PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

GAMLEVEIEN 70

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysninger fra Råde kommune

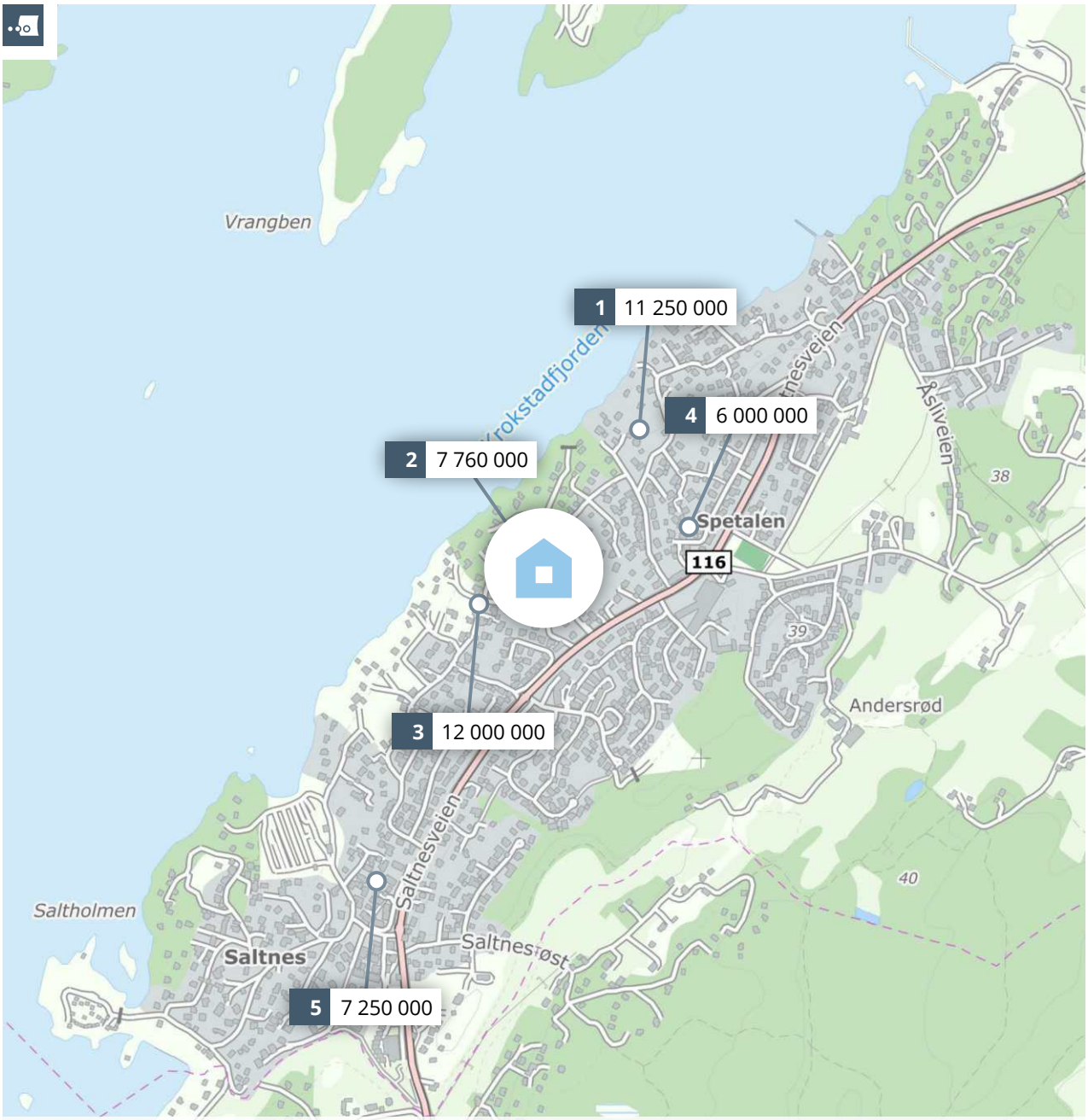
Energiattest

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLEVEIEN 70

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 22.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamleveien 70, 1642 SALTNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2026

GNR 92 BNR 585 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3112 RÅDE GRUNNKRETS SPETALEN

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	36 797
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	231 m²	- m²	- m²	36 m²	- m²	- m²
Tomt					818 m²	
Byggeår					2026	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Odalsveien 19				11.07.2025	12 000 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**43 436**
	259 m²	2004	1 269 m²	6 sov						
2	Gamleveien 74				22.09.2023	7 500 000	**7 760 000**	0	7 760 000	**46 467**
	167 m²	2016	883 m²	5 sov						
3	Gamleveien 63				26.06.2025	12 000 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**113 208**
	106 m²	1922	4 748 m²	3 sov						
4	Lyngmoveien 23				08.11.2024	6 750 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**25 751**
	233 m²	2000	786 m²	4 sov						
5	Rubingenveien 9				16.03.2026	7 250 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**35 539**
	204 m²	1996	713 m²	4 sov						

Moderne enebolig oppført i 2025 og ferdigstilt i 2026, med gjennomgående høy standard, solide materialvalg og en praktisk planløsning. Boligen har to flotte uteplasser med nydelig sjøutsikt og gode solforhold.

Hovedetasjen byr på en lys og åpen kjøkken-/stueløsning med store vindusflater. Kjøkken fra Schmidt med integrerte hvitevarer fra AEG og god lagringsplass. Hovedsoverom med eget bad. Praktisk vaskerom med egen utgang og nedsenket kum.

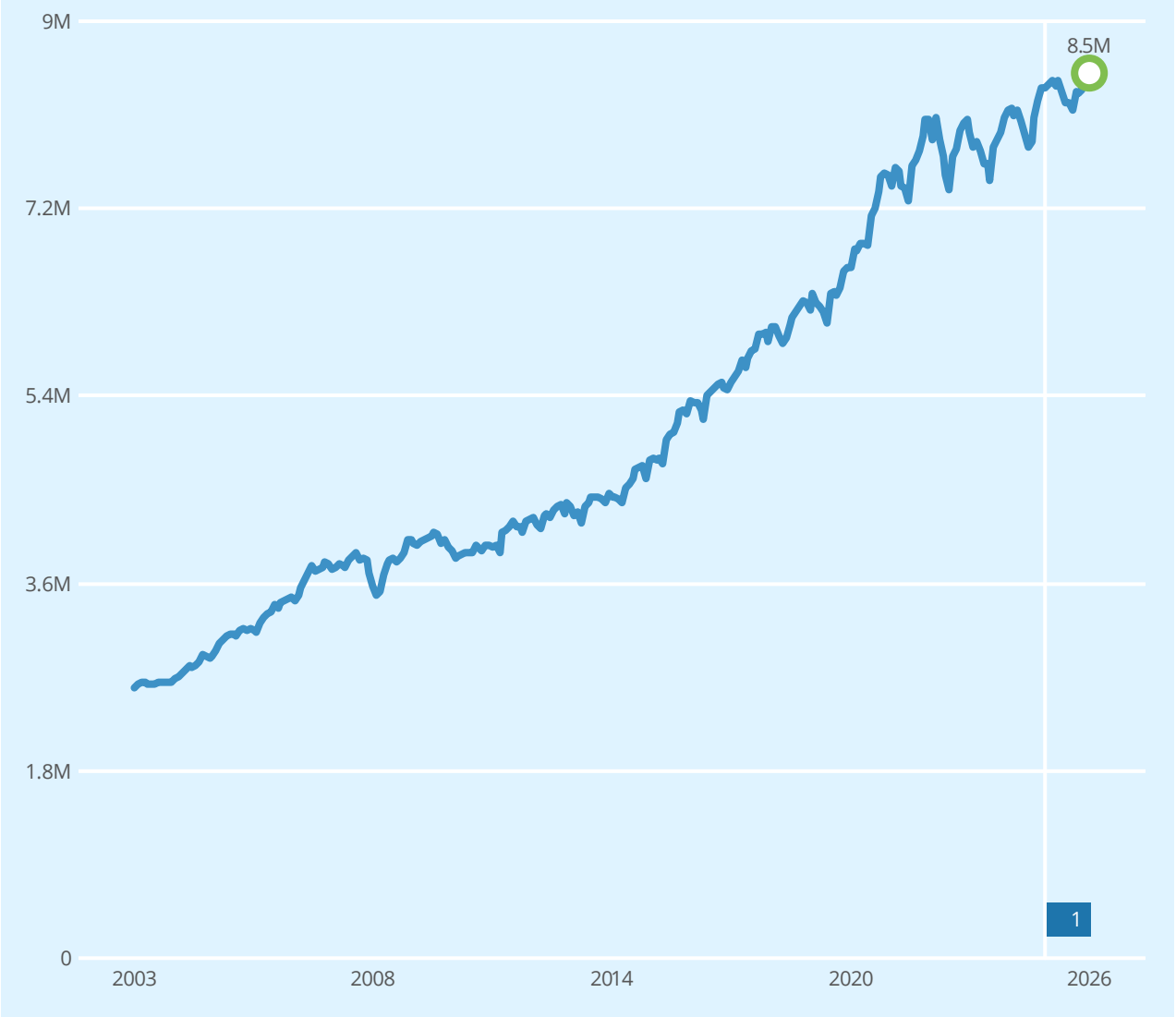
I andre etasje finner du to romslige soverom, bad, bod og en stor stue med fantastisk utsikt og utgang til balkong.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.12.2022		05.12.2022	-	2 300 000	-	2 300 000	2

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

Eneboliger til salgs i SPETALEN grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

6.3M
6.1M
5 900 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
21
dager

Eneboliger solgt i SPETALEN grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

7 185 000 Prisantydning i snitt
7 150 000 Salgspris i snitt
7.1M

Solgt i snitt i løpet av
69
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

43 535 SPETALEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd
36 797 Gamleveien 70 Totalpris 8 500 000
30 908 RÅDE kommune i snitt siste 12 mnd

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Gamleveien 70

1642 SALTNES

3112/92//585/0/0

Rapportdato

07.05.2026

TG 0	**14**
TG 1	**2**
TG 2	**2**
TG 3	**0**
TG IU	**8**

Befaring utført den 06.01.2026 av:

Erik Laursen
Byggmester Erik Laursen

Postboks 1006
Valaskjold 1705
Sarpsborg
1705 Valaskjold

+4790569855
erik@takstmannlaursen.no

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Gamleveien 70 , 1642, SALTNES

Matrikkel: 3112/92//585/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2025

Tomt: 818.20 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Robert Grønli Holding AS

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Støpt plate på mark. Tradisjonell trekonstruksjoner.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er solid bygget og med en god håndverksmessig utførelse.

