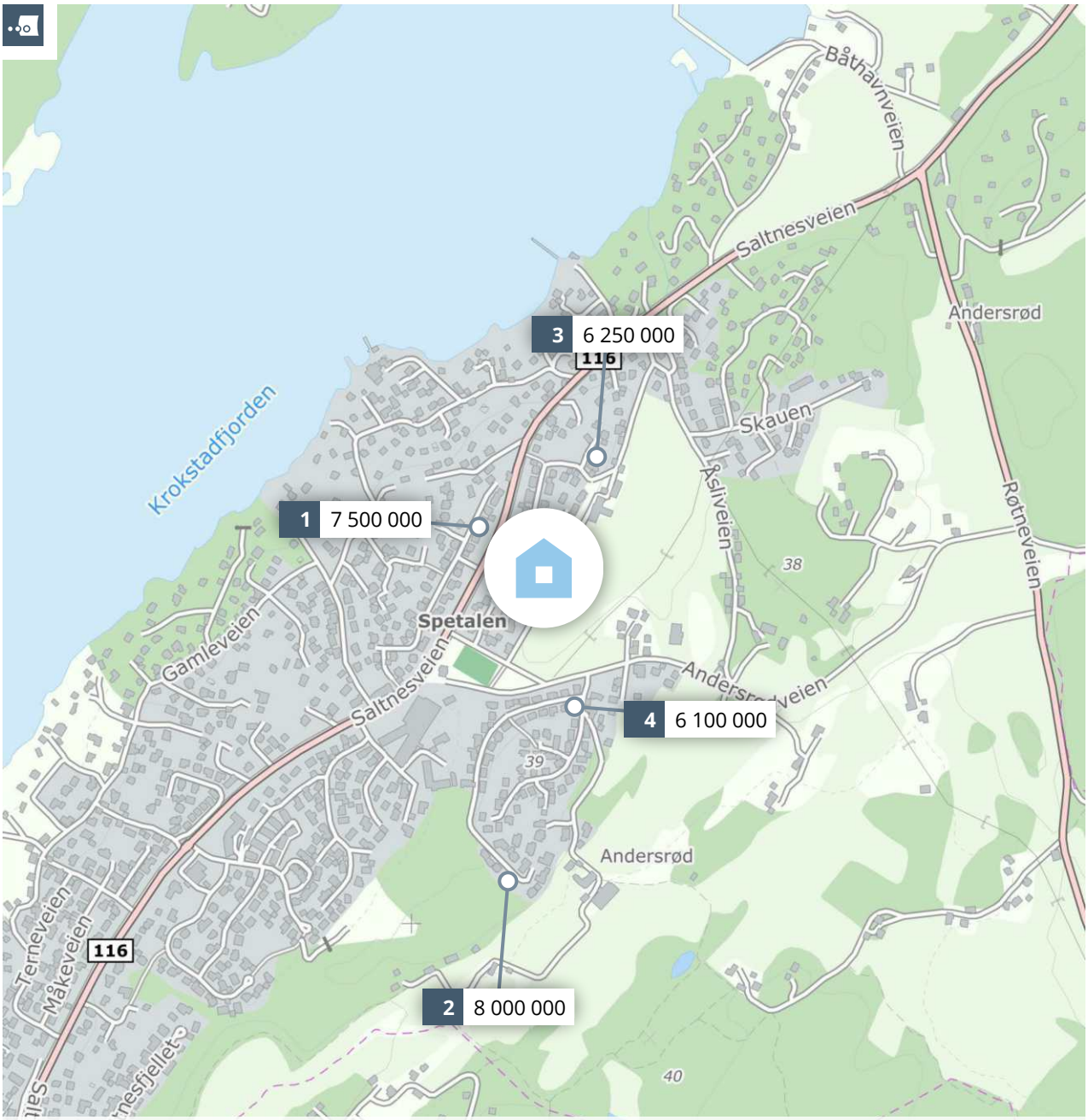
Regulering

Servitutt

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

BAKKEVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 26.08.2025

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: Mette Hoseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bakkeveien 12, 1642 SALTNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 92 BNR 507 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3112 RÅDE GRUNNKRETS SPETALEN

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	22 508
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	311 m²	1 m²	- m²	71 m²	- m²	- m²
Tomt					915 m²	
Byggeår					2001	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

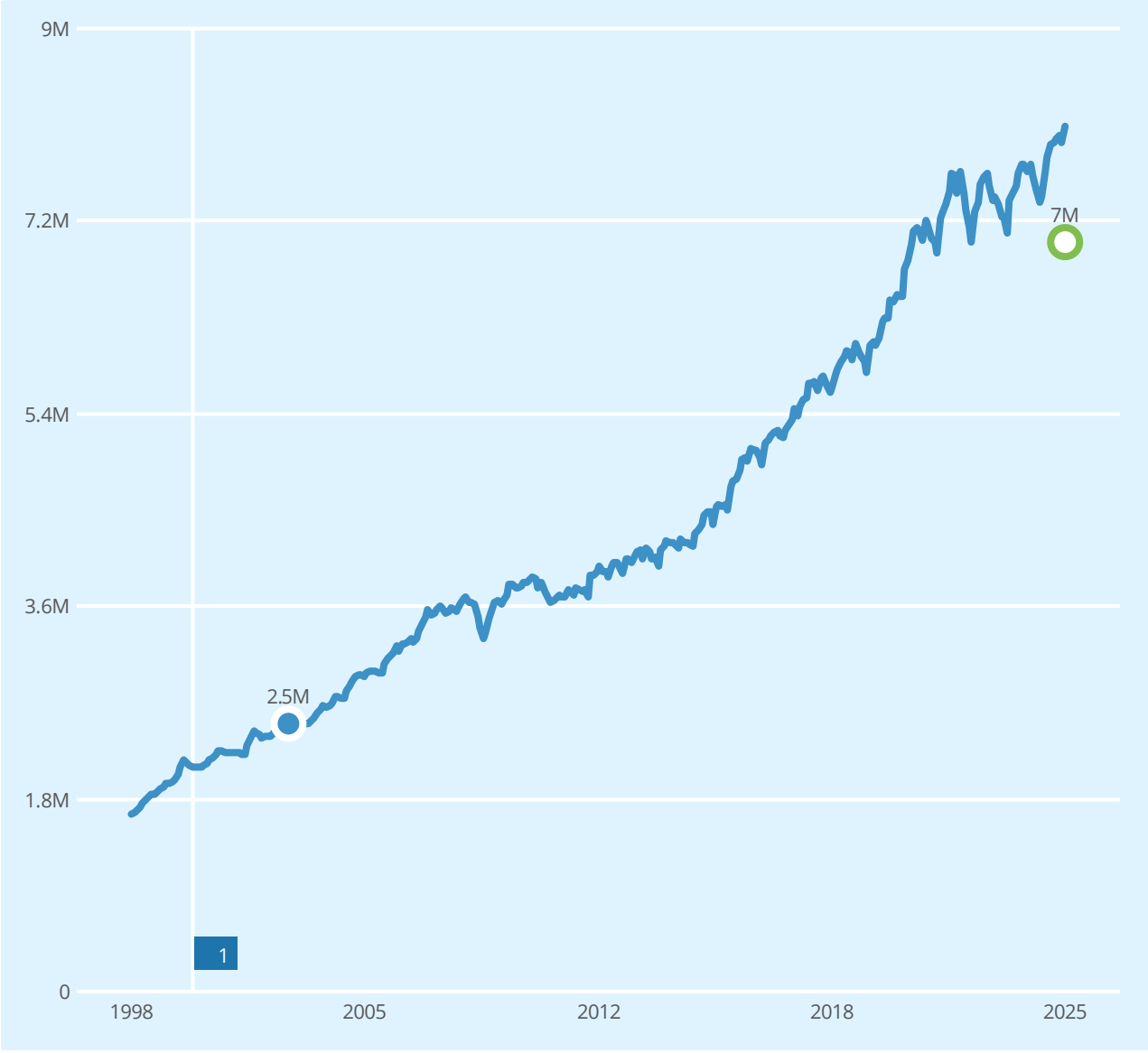
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåbærstien 3				02.05.2025	7 500 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**37 879**
	198 m²	2005	1 119 m²	3 sov						
2	Moltemyra 31				10.06.2025	8 500 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**35 874**
	223 m²	2007	735 m²	5 sov						
3	Bakkeveien 40				28.05.2025	6 800 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**34 530**
	181 m²	1980	1 017 m²	3 sov						
4	Moltemyra 2				21.04.2025	6 500 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**24 898**
	245 m²	1985	641 m²	5 sov						

..