Hindringer på befaringsdagen

Snø på bakken og taket.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

GAMLEVEIEN 70 - 3112/92//585/0/0

Bolig 1.etg.			
BRA-i 77 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 23 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom, teknisk rom og hall.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

2.etg.			
BRA-i 77 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 13 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue, bad, bod og to soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Altan

Sum areal			
BRA-i 154 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 36 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 154 m^2

Merknader om areal: Ingen.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

1. etg. Vaskerom/teknisk - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2 for manglende tilluft til rommet.

1.etg.bad. - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2 hvor manglende tilluft til rommet.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

8 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Drenering: Drenering er ikke undersøkt, men boligen står på oppfylte masser.

Radonsikring: I kommunens kartverk er det registrert forekomster av radon.

Taktekking og beslag: Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

1. etg. Vaskerom/teknisk - Totalvurdering av fuktsøk:

1.etg.bad. - Totalvurdering av fuktsøk:

2.etg. Bad - Totalvurdering av fuktsøk:

Piper / ildsteder: Alt er nytt.

VVS: Alt er nytt.

1 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ingen avvik er avdekket.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren fremstår uten noen tegn til avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:



Det er benyttet ringmurselementer. Til venstre i bildet sees betongfundament for utgående vegg på terrasse.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Det er ikke krav til grunnmursplast på valgt fundament.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Det var snø på bakke på befaringsdato.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Kommentar:
Takrenne-nedløp er etablert ned til terreng uten utkast.
Sintef byggdetaljer beskriver at det bør være montert et utkast som fører vannet ut fra fundament.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering er ikke undersøkt, men boligen står på oppfylte masser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

GAMLEVEIEN 70 - 3112/92//585/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
I kommunens kartverk er det registrert forekomster av radon.

5 Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?
Ikke kontrollert

Kommentar:
Ukjent.

Flom

Sikker plassering mot flom?
Ikke kontrollert

Kommentar:
Ukjent

Byggegrunn:
Leire

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Bilde



Stående kledning med beiset overflate. Kledning av type NORD fra Bergene Holm.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trevinduer med 3 lags glass. Overflatebehandlet med mørk farge.Fastkarm og toppsvingvinduer.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdør med smalt vertikalt glassflate. Skyvedør av samme utførelse som vinduer.
Innvendige dører er av hvitlakkert slett utførelse med dempelist i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 1 for skadet dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Bilde



Skyvedør fra stue til terrasse.



Ytterdør fra teknisk rom.



Toppsvingvindu. (type "husmorvindu")



Vinduer har gips inn i smyget.



Ytterdør med vertikalt smalt glass.



Skade på dør til vaskerom.



Innerdører i hvillakkert slett utførelse.

8 Balkong / terrasse

TG 0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse på terreng uten rekkverk.
Altan i 2.etg. med glassrekkverk. Det er etablert membran for tett konstruksjon.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Ingen avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde



Terrasseplatting.



Glassrekkverk med vinterfrost.

9 Takkonstruksjon TG 0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon som er under 5 år. Ingen skader eller avvik avdekket.

Bilder



Åpen romløsning i 2.etg.



Himling i 2 soverom er horisontale.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein, Båndtekking

Kommentar:
Takstein av type Benders Carisma flat.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

Levetid:

Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.

Bilde



Snøfangere.



Takstein av betong. "flat" utførelse av type Carisma fra Benders.



Type båndtekking på lite tak over inngangsdør.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Mangler utkast. Bør monteres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Bilde



Takrenne og nedløp av plastbelagt stål.



Nedløpsrør avsluttes met terreng uten utkast. Det bør etableres utkast slik at takvann kastes ut fra konstruksjonen.



Takrenne for lite tak over inngangsdør har åpent utkast på siden.

12 1. etg. Vaskerom/teknisk

Beskrivelse av våtrommets overflater
Vaskerom og teknisk rom er malt med våtrom maling. Det er keramiske fliser på gulv det er etablert et nedsenket område for vask av husdyr og så videre.
Hvite og slette himlinger.
Det er etablert vegghengt toalett samt en liten servant med underskap.
På teknisk rom er varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg montert.
Det er etablert membran oppkant på vegger med tilhørende sokkelflis.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde





Er det fall til sluk?
Ja

Totalvurdering av overflater

TG 0

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

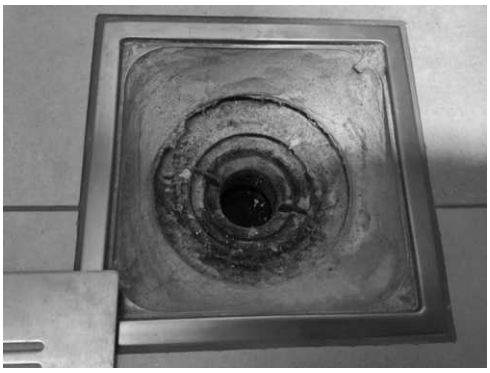
Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Bilde



Vaskerom



Teknisk

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Det er etablert et generelt fall på 7 mm/m på vaskerom. I tillegg er det etablert en oppkant på membran på 15 mm i front på terskel.
I nedsenket nisje er det et lokalt fall på 10 mm fra sluket kant til nedsenket kant.
Det er etablert noe fall fra overgangen mellom vaskerom til teknisk rom mot sluk i teknisk rom. I tillegg er det etablert 15 mm membranoppkant på ytterdør/terskel.
Det er ikke krav til tekniske rom i forhold til fall på gulv og så videre så lenge vannsikkerheten er ivaretatt slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner ut i annen konstruksjon.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Alt er nytt og uten avdekkede skader.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er etablert balansert ventilasjonsanlegg i hele boligen luftspalte under dør til vaskerom er mindre enn anbefalt.
Det bør etableres en større luftspalte til rommet.
Konsekvens kan være at tilført fuktighet på vaskerom og teknisk rom ikke blir tilstrekkelig luftet ut dersom døren er lukket.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

---

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
TG 2 for manglende tilluft til rommet.

Bilde









Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner samt fuktmålinger er ikke foretatt da våtrommet er helt nytt og har ikke vært i bruk.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

---

13 1.etg.bad.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er etablert flis på gulv og vegger. Himlingen er slett og hvitmalt med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde





Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er etablert 7 mm generelt fall per meter mot sluk.
Det er etablert nedsenket dusjhjørne med 15 mm lokalt fall.
Det er etablert 15 mm oppkant på membranen i forkant av dørterskel.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Bilde





Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Alt er nytt.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er etablert et avtrekk i forbindelse med boligens ventilasjonsanlegg.
Lufttilførsel under dør er mindre enn anbefalt. Det er målt 5 mm luftspalte.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig til luft til badet.
Konsekvens for å ha for lite til luft vil kunne bli at fuktighet ikke fjernes godt nok.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

---

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
TG 2 hvor manglende tilluft til rommet.

Bilde







Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner samt fuktmålinger er ikke foretatt da våtrommet er helt nytt og har ikke vært i bruk.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det keramiske fliser på gulv og vegger. Himling av hvitmalt slett utførelse med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

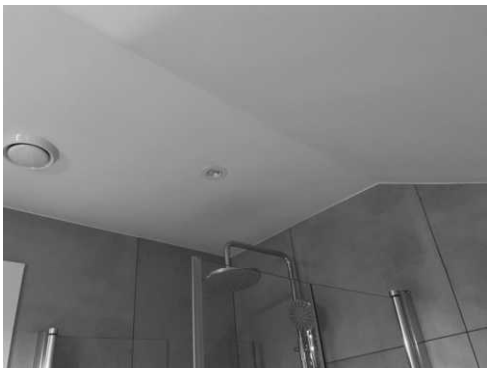
Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde





Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jeg er ikke etablert generelt fall på gulvet.
Det er etablert en membranoppkant på terskel på 15 mm samt et nedsenket dusjhjørne på 10 mm.
Det er etablert 9 mm lokalt fall i dusjsone.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Bilde





Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Alt er nytt.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Bilde







Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner samt fuktmålinger er ikke foretatt da våtrommet er helt nytt og har ikke vært i bruk.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Ja

Kommentar:
Gnistplate er kkke montert. Platen er levert til bolig.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Alt er nytt.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



Ildsted i 2.etg.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er målt 6 mm avvik i andre etasje i arealet stue og gang mot trapp. Dette er OK i henhold til NS 3420.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

17 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.:

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Bilde



Returgelender.

Bilde



Håndlist er ikke montert,men ligger klar for montering.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
1 m og 20 brei kjøkkenøy med integrert koketopp og integrert avtrekk i koketopp. Kjøkkeninnredningens overflater er av lakkerte slette lysegrå overflater med aluminiums profiler som håndtak. Det er en marmorert benkeplate av kunstmaterialer.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Totalvurdering av kjøkken

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde





Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Varmekabler og vedovn.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
På teknisk rom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Ny.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Alt er nytt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Fordelingsskap forbruksvann.

Overflater gulv
Det er etablert laminatgulv på alle rom bortsett fra våtrom.

Bilde



Overflater vegg / himling
Det er malte vegger og himlinger.

Bilde



Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Alt er nytt.
Det er målt opp til 6 mm planavvik i stue/kjøkken/gang. Dette er ok ifht. Beskrivelse i NS 3420.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108260012

Selger 1 navn
Robert Grønli

Gateadresse
Gamleveien 70

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: 2026

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

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.