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

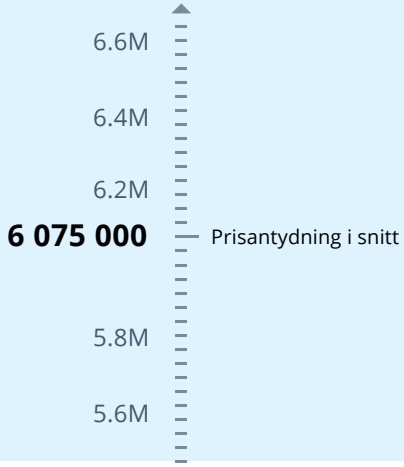
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.02.2003	27.05.2003	06.08.2003	2 650 000	2 500 000	-	2 500 000	2
18.05.2000		18.05.2000	-	310 000	-	310 000	3
23.09.1999		23.09.1999	-	1 600 000	-	1 600 000	3

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

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

Eneboliger til salgs i SPETALEN grunnkrets nå

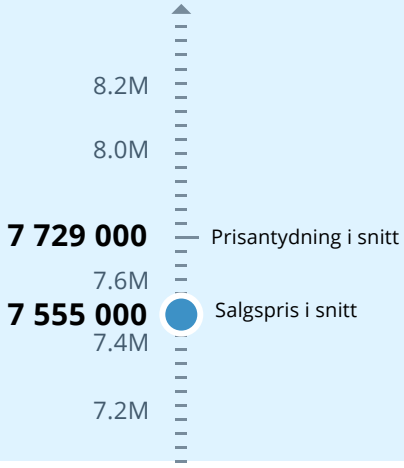
2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Eneboliger solgt i SPETALEN grunnkrets siste 12 mnd

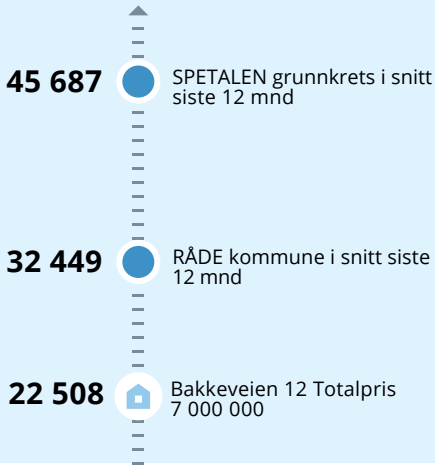
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
102
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250173

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sidsel Østlie	Bjørn David Mannes

Gateadresse
Bakkeveien 12

Poststed	Postnr
SALTNES	1642

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 64023969

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250173

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering
Arbeid utført av	Elviken Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På gulvet ble det brukt PCI Lastogum smøremembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny kurs til platetopp 2013 Ny kurs til varmepumpe 2022 (samsvarserklæring) Ny kurs til elbillader 2023 (samsvars erklæring)
Arbeid utført av	Flere forskjellige

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rygge elektro juli 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasjen Zaptec innstalert 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250173

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse/utestue/paviljong har vi satt opp selv. Byggesett. Terasse i sørvestre hjørne av tomtea oppført av Elviken Bygg
Arbeid utført av	Elviken Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjølehjørnet: Sig har forekommet, er justert ved et par anledninger Hagestue. Noe sig i østre kant Tomtegrense front (øst): Opparbeidelse av tomt i front går ut over tomtegrensen. Bakgrunnen for dette var noe uklare grenser i forhold til plasseringen av veien.

Document reference: 116250173

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250173

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sidsel Østlie	505eccedf28fae676a33f0 7dc6774dfa7b440491	15.08.2025 13:04:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Mannes	55a342fd3d3c01dc34076 41c0213970e3bf50496	15.08.2025 12:40:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250173

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bakkeveien 12 , 1642 SALTNES
RÅDE kommune
gnr. 92, bnr. 507

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 311 m²



Befaringsdato: 13.08.2025 **Rapportdato:** 15.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1902 **Referansenummer:** IC5891

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André 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

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.

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

Enebolig fra 2001.
Boligen er fordelt på underetasje, 1 etg og loft.
Det er garasje i deler av underetasjen.
Boligen holder normal god standard og fremstår som godt vedlikeholdt.
Det er byttet 4 vinduer i stuen i 2025.
Badet og toalettrommet i 1 etg ble pusset opp i 2022.
Samtidig ble stuen pusset opp med nytt gulv, vegger og tak.
Varmepumpe og dobbel mantla bereder på 260/100 liter fra 2022.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme i underetasje og 1 etg samt peis i stuen.

Utdrag av tilstand:

Ingen tegn på membran i sluket eller på vegger i våtsonen på vaskerommet.
På vaskerom er hele gulvet regnet som våtsone samt rundt vasken.
Membran på gulv skal gå minst 50mm opp på veggen rundt hele rommet.
Ikke fall til sluk, men flatt gulv.

Noe utettheter rundt ytterdøren.
Det er også en del slitasje på karmer til døren.
Katteluke i terrassedøren på vaskerommet.
Dette fører til kuldebro.
Litt rust på garasjeporten.

Badet i underetasjen er fra byggeåret.
Det begynner å bli høy alder på membran.

Kjølehjørne på kjøkkenet i 1 etg siger litt i høyden over tid.

Det er ikke rørskap til rør i rørsystemet.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler klemlist i toppen av platon.

Liten skjevhet i del av støttemuren som går inn mot huset.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
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.
Stigetrinn til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
Valmtak.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Undertak panel.
Kneloft.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Utvendige sprosser.
Det er byttet 4 vinduer i stuen i 2025.
Vinduene er med 3-lags pressglass.
Det er skiftet 2 vinduer på loftet i 2012.
Vinduene har 2-lags pressglass.
2 stk Veluxvinduer på loftet.
Ytterdør med buet glass.
El-styrt leddport i garasjen.
2 fløyet terrassedør i stuen.
Enkel terrassedør på vaskerommet og på ene soverommet i 1 etg.
To frittstående plattinger, hvor en er med takoverbygg.
En platting er fra 2019 med tak fra 2020.
Den andre plattingen er fra 2023.
Fra stuen er det utgang til en terrasse med fliseheller.
Det ligger fliser og membran under hellene.
Trerekkverk.
El-markise.
Luftebalkong med fliseheller ved ene soverommet i 1 etg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med fliser og parkett.
Det er laminat på loftet.
Vegger med sparklet og malte plater samt trepanel.
Himlinger med trepanel og slettmalte flater.
Stuen ble pusset opp i 2022 med nytt gulv, vegger og tak.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer mellom 1 etg og underetasjen.
Trebjelkelag på loftet.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Peis i stuen.
Boligen har lakkerte tretrapper.
Formpressede dører og tredører.
2-fløyet vitrinedør inn til stuen og enkel vitrinedør til kjøkkenet.
B-30 dør inn til garasjen.
Skyvedørsgarderobe på ett soverom i 1 etg og på loftet.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2022 i 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser.
Storformat fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Storformat fliser.
Rommet har vannbåren gulvvarme.

Beskrivelse av eiendommen

Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Badet er innredet med servantskap med 2 vasker, speil, 2 elektriske håndkletørkere, badekar og dusjhjørne med takdusj og hånddusj.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke utført pga nytt bad med dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeåret med nyere innredning.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Flatt gulv.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Vaskerommet har godt med skapinnredning.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad fra byggeåret i underetasjen.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speil og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i underetasjen.
Laminert benkeplate.
Frittstående hvitevarer.
Vannstoppesystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Profilert kjøkkeninnredning fra Sigdal i 1 etg.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, stor induksjonstopp, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne.
Nyere oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Nedfellbar kontaktsøyle i benken.
2 vitrineskap.
Komfyrvakt.
Vannstoppesystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.
Flislagt gulv.
Rommet har vegghengt wc, servantskap og speil.
Vannstoppesystem.
Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vannmåler og stoppekran i tek-rommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert luft til vann varmepumpe.
Dobbel mantla bereder på 260/100 liter.
Boligen har sentralstøvsuger.
Uttak i alle etasjer.
Boligen har vannbåren gulvvarme i underetasjen og i 1 etg.
Termostatstyrt.
2 sikringsskap med Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 40/25/20/16 og 15 amp.
Elbil-lader i garasjen.
Det er utført el-kontroll 03.07.2025 av Rygge Elektro as
Røykvarslere og 2 vannslanger samt pulverapparat.
Alarmanlegg fra Verisure.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein med hekk.
Opparbeidelse inn mot husveggen.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

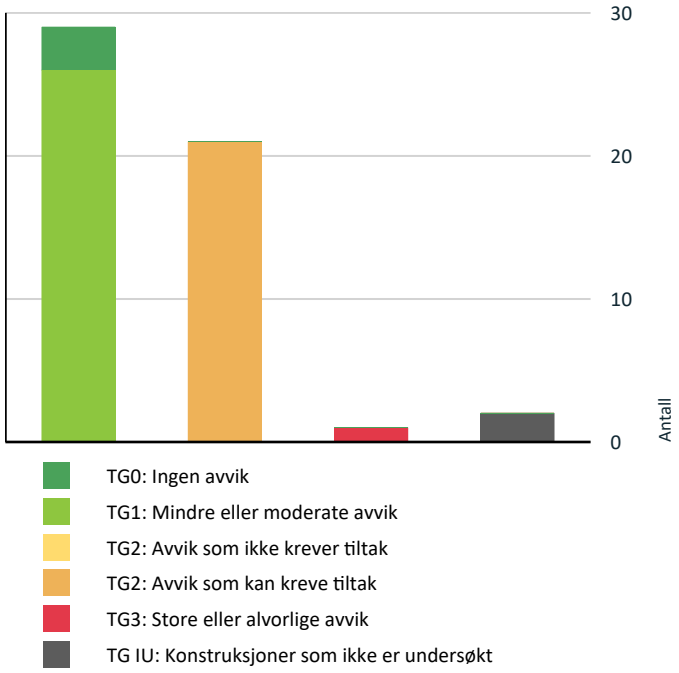
Enebolig

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

På byggemeldte tegninger stemmer 1 etg med dagens bruk.
Noen endringer i underetasjen i forhold til godkjent tegninger.
Ene boden brukes som soverom.
Sluse til garasje er flyttet.
På loftet er det på godkjente tegninger kun avsatt til en loftstue.
I dag er det ett soverom, kontor og bod på loftet.
Bruksendring fra tilleggsdel slik som bod og til hoveddel slik som soverom er søknadspliktig.
Det er ikke søkt bruksendring fra bod til soverom i underetasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

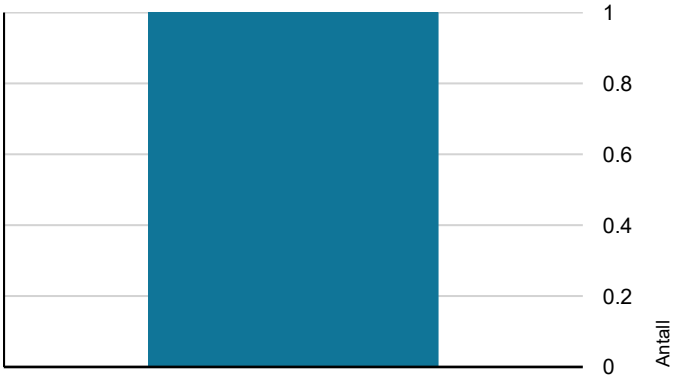
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > 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 > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
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:
• Det er avvik:

Noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rense og vaske taket.