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: 108260012

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei

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

Document reference: 108260012

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke mottatt enda

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260012

Tilleggskommentar

Nybygg

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: 108260012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Grønli	e7eed35550e9a12913237 97a5c92d740526d5000	19.04.2026 16:12:19 UTC	Signer authenticated by One time code

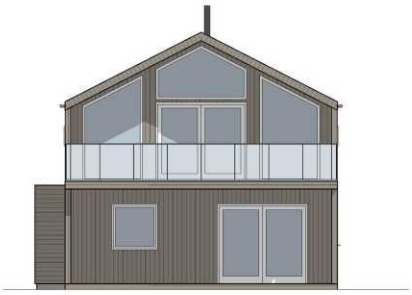
Document reference: 108260012

- 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

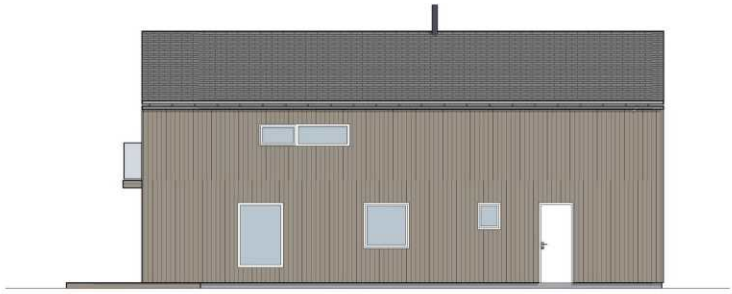
Tegningen bygger på bilder og delvis kontrollmålinger av eksisterende bebyggelse/tegninger.
For evt. videre bruk må alle eksisterende/nye bygningsdeler kontrollmåles og eksisterende/nye konstruksjoner må tilpasses på stedet.
Avvik kan forekomme.



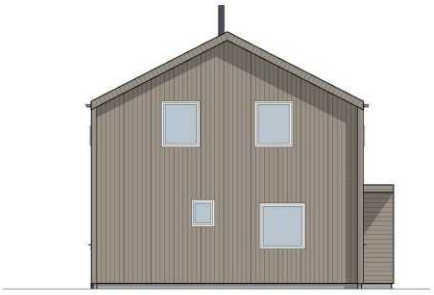
1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Sør



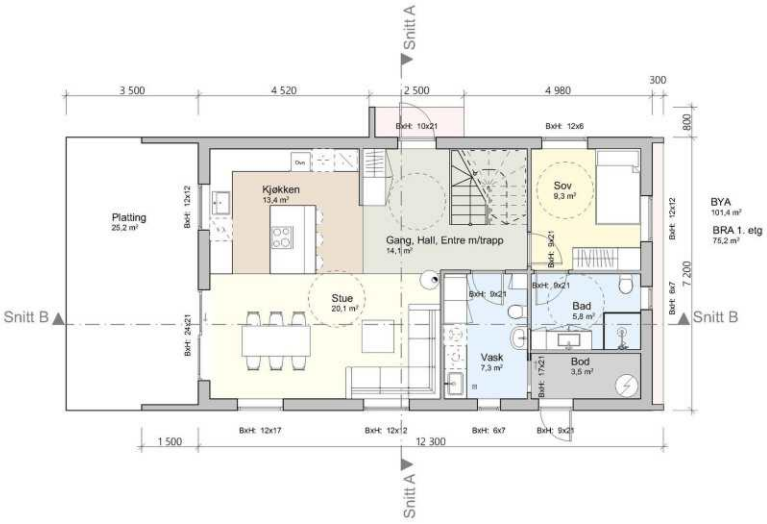
1:100 Fasade Øst

Tiltakshaver: **Robert Grønli** **Gamlevbeien 70** **1642 Saltnes**		Gnr./Bnr./Festenr.: **92/585** Dato: **10.10.24**
TN Tegning AS **Yvenbråten 2** **1715 YVEN**	TN TEGNING	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Målestokk: **1:100**
Tegning: Fasader	Tegningsnr.: **A40-01**	Rev.: - Sign.:

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\rønli_\OneDrive - TN Tegning AS\Dokumenter - Felles\#63 - Gamlevbeien 70\#63 - Gamlevbeien 70.pln

Tegningen bygger på bilder og delvis kontrollmålinger av eksisterende bebyggelse/tegninger.
For evt. videre bruk må alle eksisterende/nye bygningsdeler kontrollmåles og eksisterende/nye konstruksjoner må tilpasses på stedet.
Avvik kan forekomme.

Plan 1. Etg



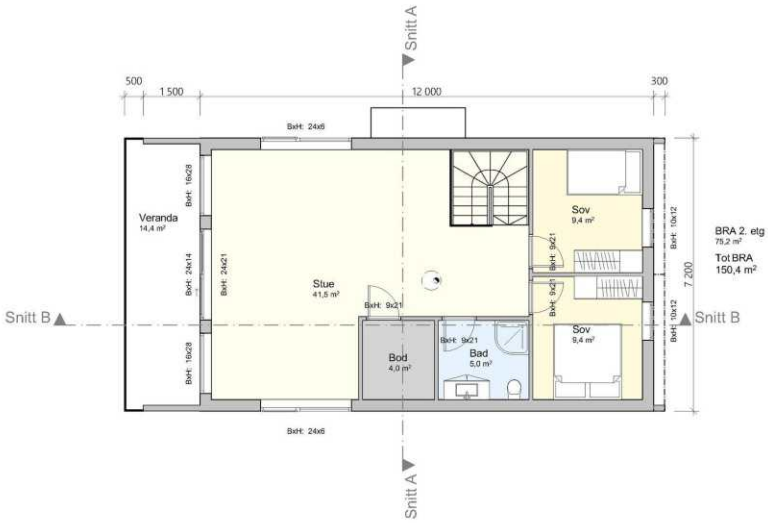
Yttervegger: 300mm
Innervegger: 100mm
Veggamper: 150mm

Tiltakshaver: **Robert Grønli** **Gamlevbeien 70** **1642 Saltnes**		Gnr./Bnr./Festenr.: **92/585**	
		Dato: **10.10.24**	
TN Tegning AS **Yvenbråten 2** **1715 YVEN**	TN TEGNING		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Målestokk: **1:100**	
Tegning: Plan 1. Etasje	Tegningsnr.: **A20-01**	Rev.: -	Sign.:

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\rønli_\OneDrive - TN Tegning AS\Dokumenter - Felles\460 - Gamlevbeien 70\460 - Gamlevbeien 70.pln

Tegningen bygger på bilder og delvis kontrollmålinger av eksisterende bebyggelse/tegninger.
For evt. videre bruk må alle eksisterende/nye bygningsdeler kontrollmåles og eksisterende/nye konstruksjoner må tilpasses på stedet.
Avvik kan forekomme.

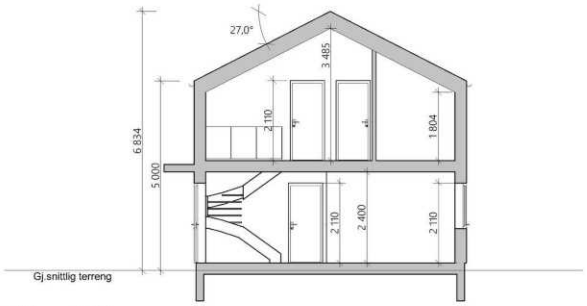
Plan 2. etg



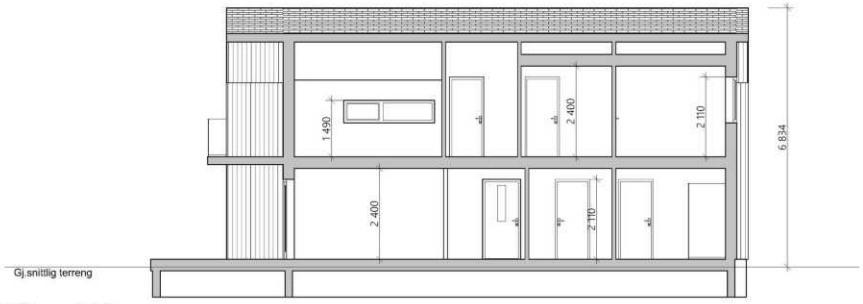
Yttervegger: 300mm
Innervegger: 100mm
Veggamper: 150mm

Tiltakshaver: **Robert Grønli** **Gamlevbeien 70** **1642 Saltnes**		Gnr./Bnr./Festenr.: **92/585**	
		Dato: **10.10.24**	
TN Tegning AS **Yvenbråten 2** **1715 YVEN**	TN TEGNING		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Målestokk: **1:100**	
Tegning: Plan 2. Etasje	Tegningsnr.: **A20-02**	Rev.: -	Sign.:

Tegningen bygger på bilder og delvis kontrollmålinger av eksisterende bebyggelse/tegninger.
For evt. videre bruk må alle eksisterende/nye bygningsdeler kontrollmåles og eksisterende/nye konstruksjoner må tilpasses på stedet.
Avvik kan forekomme.



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Tiltakshavor: **Robert Grønli** **Gamlevbeien 70** **1642 Saltnes**		Gnr./Bnr./Festenr.: **92/585**	
		Dato: **10.10.24**	
TN Tegning AS **Yvenbråten 2** **1715 YVEN**	TN TEGNING		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Målestokk: **1:100**	
Tegning: Snitt A og B	Tegningsnr.: **A30-01**	Rev.: -	Sign.:

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\rønli_\OneDrive - TN Tegning AS\Dokumenter - Felles\460 - Gamlevbeien 70\460 - Gamlevbeien 70.pln

Vegadresse : 1077 Gamleveien 70

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	3112 - 92/585/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
301469590		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Postnummerområde (P)	1642	SALTNES
Grunnkrets (G)	102	Spetalen
Kirkesogn (K)	02040301	Råde (976986008)
Skolekrets (S)	6	SPETALEN
Stemmekrets (V)	2	SALTNES
Tettsted (T)	191	Spetalen

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
135 1077 GAMLEVEIEN 700000	12.06.2008	1
135 1077 GAMLEVEIEN 700000	19.10.2012	2
3017 1077 GAMLEVEIEN 700000	01.01.2020	3
3017 1077 GAMLEVEIEN 700000	01.01.2020	4
3017 1077 GAMLEVEIEN 700000	01.01.2024	5
3112 1077 GAMLEVEIEN 700000	01.01.2024	6

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6574543.3	600309.6	0.0	Ja

Råde kommune

Råde kommune
Skråtorpveien 2A

1640 RÅDE

FAKTURA

ROBERT GRØNLI HOLDING AS
SALTNESFJELLET 17
1642 SALTNES

Fakturanummer	1327582
Kundenummer	308174
Fakturadato	10.04.2026
Forfallsdato	**30.04.2026**
Bankkonto	**1503 22 66824**
KID	**00308174001000308**
Fakturabeløp NOK	**1291,75**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyrer
Organisasjonsnummer	940802652MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	69295000
Deres ref.	