Noe mose på taksteinen.

TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner og nedløp.

Tilstandsrapport

Stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg (TEK § 7-45). Ifølge veiledningen til TEK skal snø- og isdannelser på bygninger hindres og sikres der det kan medføre fare for ras mot beferdet område. Mot beferdede områder, for eksempel fortau, plass, gate hvor ras av snø og is kan medføre fare, må det settes opp snøfangere. Beferdet område i denne sammenhengen er de stedene der folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier osv. må vies særlig omhu

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler å sette opp snøfangere.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Undertak panel.
Kneloft.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Utvendige sprosser.
Det er byttet 4 vinduer i stuen i 2025.
Vinduene er med 3-lags pressglass.
Det er skiftet 2 vinduer på loftet i 2012.
Vinduene har 2-lags pressglass.

Tilstandsrapport



Vinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser.



Normal bruksslitasje på vinduene.



4 stuevinduer fra 2025.

TG 1 Vinduer - takvinduer

2 stk Veluxvinduer på loftet.

TG 2 Dører

Ytterdør med buet glass.
El-styrt leddport i garasjen.
2 fløyet terrassedør i stuen.
Enkel terrassedør på vaskerommet og på ene soverommet i 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Noe utettheter rundt ytterdøren.
Det er også en del slitasje på karmer til døren.
Katteluke i terrassedøren på vaskerommet.
Litt rust på garasjeporten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdere å skifte ut ytterdøren.
Katteluke kan føre til kuldebro i døren og svakere isolering.
Anbefaler å tette katteluken om den ikke er i bruk.

Tilstandsrapport



Ytterdøren.



Terrassedør med katteluke.



Slitasje på karmene til ytterdøren.



Litt rust på garasjeporten.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To frittstående plattinger, hvor en er med takoverbygg.
En platting er fra 2019 med tak fra 2020.
Den andre plattingen er fra 2023.
Fra stuen er det utgang til en terrasse med fliseheller.
Det ligger fliser og membran under hellene.
Trerekkverk.
El-markise.
Luftebalkong med fliseheller ved ene soverommet i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevheter i plattingen med tak.
Rekkverket på terrassen er 94 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Platting med takoverbygg.



Platting fra 2023.



Terrassen ved stuen

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er med fliser og parkett.
Det er laminat på loftet.
Vegger med sparklet og malte plater samt trepanel.
Himlinger med trepanel og slettmalte flater.
Stuen ble pusset opp i 2022 med nytt gulv, vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen løse fliser i hallen.
Litt merker på eldste parketten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak.



Nytt gulv i stuen i 2022.



Løse fliser i hallen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer mellom 1 etg og underetasjen.

Tilstandsrapport

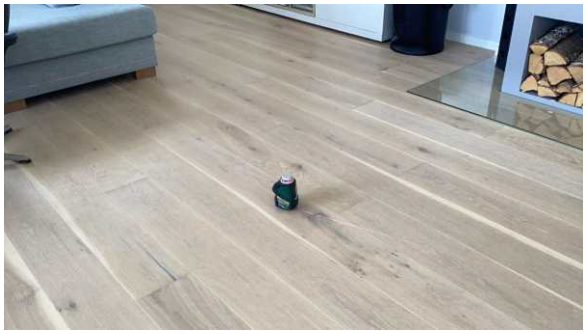
Trebjelkelag på loftet.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.



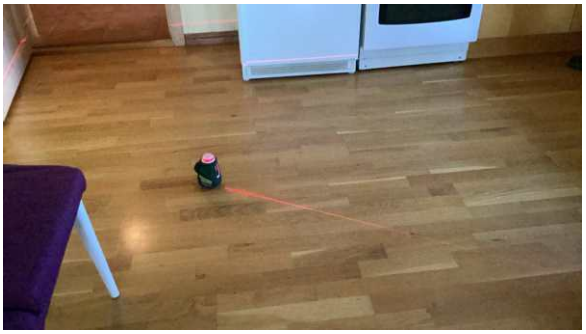
Etasjeskille av Leca-plank mellom underetasjen og 1 etg.



Ingen spesielle skjevheter på loftet.



Ingen spesielle skjevheter i 1 etg.



Ingen spesielle skjevheter i underetasjen.

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Peis i stuen.



Peisen er fra 2022.



Det er satt inn sotstein i sotluken.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og ut mot grunnmuren under terreng.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10%



Ingen unormale forhold i veggen mot terrenget på soverommet i underetasjen.



Hullet er plombert etter kontroll.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper.

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

Det mangler håndløper på en side på trappen opp til 1 etg.

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

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).



Lakkert tretrapp.



Det mangler håndløper på en side av trappen opp til 1 etg.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører og tredører.
2-fløyet vitrinedør inn til stuen og enkel vitrinedør til kjøkkenet.
B-30 dør inn til garasjen.

Tilstandsrapport



Vitrinedøren inn til stuen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på ett soverom i 1 etg og på loftet.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Bad fra 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Storformat fliser.
Taket er malt.
Downlights.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Storformat fliser.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Tilfredsstillende fall på gulvet.

1 ETG > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Sluket i dusjen.

1 ETG > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er innredet med servantskap med 2 vasker, speil, 2 elektriske håndkletørkere, badekar og dusjhjørne med takdusj og hånddusj.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Baderomsinnredningen.



Badekar.

1 ETG > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført pga nytt bad med dokumentasjon.

1 ETG > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret med nyere innredning.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Noen avskalinger på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

På våtrom skal gulv ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Fallet på gulvet er ikke tilstrekkelig å må utbedres for å tilfredsstille kravet i forskrift.


Flatt gulv på vaskerommet.


Noen avskalinger på enkelte fliser.

Tilstandsrapport

1 ETG > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Ingen tegn på membran i sluket eller på vegger i våtsonen.
På vaskerom er hele gulvet regnet som våtsone samt rundt vasken.
Membran på gulv skal gå minst 50mm opp på veggen rundt hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Ingen tegn til membran i sluket.


Utett rørgjennomføring under vasken.

1 ETG > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har godt med skapinnredning.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.


Det står en komfyr i en del av innredningen.


Vaskemaskin og tørketrommel i god arbeidshøyde.

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETG > VASKEROM

Tilstandsrapport

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 kjøkkeninnredning.

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret i underetasjen.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.

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

Noe svakt fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak pga god høyde dør.



Litt svakt fall på gulvet utenfor dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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.



Sluket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speil og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Badet i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > 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.

Tilstandsrapport

Våtsoner mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilert kjøkkeninnredning fra Sigdal.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, stor induksjonstopp, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne.
Nyere oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Nedfellbar kontaktsøyle i benken.
2 vitrineskap.
Komfyrvakt.
Vannstoppesystem.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjølehjørne siger litt i høyden over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av understellet/fundamenteringen.



Kjøkken fra Sigdal.



Godt med skap og benkeplass.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i underetasjen.
Laminert benkeplate.
Frittstående hvitevarer.
Vannstoppesystem.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet i underetasjen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Flislagt gulv.
Rommet har vegghengt wc, servantskap og speil.
Vannstoppesystem.
Balansert ventilasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Toalettrommet ble pusset opp i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vannmåler og stoppekran i tek-rommet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke rørskap til rør i rørsystemet.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Sette opp rørskap med avrenning til sluk/våtrom.



Frostfri utekran fra 2022.



Ikke rørskap til rør i rørsystemet



Vannmåler og stoppekran er plassert på tek-rommet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Luft til vann varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Dobbel mantla bereder på 260/100 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tanken er plassert i tek-rommet.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger.
Uttak i alle etasjer.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i underetasjen og i 1 etg.
Termostatstyrt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg 2 er satt etter alder på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Fordelingsstokk til gulvvarmen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

2 sikringsskap med Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 40/25/20/16 og 15 amp.
Elbil-lader i garasjen.
Det er utført el-kontroll 03.07.2025 av Rygge Elektro as

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja



Elbil-lader i garasjen.



Ene 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.

Tilstandsrapport

Røykvarslere og 2 vannslanger samt pulverapparat.
Alarmanlegg fra Verisure.

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

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

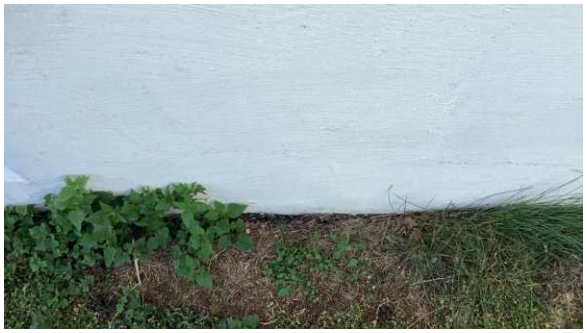
Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler klemlist i toppen av platon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sette på klemlist der det mangler.



Mangler klemlist på platon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein med hekk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Liten skjevhet i del av støttemuren som går inn mot huset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.


Støttemur i betongstein.


Skjevhet i støttemuren inn mot huset.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidelse inn mot husveggen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

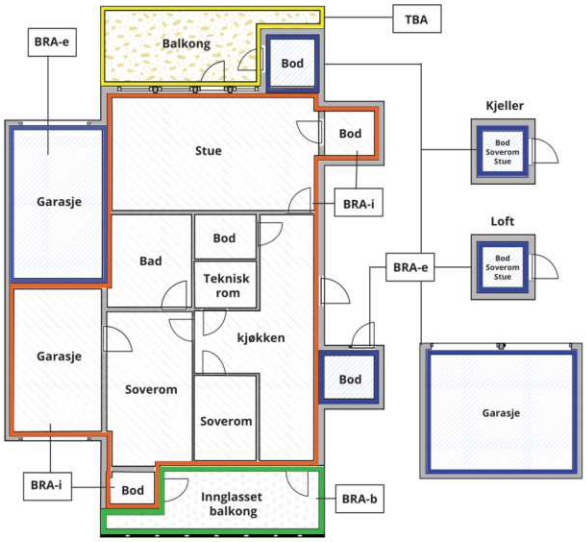
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	42			42	
1 etg	143			143	71
Underetasje	126	1		127	
SUM	**311**	**1**			**71**
SUM BRA	**312**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, Soverom, Kontor, Kott		
1 etg	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Stue		
Underetasje	Garasje, Hall, Gang, Gang 2, Bod, Bad, Teknisk rom, Soverom, Stue/kjøkken	Bod 2	

Kommentar

Arealet på uteplassen er fordelt slik:
Plattingene er på henholdsvis 22m2 og 26m2.
Terrassen ved stuen er på 20 og luftbalkongen er på 3m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger stemmer 1 etg med dagens bruk.
Noen endringer i underetasjen i forhold til godkjent tegninger.
Ene boden brukes som soverom.
Sluse til garasje er flyttet.
På loftet er det på godkjente tegninger kun avsatt til en loftstue.
I dag er det ett soverom, kontor og bod på loftet.
Bruksendring fra tilleggsdel slik som bod og til hoveddel slik som soverom er søknadspliktig.
Det er ikke søkt bruksendring fra bod til soverom i underetasjen.

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

Kommentar: Pusset opp bad og toalettrom i 2022.

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)**
Enebolig	256	55

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Bjørn David Mannes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	92	507		0	914.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bakkeveien 12

Hjemmelshaver
Mannes Bjørn David, Østlie Sidsel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Saltnes i Råde kommune.
Saltnes ligger sentralt til i Østfold med kort kjørevei til Fredrikstad, Moss og Sarpsborg Ca 1 times kjøring til Oslo.
I Saltnes sentrum finner du skole, barnehage, matbutikk, frisør, treningssenter m.m.
Det er gangavstand til Saltholmen med båthavn, badestrand og sine historiske sjøbuer.
Fine turmuligheter i området samt kort avstand til Onsøy Golfklubb.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Veien skal overtas av kommunen og bli offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på ca 915m2.
Hjørnetomt.
Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk, støttemur, levegg(pvc) og en rekke beplantning.
Gårdsplass med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Opparbeidelse av tomten i front går utover tomtegrensen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig med underetasje, 1 etg og loft.
Det er garasje i deler av underetasjen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	64023969	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	13.08.2025		Fremvist		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	

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.

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

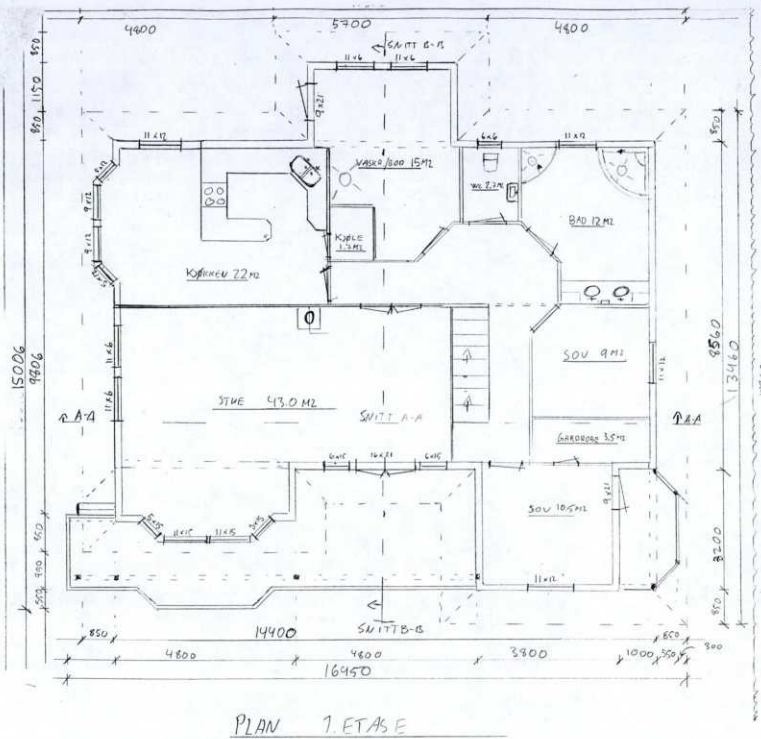
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/

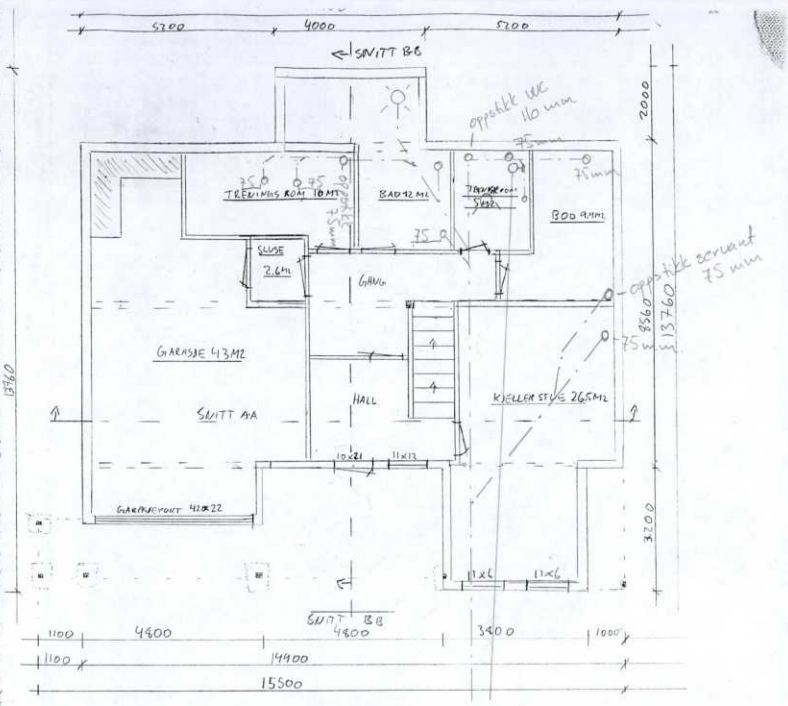
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IC5891

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



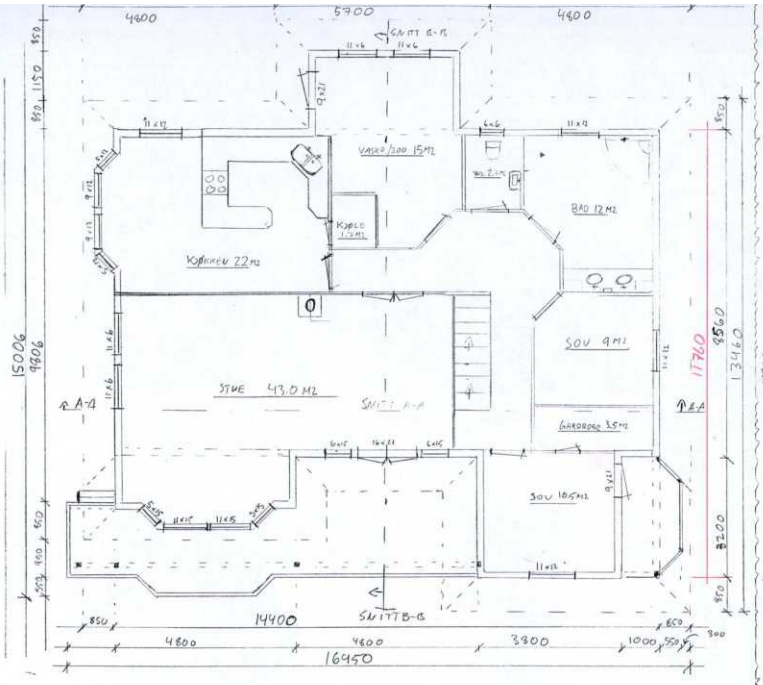
PLAN 1. ETASE



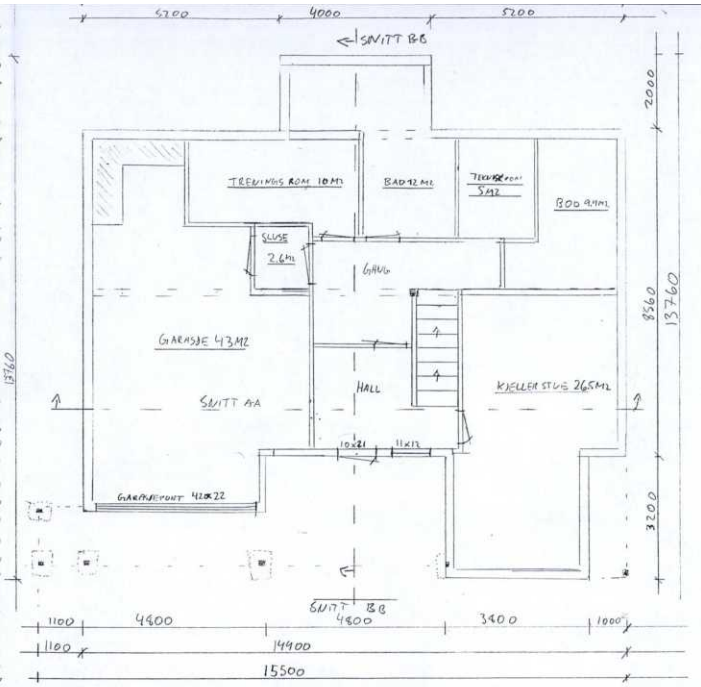
PLAN KJELLER

Vannledning trekkes inn i tekniskrom
og fordeles derfra med kaldt og varmt vann
til hvert utstyr i rør i rør system.