Eiendom 92/585/0/0/1 - Gamleveien 70
Eier ROBERT GRØNLI HOLDING AS

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	Stk.	1467,00	1/1	010426-300426	122,25	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	Stk.	1577,00	1/1	010426-300426	131,42	15%
EIENDOMSSKATT, ANDRE OBJEKTER	1100000,00	Prom	2,00	1/1	010426-300426	183,33	
FORSKUDD VANN 2026	100,00	Kbm	34,52	1/1	010426-300426	287,67	15%
FORSKUDD AVLØP 2026	100,00	Kbm.	50,70	1/1	010426-300426	422,50	15%

Grunnlag MVA middel sats: 963,84, MVA: 144,58

Netto	**1147,17**
MVA	**144,58**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**1291,75**

Stortinget vedtok en reduksjon av MVA-satsen for vann og avløp, fra 25% til 15%, gjeldende fra 01.07.2025.
På avregningen for 2025, med grunnlag i vannmåleroppgjøret i januar 2026, ble denne endringen ikke tatt med, grunnet en feil hos vår leverandør.
På bakgrunn av dette vil du på denne fakturaen finne ekstra linjer for endelig avregning av innbetalt forskudd for 2025, hvor målt forbruk nå er fordelt mellom gammel og ny MVA-sats.

IBAN NO0815032266824 BIC DNBANOKKXXX

Proconet As
Postboks 22
1375 Billingstad

Deres ref.: **Vår ref.: 26/87-225/ANTHO** **Dato: 20.04.2026**

Informasjon til megler - Gamleveien 70

Mosseregionen interkommunale brann og redning har følgende registrert ved **Gamleveien 70 1642 Saltnes.**

Siste feiing ble utført: -
Siste tilsyn ble utført: -

Det er ikke gjennomført boligtilsyn eller feiing på adressen. Dette skyldes at det er installert et nytt ildsted, som er planlagt fulgt opp med boligtilsyn i løpet av 2026. Når tilsynet er gjennomført, vil det bli foretatt en vurdering av når feiing skal gjennomføres.

Med hilsen

Anine Wethal-Thorvaldsen
Praksiskandidat adminstrasjon/stab

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

Råde kommune
Besøksadresse: Skråtorpveien 2B
Postadresse: Skråtorpveien 2B
Postnr./-sted: 1640 Råde
Telefon: 69 29 50 00

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 15.04.2026

Atkomst til eiendommen

Adresse: Gamleveien 70, 1642 gnr.92 bnr.585

Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☒	☐

Kommentar: Atkomst veien ligger på private eiendommer gnr.92 bnr.587 og 588

REGULERINGSBESTEMMELSER

HOLMESKOGEN

Innledning

Området reguleres til følgende formål:

- byggeområde	A - boliger
	B - fritidsboliger
- fellesområde	- lekeplass
- spesialområde	- private veier

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Bebyggelsens karakter, utforming m.v.

a) I byggeområdene skal bebyggelsen utformes som frittliggende bolig- og fritidsbebyggelse.

b) Bygningens takform fastsettes av bygningsrådet.

c) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Bebyggelsens høyde, plassering m.v.

a) Bebyggelse i området A kan oppføres i maks 2 etasjer. Underetasje (sokkeletasje) kan tillates der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det.

Sokkeletasje/grunnmur skal utformes og tilpasses naturen som et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,0 m.

1.2a Bebyggelse i området B kan oppføres i maks 1 etasje med

loft/hems. Her skal gesimshøyden ikke overstige 5 m. Det kan oppføres kun en bygning på hver tomt. Bod/uthus må legges i tilknytning til fritidsbolig.

Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til gesims.

b) Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Maks. takvinkel skal ikke overstige 36 grader.

c) Dobbelgarasje/uthus skal ved byggemelding av bolig være vist på situasjonsplan, selv om de ikke skal oppføres samtidig. Garasje/uthus skal begrenses til 1 etasje og 50 m2, og de skal være tilpasset hovedbygget m.h.t. materialvalg, form og farge.

d) Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Der hvor terrenget vanskeliggjør plassering innenfor byggelinje mot vei, kan plassering tillates paralelt med vei, inntil 2 m fra tomtegrense. Det forutsettes da at garasjen ikke blir plassert i frisiktsoner.

Det skal avsettes parkeringsareal utenom garasje for minst en bil pr. boligenhet på egen tomt.

e) Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

1.3. Utnyttelse av tomtene

a) For boligbebyggelse må bygningers grunnflate, inkl. eventuelle garasjer, uthus, boder o.l., ikke være større enn 30% av tomtens areal.

b) For fritidsbebyggelse må bygningens grunnflate ikke være større enn 15% av tomtens areal.

1.4 Ubebygde arealer

a) Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

c) Gjerder eller annen innhengning skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer.

e) Arealet som i planen er avsatt til felles lek skal sikres med fysisk sperre som stopper kjøretøyer. Sperren plasseres mellom enden av blindveien og lekearealet i.h.t. godkjenning av bygningsrådet.

2 VANN OG KLOAKK

2.1. Utbygging av planområde kan ikke skje før området kan tilknyttes det offentlige vann- og avløpsnettet. Dette gjelder både boliger og fritidsboliger.

3 TRAFIKKAREAL

3.1 Private veier

a) Private veier skal opparbeides med utforming som vist på planen.

b) Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

4 FELLESBESTEMMELSER

1 Etter denne reguleringsplan med tilhørende bestemmesler er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Råde, 18.05.93

.....

Øyvind Nygård
ordfører

Råde kommune
Besøksadresse: Skråtorpveien 2B
Postadresse: Skråtorpveien 2B
Postnr./-sted: 1640 Råde
Telefon: 69 29 50 00

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:15.04.2026

Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	92	Bruksnr:	585	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Gamleveien 70, 1642						

Eiendommens areal:	818,20 m^2	Arealkilde**:**	Målebrev
Tilleggs areal	m^2		Målebrev

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen

Kommentar: Eiendommen har koordinatfestet målebrev. Eiendomsarealet er sikkert og grensene er sikre.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3112 - RÅDE
Gårdsnummer:	92
Bruksnummer:	585

Utskriftsdato/klokkeslett:	15.04.2026 kl. 08:52
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:	13.02.2008
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 92 / 585	818,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		891438192	ROBERT GRØNLI HOLDING AS		Saltnesfjellet 17 1642 SALTNES	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		891438192	ROBERT GRØNLI HOLDING AS		Saltnesfjellet 17 1642 SALTNES	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6574550	600310		818,2 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	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3112 - 92/585 Omnummerert fra: 3017 - 92/585			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3017 - 92/585 Omnummerert fra: 0135 - 92/585			

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.02.2008			
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0135 - 92/110	-1
		Mottaker	0135 - 92/585	1

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.05.2022			0135bak	11.05.2022
Oppmålingsforretning	22/1157	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3017 - 92/8	0	
		Berørt	3017 - 92/584	0	
		Berørt	3017 - 92/585	0	
		Berørt	3017 - 92/587	0	
		Berørt	3017 - 92/588	0	
		Berørt	3017 - 92/591	0	

Landmålernummer	Navn
000235	KRISTIAN BAKKE

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.06.2019			bashshar	18.07.2019
Oppmålingsforretning	19/1231				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0135 - 92/291	0
Berørt	0135 - 92/483	0
Berørt	0135 - 92/584	0
Berørt	0135 - 92/585	0
Berørt	0135 - 92/588	0
Berørt	0135 - 92/591	0

GP

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Gamleveien	1077	70		Grunnkrets	0102	Spetalen	Ja
					Stemmekrets:	2	SALTNES	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	02040301	Råde	
			6574543	600310	Postnr.område:	1642	SALTNES	
					Tettsted:	191	Spetalen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 301 469 590
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6574542 Øst: 600308
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	101	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	150	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	11.04.2025
Bruksareal totalt:	150			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	172	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	172	Har heis:	Nei		

Etasjer

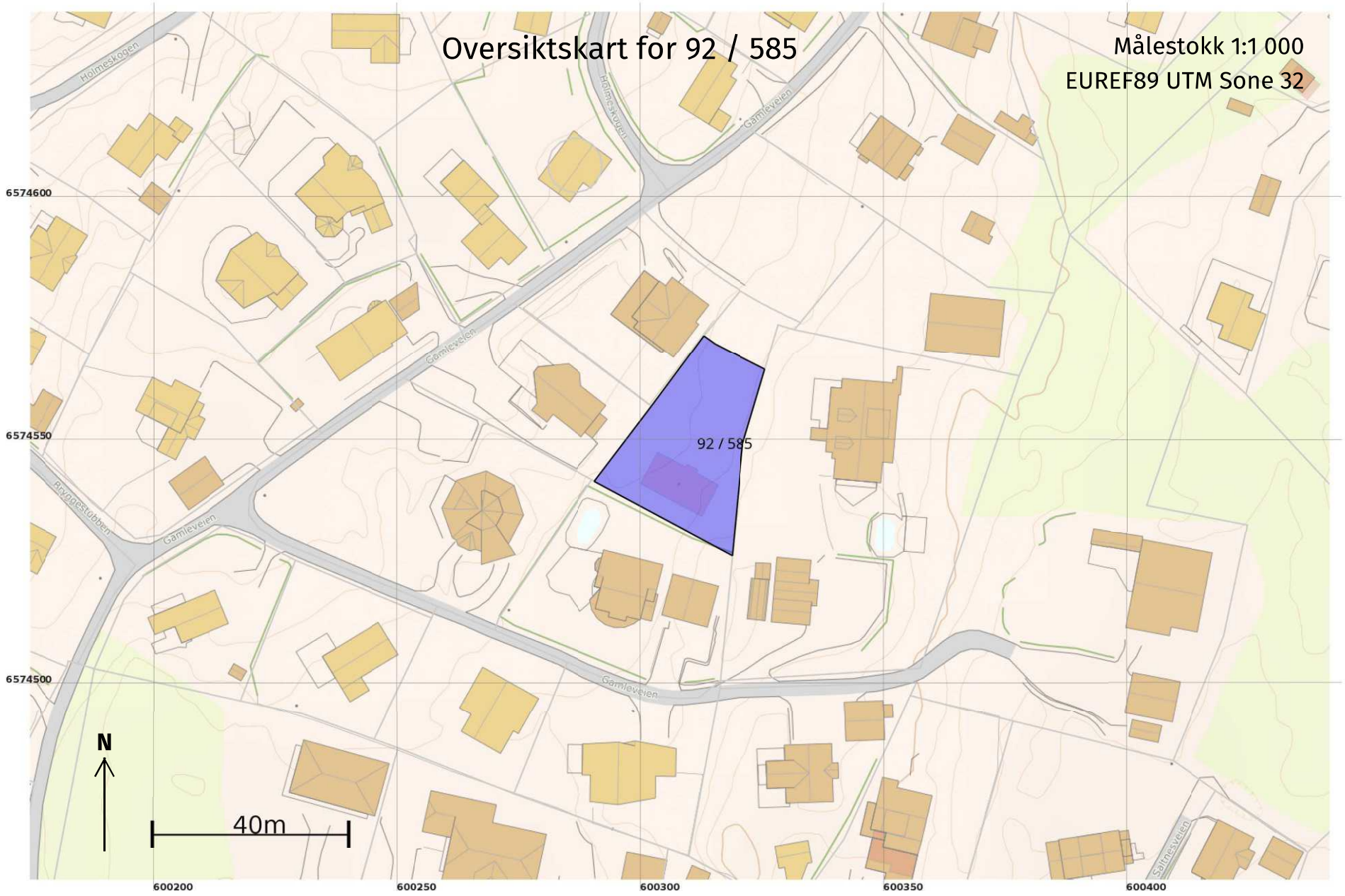
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	75	0	75	86	0	86
H01	1	75	0	75	86	0	86