PLAN: KJELLER, 1 ETASJE.	MÅL: 1:100
TEGNET AV:	DATO: 12.05.00
GNR: 92 BNR: 507	VEDLEGG D-1



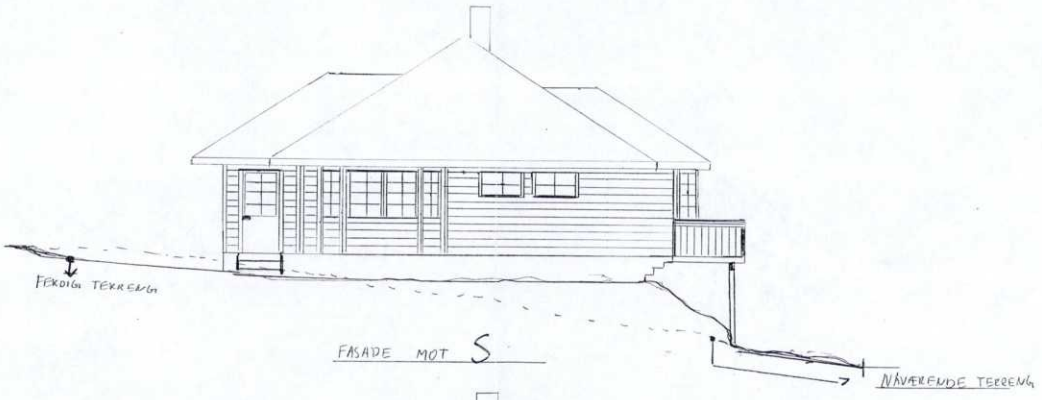
PLAN 1. ETASJE



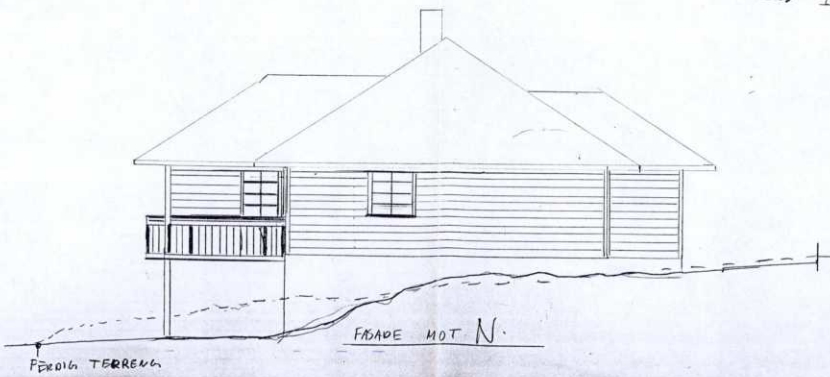
PLAN KJELLER

Bygn. journal nr. 506100
Dato mottatt 23/5-00
Sak nr. 010300
I møte 4/7-00

PLAN : KJELLER, 1. ETASJE.	MÅL: 1:100
TEGNET AV : Ole Martin Gulla	DATO: 12.05.00
GNR: 92 B.NR: 507	



FASADE MOT S



FASADE MOT N.

Bygn. journal nr. 506100
Dato mottatt 23/5-00
Sak nr. D 103100
I møte 4/7-00

FASADER	MÅL: 1:100
TEGNET AV: Odd Chr. Sollie	DATO: 13.05.00
GNR: 92	
B.NR: 507	



FASADE MOT V

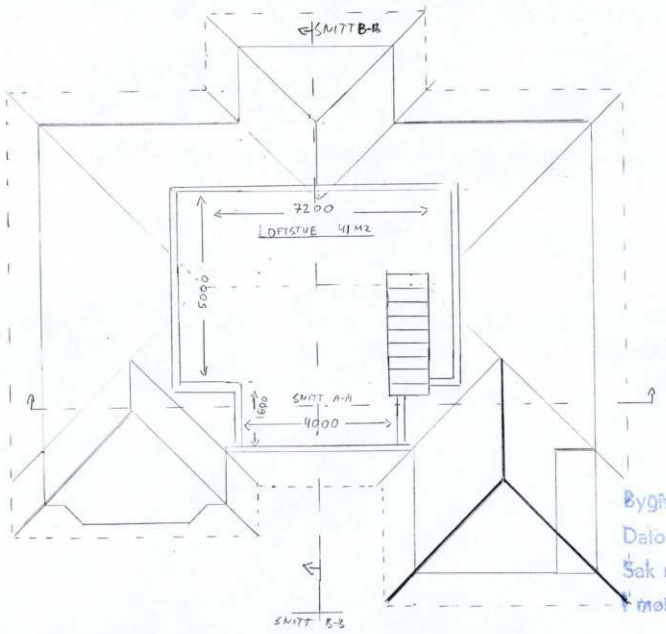


FASADE MOT Ø

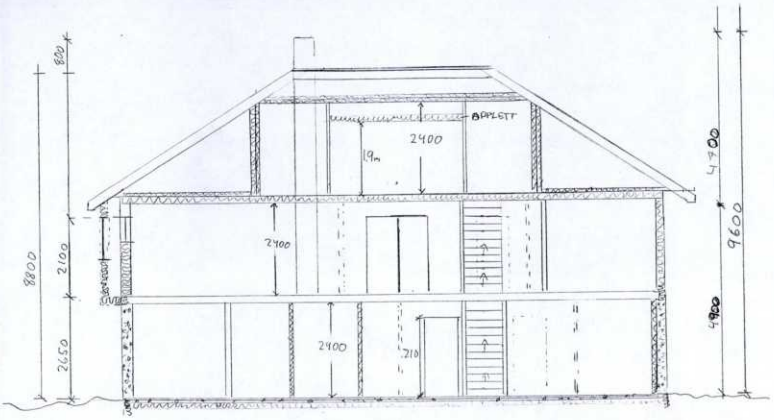
Bygn. journal nr. 506/00
Dato mottatt 23/5-00
Sak nr.: D103/00
Løpenr. 4/7-00

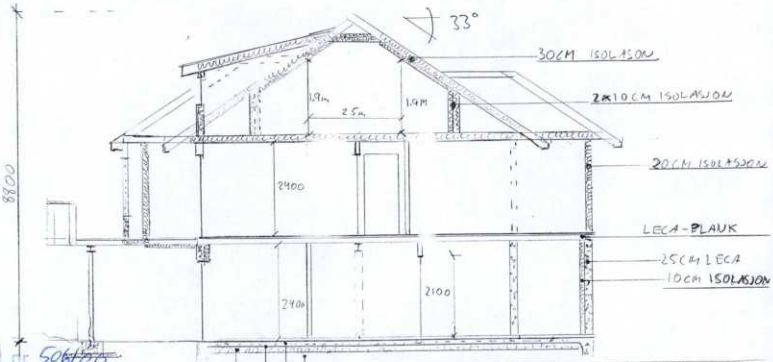
FASADER	MÅL: 1:100
TEGNET AV: O.G.M. Saldre	DATO 13/5-00
GNR: 92 BNR: 507	

LOFTPLAN/TAKPLAN



SNITT A-A





Bygn. journal nr. 506/00
Dato mottatt 23/5-00
Sak nr. D103/00
møte 4/7-00

SNITT / PLAN LOFT	MÅL: 1:100
TEGNET AV: OG Hans Petter Sollie	DATO: 19/5-00
	G.NR: 92 B.NR: 507

Råde kommune

Oslofjorden Bygg As
Kvartsveien 33
1640 Råde

Dato: 13.05.2025
Vår ref.: 01/2329 - 3/092/507/ HIBR
Deres ref.:
Sentralb.: 69 29 50 00
Saksbh.: Hilde Berge
postmottak@rade.kommune.no

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak, i Kommunestyre sak 062/20.

Styre, utvalg, komitè m.m.	**Saksnr.**
Delegert vedtak Samfunnsutvalget	101/25

Ferdigattest - gnr/bnr. 092/507 – Bakkeveien 12

Vi viser til søknad om ferdigattest for nybygg bolig mottatt 08.05.2025.

Tiltakshavere: Bjørn Mannes og Sidsel Østlie
Ansvarlig søker: Oslofjorden Bygg AS Organisasjonsnr: 976465495

Eiendom: gnr/bnr. 092/507
Byggets art: Enebolig
Tiltakets art: Nybygg
Antall pipeløp:1

Saksbeskrivelse:
Det erklæres av Oslofjorden Bygg AS at arbeidet er ferdig og det søkes nå om ferdigattest for tiltaket i tråd med tidligere innvilget byggetillatelse 04.07.2000, D103/00 og midlertidig brukstillatelse datert 19.11.2001. Ifølge søknad om ferdigattest datert 07.05.2025 er det ikke registrert mangler og resterende arbeider som gjensto i midlertidig brukstillatelse bekreftes utført.

I henhold til innsendte kontrollerklæringer og dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er fullført i tråd med innvilget byggetillatelse, vurderes det til at det ikke skulle foreligge momenter som tilsier at ferdigattest ikke kan utstedes.

Virksomhetsleders vedtak etter fullmakt:

Råde kommune gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 99 i henhold til innsendt dokumentasjon mottatt 08.05.2025. Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyrkrav sendes: Bjørn Mannes, Bakkeveien 12, 1642 Saltnes

Beskrivelse	Antall	Beløp
	1	4.470,00

Med vennlig hilsen

Geir Flote
Teknisk sjef

Hilde Berge
Saksbehandler

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan Enkeltvedtak fattet av Råde kommune kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus v/juridisk avdeling, jf. forvaltningsloven § 28. Klagen skal sendes Råde kommune, Skråtorpveien 2 a, 1640 Råde, eller på epost til postmottak@rade.kommune.no.

Klagefrist Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom frem, jf. Forvaltningsloven § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer for sent, kan Råde kommune se bort fra klagen. Det kan søkes om å få forlenget fristen, men da må man oppgi årsaken til dette, jf. forvaltningsloven §§ 29 og 31.

Klagens innhold Klagen må inneholde følgende, jf. forvaltningsloven § 32:
- hvilket vedtak det klages over
- den eller de endringer som ønskes
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

I tillegg bør man nevne de grunner klagen støtter seg til. Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket Selv om det er klageadgang på et vedtak, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Førsteinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ, kan beslutte at vedtak likevel ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Man kan søke om å få utsatt gjennomføringen av et vedtak til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning av klagen), jf. forvaltningsloven § 42. Begrunnet søknad sendes til den etaten som er førsteinstans for vedtaket. En avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning Med visse begrensninger har en part rett til å se dokumentene i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19. Parten må i tilfelle ta kontakt med Råde kommune. Man vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken En part kan kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, jf. forvaltningsloven § 36. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket, har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.
Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Klageinstansen eller partens advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Klage til sivilombudsmannen Hvis man mener å ha vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan man klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.


92/519
24
92/522
19
25
92/514
17
92/520
92/517
22
92/512
92/515
20
23
92/518
92/3
92/510
15
18
21
92/508
92/513
92/516
13
92/511
92/603
16
14
92/507
92/509
92/3
12
Bakkeveien
10A
10C
92/593
92/466
328
10B
92/317
8A
92/570
8B
92/1
92/155
6
92/313
92/535
3A
3B
4
92/201
N
Grunnkart
92_507_Bakkeveien 12
Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
18.06.2025
Målestokk 1:1000

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3112 - RÅDE
Gårdsnummer:	92
Bruksnummer:	507

Utskriftsdato/klokkeslett:	18.06.2025 kl. 07:45
Produsert av:	Bashir Sharifi
Attestert av:	Råde kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 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 disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	11.05.1999
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 92 / 507	914,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100756	MANNES BJØRN DAVID		BAKKEVEIEN 12 1642 SALTNES	1 / 2
Hjemmelshaver		250356	ØSTLIE SIDSEL		BAKKEVEIEN 12 1642 SALTNES	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6574827	600908		914,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: 3112 - 92/507 Omnummerert fra: 3017 - 92/507	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 3017 - 92/507 Omnummerert fra: 0135 - 92/507	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre egenskap	21.09.2009			0135frk	21.09.2009
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0135 - 92/507	0	
	Sentralpunkt flyttet				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.05.1999				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0135 - 92/3	-916,9	
		Mottaker	0135 - 92/507	916,9	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	21.05.2015			0135bak	07.06.2016
Oppmålingsforretning	15/582				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0135 - 92/1	0
Berørt	0135 - 92/3	0
Berørt	0135 - 92/28	0
Berørt	0135 - 92/149	0
Berørt	0135 - 92/157	0
Berørt	0135 - 92/201	0
Berørt	0135 - 92/203	0
Berørt	0135 - 92/240	0
Berørt	0135 - 92/313	0
Berørt	0135 - 92/474	0
Berørt	0135 - 92/507	0
Berørt	0135 - 92/508	0
Berørt	0135 - 92/509	0
Berørt	0135 - 92/510	0
Berørt	0135 - 92/511	0
Berørt	0135 - 92/513	0
Berørt	0135 - 92/514	0
Berørt	0135 - 92/515	0
Berørt	0135 - 92/516	0
Berørt	0135 - 92/517	0
Berørt	0135 - 92/518	0
Berørt	0135 - 92/519	0
Berørt	0135 - 92/520	0
Berørt	0135 - 92/521	0
Berørt	0135 - 92/522	0
Berørt	0135 - 92/523	0
Berørt	0135 - 92/524	0
Berørt	0135 - 92/525	0
Berørt	0135 - 92/526	0
Berørt	0135 - 92/529	0
Berørt	0135 - 92/593	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0135 - 92/596	0
Berørt	0135 - 92/603	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.05.2015	Tinglyst	17.06.2016	0135bak	07.06.2016
Oppmålingsforretning	15/582				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0135 - 92/1	-1 302,7
Avgiver	0135 - 92/3	-3 074,4
Mottaker	0135 - 92/603	4 377,1
Berørt	0135 - 92/28	0
Berørt	0135 - 92/149	0
Berørt	0135 - 92/157	0
Berørt	0135 - 92/201	0
Berørt	0135 - 92/203	0
Berørt	0135 - 92/240	0
Berørt	0135 - 92/313	0
Berørt	0135 - 92/474	0
Berørt	0135 - 92/507	0
Berørt	0135 - 92/508	0
Berørt	0135 - 92/509	0
Berørt	0135 - 92/510	0
Berørt	0135 - 92/511	0
Berørt	0135 - 92/512	0
Berørt	0135 - 92/513	0
Berørt	0135 - 92/514	0
Berørt	0135 - 92/515	0
Berørt	0135 - 92/516	0
Berørt	0135 - 92/517	0
Berørt	0135 - 92/518	0
Berørt	0135 - 92/519	0
Berørt	0135 - 92/520	0
Berørt	0135 - 92/521	0
Berørt	0135 - 92/522	0
Berørt	0135 - 92/523	0
Berørt	0135 - 92/524	0
Berørt	0135 - 92/525	0
Berørt	0135 - 92/526	0

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0135 - 92/529	0
Berørt	0135 - 92/593	0
Berørt	0135 - 92/596	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	21.05.2015			0135bak	07.06.2016
Oppmålingsforretning	15/582				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0135 - 92/1	0
Berørt	0135 - 92/3	0
Berørt	0135 - 92/507	0
Berørt	0135 - 92/529	0
Berørt	0135 - 92/593	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Bakkeveien	1079	12			Grunnkrets	0102	Spetalen	
						Stemmekrets:	2	SALTNES	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02040301	Råde	
				6574811	600912	Postnr.område:	1642	SALTNES	
						Tettsted:	191	Spetalen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	16 812 293			Bebygd areal:	183	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	310	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	04.07.2000
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	04.08.2000
	Nord: 6574817	Øst:	600916	Bruksareal totalt:	310			Tatt i bruk:	18.10.2001
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	13.05.2025
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest			Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Annen energikilde			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Annen oppvarming								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	35	0	35	0	0	0	0	0
H01	1	140	0	140	0	0	0	0	0
K01	0	135	0	135	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1079 Bakkeveien 12	H0101	Bolig	310	5	Kjøkken	2	2	92/507

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SALTERMARK ERIK		

Bygningsnr:	301 485 141			Bebygd areal:	12	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	12	Vannforsyning:		Fritatt for søknadsplikt:	27.05.2021
	Nord: 6574828	Øst:	600916	Bruksareal totalt:	12	Avløp:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:	12			Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	12			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Etasjer