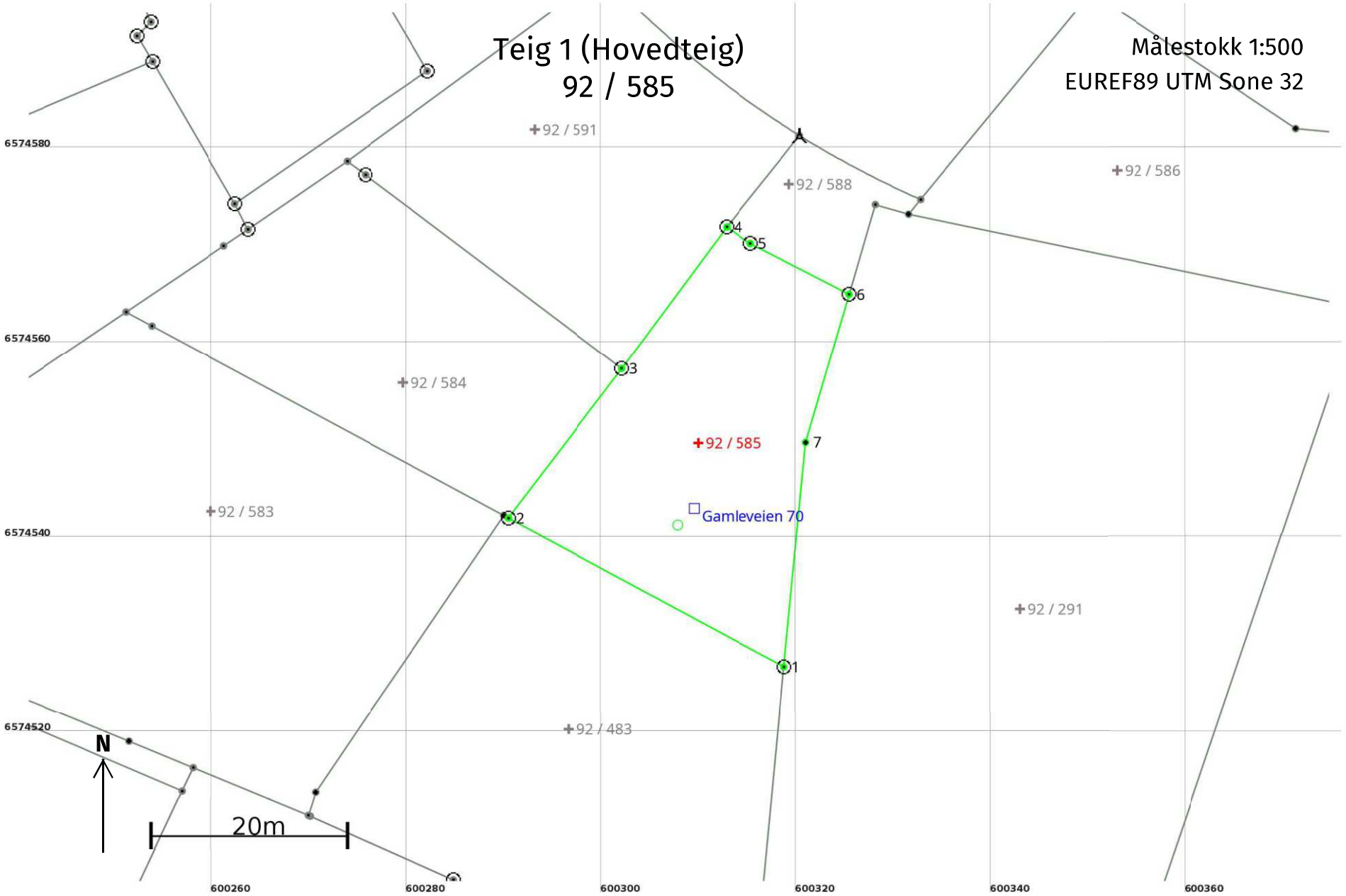
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1077 Gamleveien 70	H0101	Bolig	150	5	Kjøkken	2	3	92/585

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	979969635	NAVESTAD BYGG AS		Torvlia 10 1739 BORGENHAUGEN
Tiltakshaver	891438192	ROBERT GRØNLI HOLDING AS		Saltnesfjellet 17 1642 SALTNES


Oversiktskart for 92 / 585
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Holmeskogen
Holmeskogen
Gamlevelen
Gamlevelen
Gamlevelen
Gamlevelen
Ryggestubben
Sallnesveien
92 / 585
6574600
6574550
6574500
600200
600250
600300
600350
600400
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
92 / 585
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
92 / 591
92 / 588
92 / 586
92 / 584
92 / 585
92 / 583
92 / 291
92 / 483
Gamleveien 70
1
2
3
4
5
6
7
A
N
20m
6574580
6574560
6574540
6574520
600260
600280
600300
600320
600340
600360

Areal og koordinater

Areal: 818,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6574550 **Øst:** 600310

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6574527,06	600318,77	Fjell 32,11	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6574542,31	600290,51	Jord 19,26	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6574557,65	600302,16	Jord 18,11	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6574572,22	600312,92	Jord 2,97	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6574570,52	600315,36	Jord 11,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6574565,31	600325,48	Jord 15,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6574550,06	600321,02	 23,11	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 15.04.2026

Gårdsnr:	**92**	Bruksnr:	585	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Gamleveien 70, 1642 Saltnes						

0200 Bygningsdata fra GAB

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA :	Bygningsår:
Enebolig	**150** m^2	
	m^2	
	m^2	
	m^2	

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

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	084-Holmeskogen, 92/110 - 92/108	Bolig	21.04.1993
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan ☒	202002 - Råde kommune	Bolig	Periode: 2023-2037
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☐		
Kommentarer til eksisterende planer:			

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

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

Ordre: **89486**

Eiendom: **3112-92/585/0**
Gamleveien 70
1642 Saltnes

K31120014 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

SHABANA.MALIK@RADE.KOMMUNE.NO, 15.04.2026 08:08:

Levert til kunde
E-skatt: 2 200,-
Vann: 5657,-
Avløp: 7645,-

Eiendomsnr: 3112 - 92/585/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	818.2	Arealmerknad	
Etablert dato	13.02.2008	Oppgitt areal	1.0
Oppdatert dato	09.09.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1077 Gamleveien 70	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
301469590		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	11.04.2025

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		Tinglyst (TI)	92/585	
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	11.05.2022	11.05.2022				92/585, 92/588, 92/587, 92/584, 92/8, 92/591
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	92/585	
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	27.06.2019	18.07.2019				92/588, 92/591, 92/291, 92/584, 92/483, 92/585
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	13.02.2008				92/585 (1.0), 92/110 (-1.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
S-891438192	ROBERT GRØNLI HOLDING AS	Saltnesfjellet 17	1642 SALTNES
1/1	Hjemmelshaver (H)		

Tidligere ikke tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-300643	JOHNSEN BERIT	SOLSTADVEIEN 1	1424 SKI
0/0	Kontaktinstans eier (KE)		Bosatt (B)
F-060243	JOHNSEN BIRGER ODD (Død)	(Adresse mangler)	
0/0	Kontaktinstans eier (KE)		Død (D)
F-051244	JOHNSEN METTE KVÆKEN	GAMLEVEIEN 49	1642 SALTNES
0/0	Kontaktinstans eier (KE)		Bosatt (B)
F-210939	JOHNSEN ROLF H BREKKE	SOLSTADVEIEN 1	1424 SKI
0/0	Kontaktinstans eier (KE)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Målebrevsnummer (M)	3880
Journalnummer (J)	02/1682

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6574550.0	600310.0	0.0	Ja	818.2		

22.04.2026 12:23:18 AR732453406

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2025 4737

Versjonsnr.: 3

Prosjektnavn: Gamleveien 70

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
92	585	0	0

Kommune RÅDE

Adresse Gamleveien 70 , 1642 Saltnes NO

22.04.2026 12:23:18 AR732453406

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektonisk utforming	1	979969635 NAVESTAD BYGG AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 31.01.2025	☑
PRO	Bygningsfysikk	1	879568072 TREELEMENT ØST AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 11.02.2025	☑
PRO	Konstruksjonssikkerhet	1	879568072 TREELEMENT ØST AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 31.01.2025	☑
PRO	Oppmålingsteknisk	1	928207897 GEOTEKNIKK ANLEGG AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 02.02.2025	☑
PRO	Sanitærinstallasjoner	1	920173691 SELBAK RØR AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 05.02.2025	☑
PRO	Vannforsynings- og avløpsanlegg	1	920173691 SELBAK RØR AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 05.02.2025	☑
PRO	Vei, utearealer og landskapsutforming	1	879568072 TREELEMENT ØST AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 04.02.2025	☑
PRO	Ventilasjons- og klimainstallasjoner	1	879568072 TREELEMENT ØST AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 10.02.2025	☑