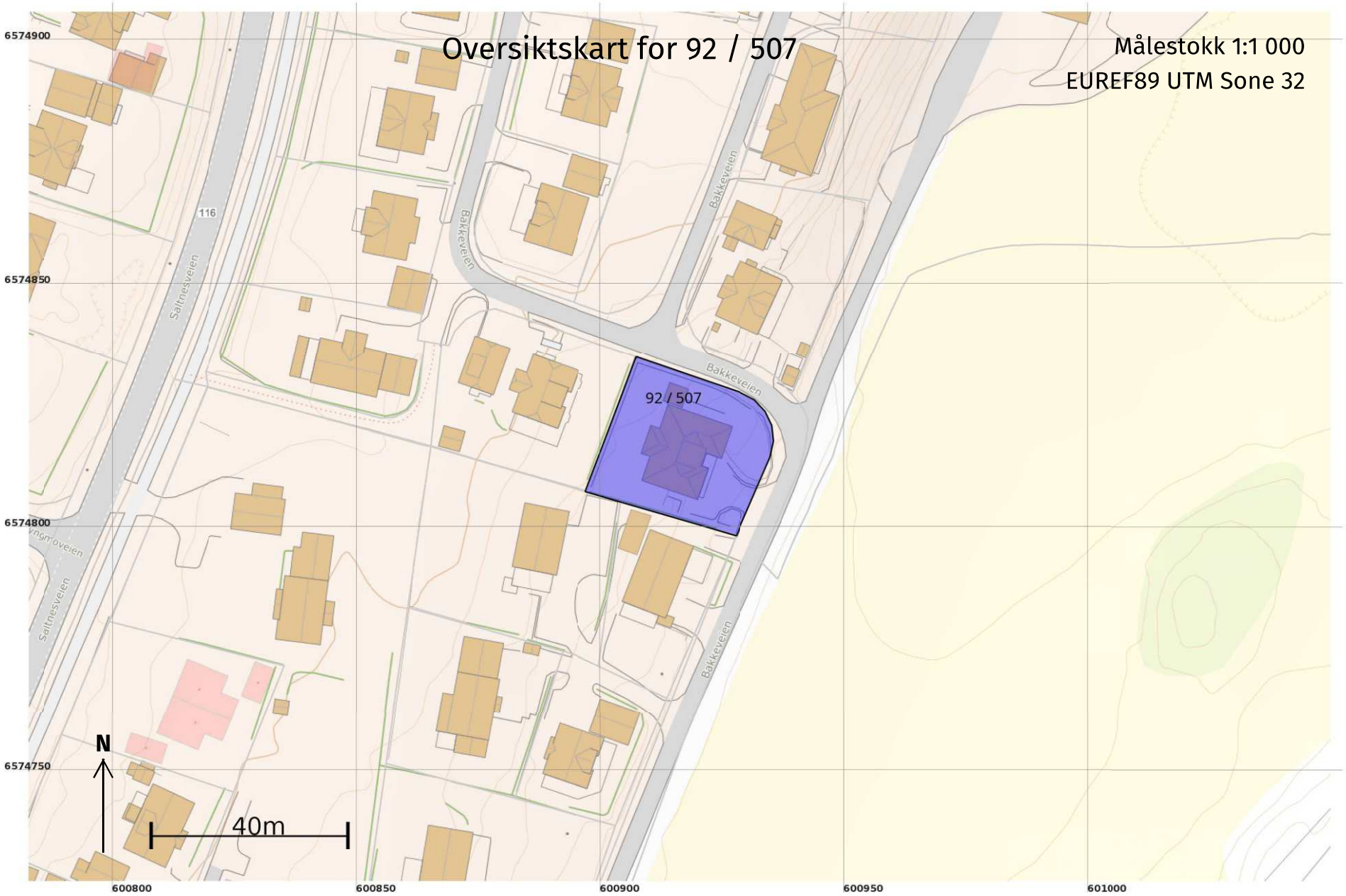
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	12	12	0	12	12	0	0

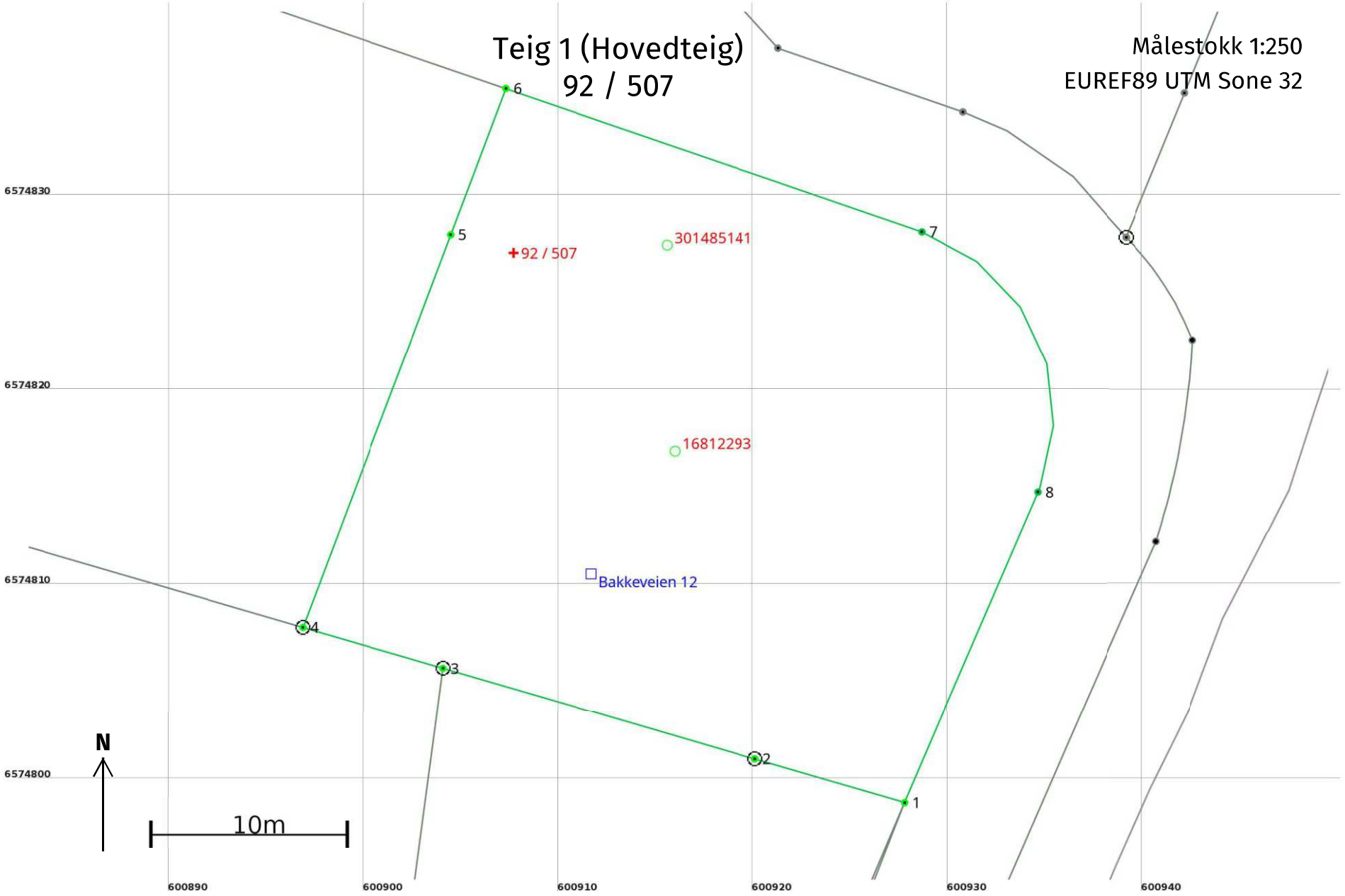
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	92/507

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	100756	MANNES BJØRN DAVID		BAKKEVEIEN 12 1642 SALTNES


Oversiktskart for 92 / 507
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
92 / 507
Bakkeveien
Saltnesveien
116
N
40m
6574900
6574850
6574800
6574750
600800
600850
600900
600950
601000


Teig 1 (Hovedteig)
92 / 507
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6574830
6574820
6574810
6574800
600890
600900
600910
600920
600930
600940
1
2
3
4
5
6
7
8
92 / 507
301485141
16812293
Bakkeveien 12
N
10m

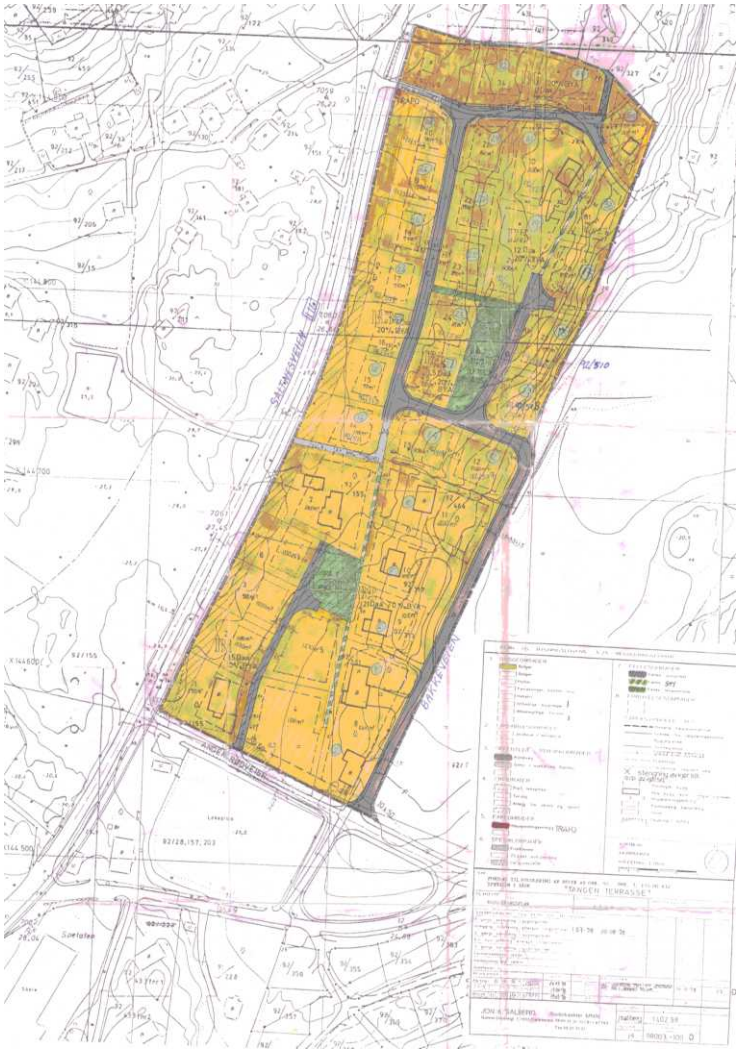
Areal og koordinater

Areal: 914,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6574827 **Øst:** 600908

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6574798,95	600927,78		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			8,00			13	
2	6574801,19	600920,10	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			16,68			13	
3	6574805,86	600904,09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			7,48			13	
4	6574807,96	600896,91	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			21,55			13	
5	6574828,13	600904,49		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			8,01			13	
6	6574835,63	600907,31		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			22,60				
7	6574828,28	600928,68		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			16,36			13	
8	6574814,90	600934,63		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			17,36				


SALHEIMVEIEN
BRÅTÅVEIEN
FRANGEN TERRASSE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV GNR. 92, BNR. 3, 155 og 432 SAMT GNR. 92, BNR. 149, 201, 240, 310, 313, 317, 466 – SPETALEN I RÅDE, TANGEN TERRASSE.