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Innmåling og utstikking	1	928207897 GEOTEKNIKK ANLEGG AS	Ferdigattest, 20.04.2026	☑
UTF	Landskapsutforming og VA-grøft	1	870948352 EK SVEIN Ø	Ferdigattest, 22.09.2025	☑
UTF	Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning	1	879568072	Ferdigattest, 23.09.2025	☑

22.04.2026 12:23:18 AR732453406
22.04.2026 12:23:18 AR732453406

			TREELEMENT ØST AS		
UTF	Murarbeid	1	932615509 KNUT HENRIKSEN AS	Ferdigattest, 22.09.2025	☑
UTF	Plasstøpte betongkonstruksjoner	1	932615509 KNUT HENRIKSEN AS	Ferdigattest, 22.09.2025	☑
UTF	Sanitærinstallasjoner	1	920173691 SELBAK RØR AS	Ferdigattest, 26.09.2025	☑
UTF	Taktekkingsarbeid	1	879568072 TREELEMENT ØST AS	Ferdigattest, 22.09.2025	☑
UTF	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner	1	879568072 TREELEMENT ØST AS	Ferdigattest, 22.09.2025	☑
UTF	Vannforsynings- og avløpsanlegg	1	920173691 SELBAK RØR AS	Ferdigattest, 22.10.2025	☑
UTF	Vei og grunnarbeider	1	870948352 EK SVEIN Ø	Ferdigattest, 23.10.2025	☑
UTF	Ventilasjon- og klimainstallasjoner	1	879568072 TREELEMENT ØST AS	Ferdigattest, 22.09.2025	☑

ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
KONTROLL	Lufttetthet	1	969949334 LAURSEN ERIK BYGGMESTER	Ferdigattest, 21.10.2025	☑
KONTROLL	Våtrom	1	969949334 LAURSEN ERIK BYGGMESTER	Ferdigattest, 21.10.2025	☑

Ansvarlig søker

Navn	NAVESTAD BYGG AS
Organisasjonsnummer	979969635

22.04.2026 12:23:18 AR732453406
22.04.2026 12:23:18 AR732453406

Tiltaksklasse 1

Signert av

THOMAS NAVESTAD på vegne av NAVESTAD BYGG AS

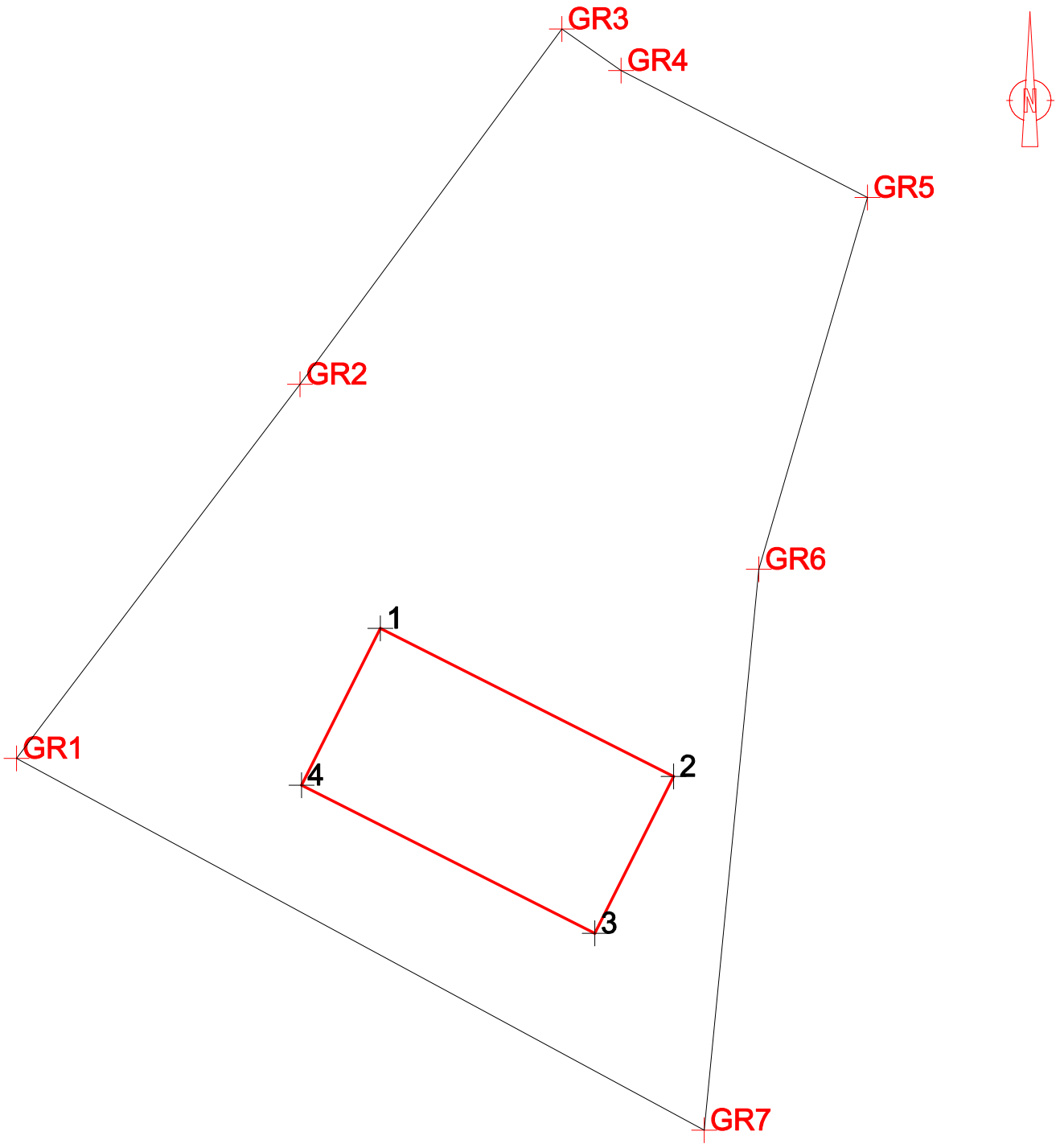
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

22.04.2026 12:23:18 AR732453406

22.04.2026 12:23:18 AR732453406

Filvedlegg:

Som-bygget_Gamleveien70_Situasjonsplan.pdf



Punkt-ID	N-Koord	E-Koord
1	6574547,638	600305,466
2	6574541,561	600317,521
3	6574535,132	600314,280
4	6574541,208	600302,225

RG OPPMÅLING
Søndre Rekvin 16
1676 Kråkerøy
924 84 305
E-mail kontakt@rg-o.no www.rg-o.no

Dato: 300426

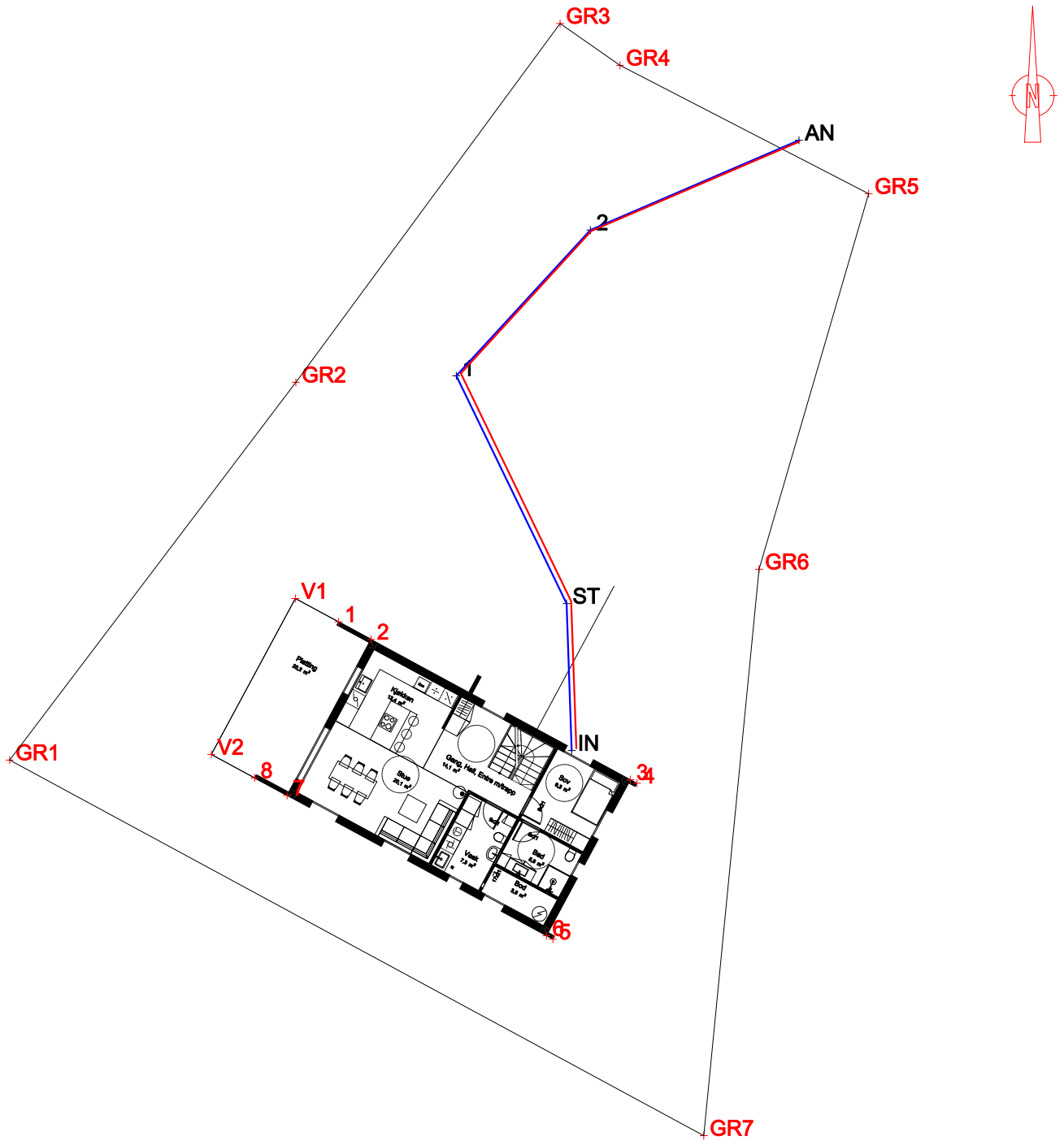
Målestokk: 1:250 A4

Byggeplass: Gamleveien 70
Koordinater

Tegn. nr.

Rev.

Saksbehandler RG



Punkt-ID	N-Koord	E-Koord	H-Koord	Punktkod
IN	6574542,696	600313,392	19,835	Inntak
ST	6574548,667	600313,184	19,758	Stakekum
1	6574557,916	600308,692	19,641	Trasepunkt
2	6574563,830	600314,152	19,415	Trasepunkt
AN	6574567,478	600322,641	19,215	Annboring

RG OPPMÅLING
Søndre Rekvin 16
1676 Kråkerøy
924 84 305
E-mail kontakt@rg-o.no www.rg-o.no

Dato: 181125

Målestokk: 1:250 A4

Byggeplass: Gamleveien 70
Innmålt VA

Tegn. nr.

Rev.

Saksbehandler RG

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 92/585

Adresse:Gamleveien 70

Målestokk:1:500

Dato: 15.05.2024

Saksbehandler:kb

Eiendomsgrense sikker

Eiendomsgrense usikker

Kulturminne/Fornminne

Vannledning VA

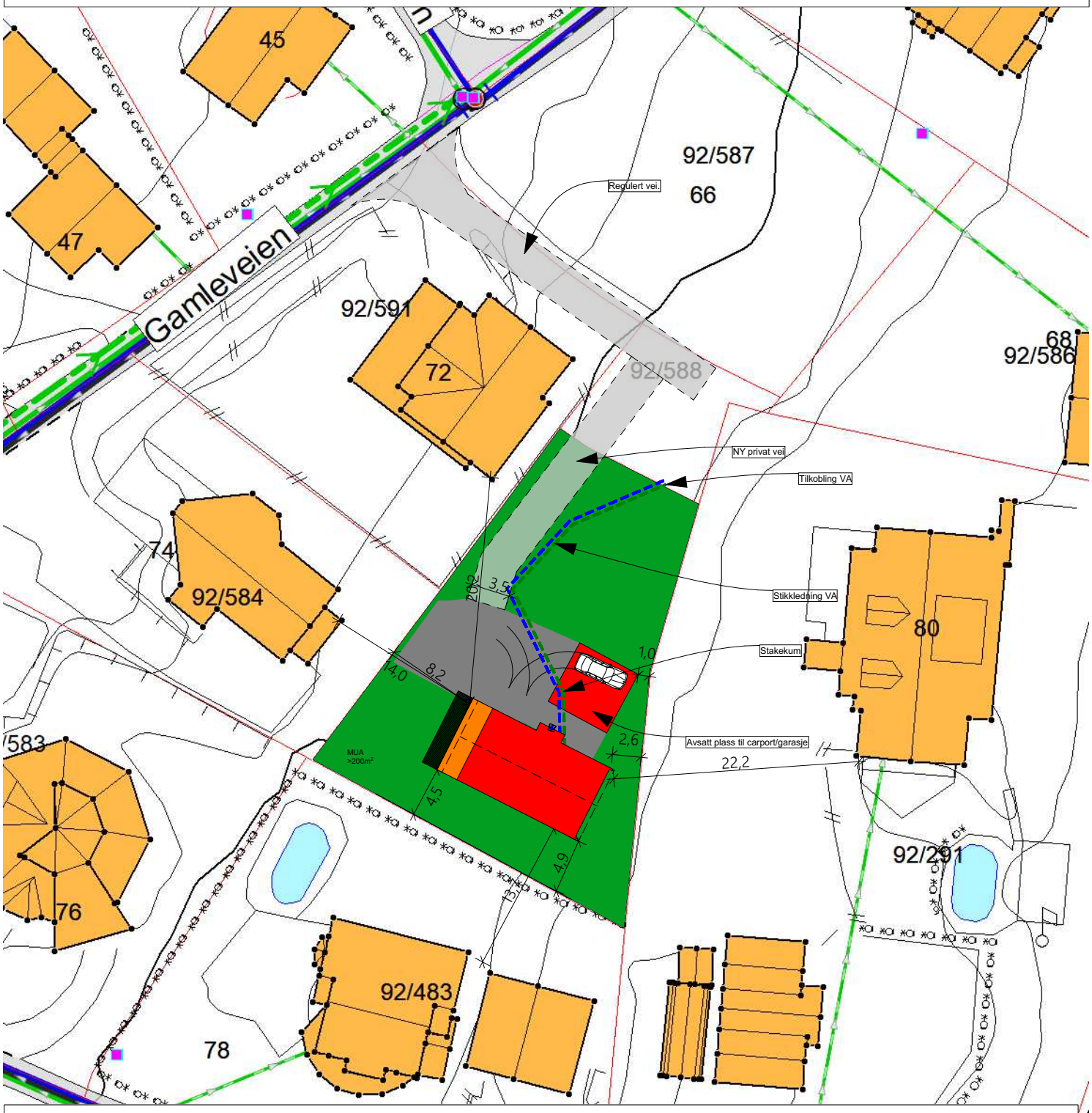
Spillvann SP

Overvann OV

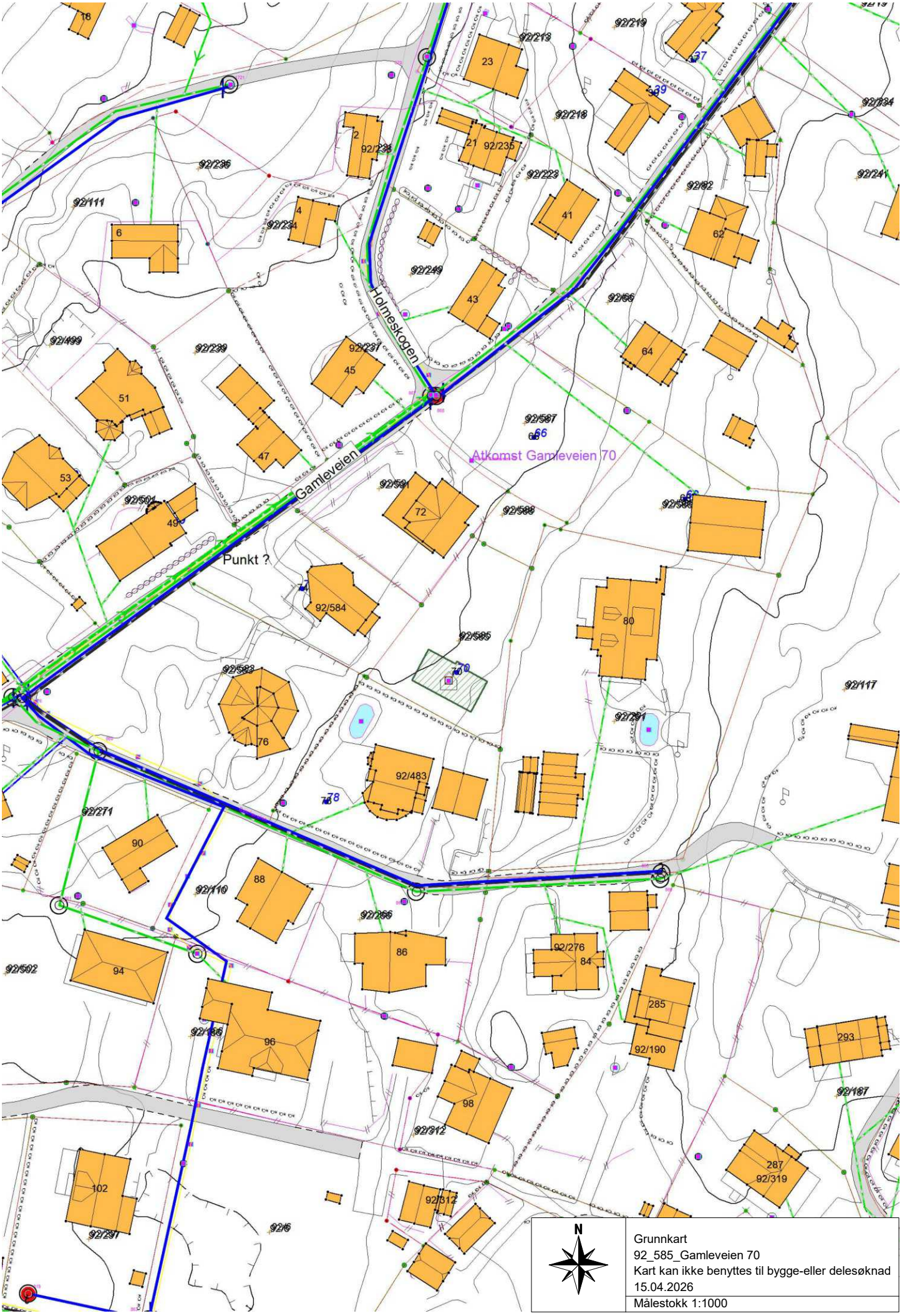
RÅDE KOMMUNE

Dato:.....

Sign:.....



NB! Situasjonskartet kan ikke brukes som juridisk dokument, mtp eiendomsgrenser. I den forbindelse må man ha koordinatfestede målebrev, eller målebrev av nyere dato. Mange av de gamle grensene er konstruert opp, og må derfor kontrolleres i marka.
Det er søker som har ansvar for at de riktige naboer og gjenboere blir varslet i h.h.t. plan og bygningslovens §21-3.
Det tas forbehold om eventuelle feilregistreringer, uregistrerte tomtegrenser og uregistrerte endringer i eierforholdet.
Ta kontakt med oppmålingsavdelingen i Råde kommune ved spørsmål om kvalitet på eiendomsgrensene.
Dette kartet inneholder kun de naboer kommunen har oversikt over.Reguleringsformål/bestemmelser må innhentes av søker.