Vedtatt av Råde kommunestyre 29.04.99. (Rev. 19.08.04)

§ 1 PLANOMRÅDE

Det regulerte området er vist på planene med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres i følgende formål:

1. Byggeområde for boliger.
2. Offentlig trafikkområde – kjørevei, gang- og sykkelvei.
3. Fellesområde: Felles lekeområder, felles avkjørsler.
4. Spesialområde: Frisiktsoner, privat avkjørsel.
5. Fareområde: Trafo.

§ 3 TOMTEUTNYTTELSE

Bygg kan oppføres 5,5 m fra veiskulder fra vei: A, B, C og D, og 4 m fra eiendomsgrense. Mot adkomstvei E er avstand til byggegrense fra veiskulder 4 m. Mot RV. 116 er byggegrensen 30 fra senterlinje vei. Tillatt bebygd areal BYA skal ikke overstige 25% av totalt tomteareal inkl. isolasjonsbelte som beregnes til gjennomsnittlig 18 m fra senterlinje vei RV. 116.

§ 4 BYGNINGERS UTFORMING

Innenfor det regulerte området B1, B2, B3, B4, B5 og B6 kan tillates oppført bygg i to etasjer i tillegg til kjeller-/sokkeletasje.
Maksimal geishøyde 5 m.
Maksimal mønehøyde 9 m.
Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, takform og farge. Maksimum BYA på garasje og boder til sammen skal ikke overskride 50 kvadratmeter pr. boligenhet. Plassering av garasjer og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for boligen. I område for B1 og B3 kan garasjer og boder plasseres inntil 5 m nærmere RV. 116 enn de viste byggegrenser på plankartet. Garasjer og boder bør plasseres slik at de bidrar til at boligens uteoppholdsareal blir avskjermet for trafikkstøy fra RV. 116.

Garasje, boder og utvendig trapp skal plasseres minimum 2,0 meter inn på egen tomt når innkjøring går parallelt med veien, 5,5 meter inn på egen tomt når innkjøring går på tvers av veien og minimum 1 meter fra nabogrensen. Takutstikk skal være minimum 0,5 meter fra nabogrensen.

§ 5 ADKOMST

Veinettet innenfor planens begrensning har adkomst fra Andersrødveien i syd.

§ 6 PARKERING

Det skal være biloppstillingsplasser tilsvarende min. 1,5 plasser pr. boligenhet.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Det er to lekeområder på til sammen 2050 m^2 innenfor planens begrensning.
Området FA 1 (750 m2) er avsatt til følgende parseller: 1-11.
Området FA 2 (1300 m2) er avsatt til følgende parseller: 12-34
Det skal være avsatt areal på 50 m2 pr. bolig i nærlekeplass.
Det anlegges sti i området for boliger B2 mellom parsellene : 4-11, og i området for boliger B5 mellom parsellene: 28-31, for å trygge adkomst til lekeområdene.
Utbygger sørger for opparbeidelse av områdene. Dette skal være gjort før det gis brukstillatelse for de boligene som arealene skal betjene. Beboerne er ansvarlig for anskaffelse og vedlikehold av utstyr på lekeplassene. Vedlikehold og brøyting av felles avkjørsel påligger brukerne av de aktuelle avkjørslene.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

Det skal settes igjen et 10 m bredt skog- og isolasjonsbelte langs RV. 116 – unntatt i frisiktsonen. Dette isolasjonsbeltet tilhører den tomten det står på.
Utbygger anlegger støyskjerming langs RV. 116 i hele planforslagets lengde.
Støyskjerming av arealene innenfor planforslaget skal utføres ved opparbeidelse av støyvoller der hvor dette er mulig. Avhengig av støyskjermingens utforming, settes det også opp gjerder mot RV. 116på samme strekning..
Dette skal utføres før det gis brukstillatelse for boligene.
Innenfor isolasjonsbelte kan vegetasjonen ikke fjernes uten at kommunen har gitt tillatelse til dette.
Frisiktsone: I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen), skal det i avkjørsel være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

§ 9 GENERELT

Ny bebyggelse i området skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig mht. takform, materialbruk og farge. Utvendige farger skal godkjennes av plan- og Bygningsmyndighetene.
Eksisterende trær, tregrupper og annen vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.
Veiskjæringer og –fyllinger skal behandles på tiltalende måte.
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige grunnertaler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- bygningslovgivningen og Bygningsvedtektene i kommunen.

Fredrikstad 20.02.98 Rev. 28.10.98 Rev.. 07.05.99

Revidert UT-sak 47/02 den 29.05.02
Revidert UT-sak 65/04 den 19.08.04

Returneres til

Gjensidige NOR Eiendomsmegling Østfold A
Postboks 177
1701 SARPSBORG

TINGLYST
18 MAI 2000
MOSS BYRETT
DAGBOKNR.: 4332

Skjøte

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
135	RÅDE	92	507			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: X Nei ___ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ___ Nei ___ Ja
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32. 1. ledd nr. 5 eller avtale: ___ Nei ___ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ___ Nei ___ Ja

Beskaffenhet: ___ 1 Bebygd X 2 Ubebygd

Bruk av grunn: X B Bolig-eiendom ___ F Fritids-eiendom ___ V Forretning/kontor ___ I Industri ___ L Landbruk ___ K Offentlig ___ A Annet

Type bolig: X FB Frittligg. enebolig ___ TB Tomanns-bolig ___ RK Rekkehus/kjede ___ BL Blokk-leilighet ___ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 310.000,- ***TreHundreTiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: X Ja ___ Nei

Omsetningstype: X 1 Fritt salg ___ 2 Gave (helt eller delvis) ___ 3 Ekspropriasjon ___ 4 Tvangsauksjon ___ 6 Skifteoppgjør ___ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

Doknr 4332 Tinglyst 18.05.2000 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
977275350	Østfold Eiendomsutvikling DA	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
160475[redacted]	Erik Saltermark	X Ja ___ Nei	1/2
090176[redacted]	Elin M.Borgebund Haugan	X Ja ___ Nei	1/2
		___ Ja ___ Nei	
		___ Ja ___ Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

-Allmenheten har tilgang til alle fellesarealer og veier tilknyttet denne eiendom.
-Denne eiendom har vedlikeholdsplikt av eventuelt felles ledningsnett samt eventuelle felles private veier tilknyttet eiendommen. Eiendommen har pliktig Vel-medlemskap.
-Denne eiendom gir tillatelse til å legge nødvendig vann/kloakk-ledning, strømledning og kabel-TV over tomten, samt gir nødvendig tillatelse til å vedlikeholde disse.

Partenes underskrifter:

Elin M. Haugan
Erik Saltermark

Lars Erik Lunde
Fagkonsulent

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med § 22 andre ledd i lov av 23. mai 1997 nr. 31 (utdrag).
"Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato 13/3-00

Utsteders underskrift 6) Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lars Erik Lunde
Østfold Eiendomsutvikling DA
v/Lars Erik Lunde

Jack R Valleraun
v/Jack Ragnar Valleraune

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

PER OLAV BUSCH
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Partenes underskrifter : Side 2 av 3

Elin M. Borgebund Haugan
Erik Saltermark

Lars Erik Lunde
Jack R. Valleraun

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 5)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriven(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2 ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

EmProf.skjøte1 versjon 1999-4-1

Partenes underskrifter :

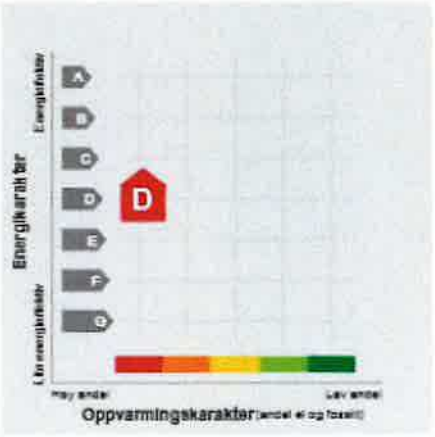
Elin M. Borgebund Haugan
Erik Saltermark
Lars Erik Lunde
Facit Valberaun –

Samtykker i overdragelsen



ENERGIATTEST

Adresse	[illegible]
Postnummer	[illegible]
Sted	[illegible]
Kommunenavn	[illegible]
Gårdsnummer	[illegible]
Bruksnummer	[illegible]
Seksjonsnummer	[illegible]
Andelsnummer	[illegible]
Festenummer	[illegible]
Bygningsnummer	[illegible]
Bruksenhetsnummer	[illegible]
Varenummer	Energiattest-2025-149742
Dato	[illegible]



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2018 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:
Bakkeveien 12, 1642 Saltnes
Gnr. 92, Bnr. 507, Råde kommune.

Oppdragsnummer:
116250173

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Mette Hoseth

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 481 02 314

E-post: mette.hoseth@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.