Holmeskogen
Gamleveien
Atkomst Gamleveien 70
Punkt ?
92/585
92/584
92/586
92/587
92/588
92/589
92/590
92/591
92/583
92/582
92/483
92/276
92/190
92/319
92/312
92/297
92/6
92/111
92/234
92/236
92/238
92/235
92/218
92/213
92/219
92/223
92/249
92/239
92/237
92/499
92/501
92/271
92/110
92/266
92/502
92/186
92/117
92/291
92/187
92/334
92/241
92/82
92/66
N
Grunnkart
92_585_Gamleveien 70
Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
15.04.2026
Målestokk 1:1000

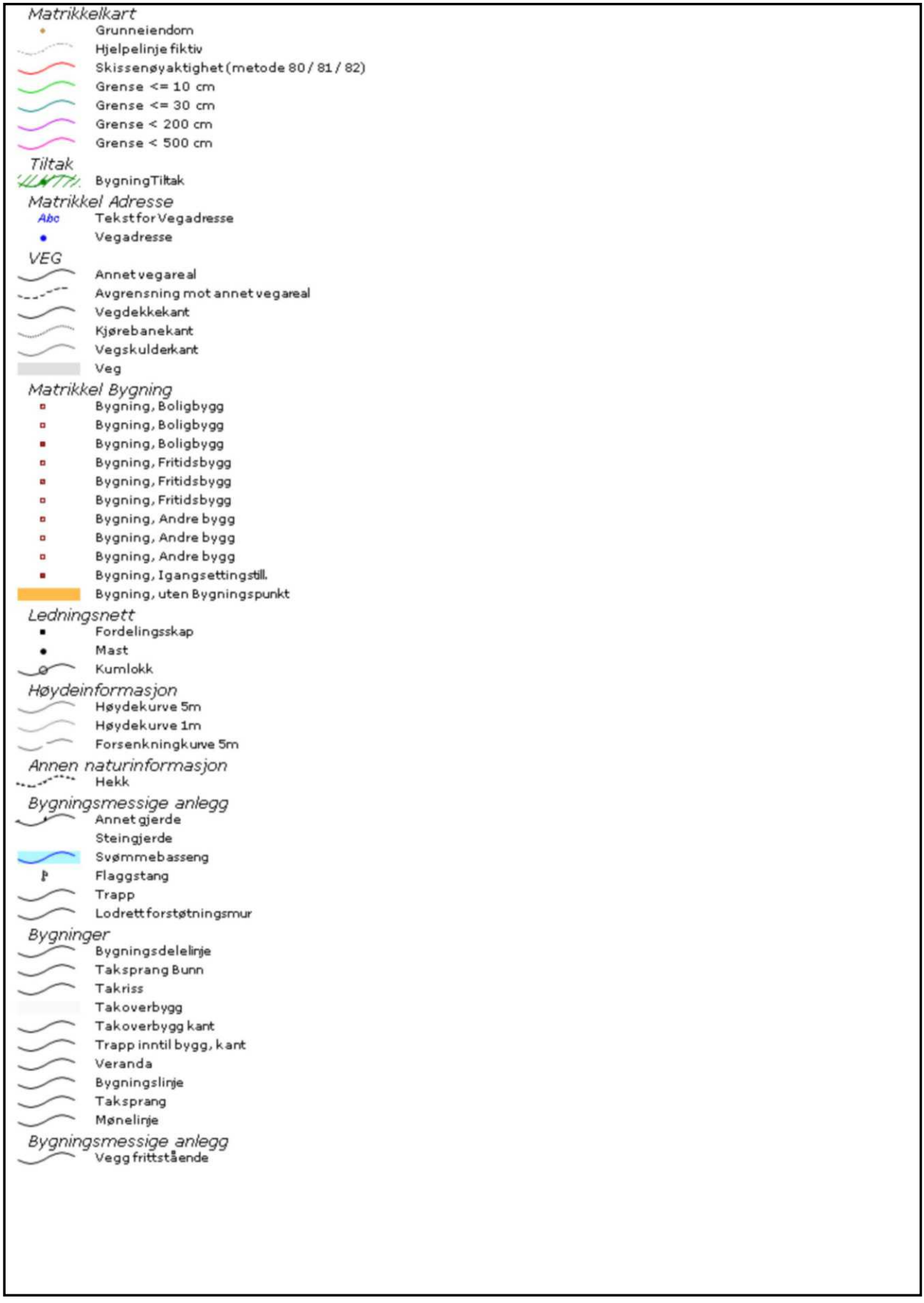
Grunnkart med flyfoto fra 2024

Dato: 15.04.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse	
Gamleveien 70, 1642 SALTNES	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289022**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301469590**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **585**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **231,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **154,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
116,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
120,57 kWh/m²	**18 994 kWh**



Gamleveien 70, 1642 SALTNES

Detaljering

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

Gamleveien 70, 1642 SALTNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gamleveien 70

Nabolaget Spetalen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Spetalen skole (1-7 kl.) 225 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Råde kommune Råde ungdomsskole (8… 267 elever, 12 klasser	14 min 10.9 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	7 min 4.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	20 min 16.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Saltnes Handel Linje 114, 199, 201	7 min 0.6 km
Råde stasjon Linje RE20	10 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Mattisgården naturbarnehage (1-5 å… 42 barn	9 min 0.8 km
Råde kommune Saltnes barnehage (1-… 31 barn	10 min 0.9 km
Kollen naturbarnehage (0-5 år) 94 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Saltnes	16 min
Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	21 min
Apotek 1 Råde	12 min
Væstertorvet Vinmonopol	21 min

SPORT

Terneveien Vel nærmiljøanlegg - ba.9	min
Spetalen skole	10 min
Expressgym Råde	12 min
SKY Fitness Rygge	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Gamleveien 70

Nabolaget Spetalen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Spetalen skole (1-7 kl.) 225 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Råde kommune Råde ungdomsskole (8-1... 267 elever, 12 klasser	14 min 10.9 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	7 min 4.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	20 min 16.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Saltnes Handel Linje 114, 199, 201	7 min 0.6 km
Råde stasjon Linje RE20	10 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

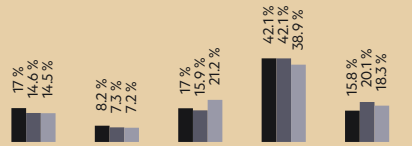
BARNEHAGER

Mattisgården naturbarnehage (1-5 år... 42 barn	9 min 0.8 km
Råde kommune Saltnes barnehage (1-5... 31 barn	10 min 0.9 km
Kollen naturbarnehage (0-5 år) 94 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Saltnes	16 min
Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Terneveien Vel nærmiljøanlegg - bal...	9 min
Spetalen skole	10 min
Expressgym Råde	12 min
SKY Fitness Rygge	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

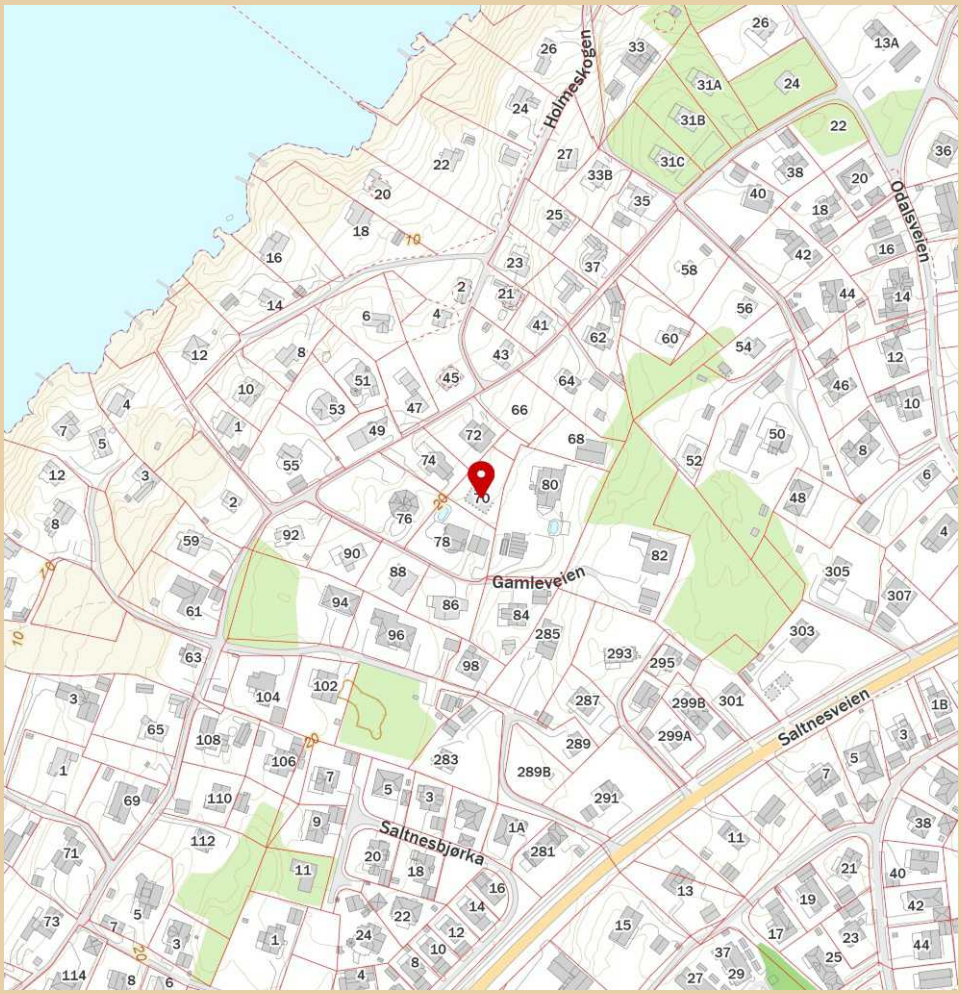
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100



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

Gamleveien 70

Nabolaget Spetalen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Spetalen skole (1-7 kl.) 225 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Råde kommune Råde ungdomsskole (8-... 267 elever, 12 klasser	14 min 10.9 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	7 min 4.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	20 min 16.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Saltnes Handel Linje 114, 199, 201	7 min 0.6 km
Råde stasjon Linje RE20	10 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Mattisgården naturbarnehage (1-5 å... 42 barn	9 min 0.8 km
Råde kommune Saltnes barnehage (1-... 31 barn	10 min 0.9 km
Kollen naturbarnehage (0-5 år) 94 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Saltnes	16 min
Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	7 min

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

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	21 min
Apotek 1 Råde	12 min
Væstertorvet Vinmonopol	21 min

SPORT

Terneveien Vel nærmiljøanlegg - ba...	9 min
Spetalen skole	10 min
Expressgym Råde	12 min
SKY Fitness Rygge	16 min

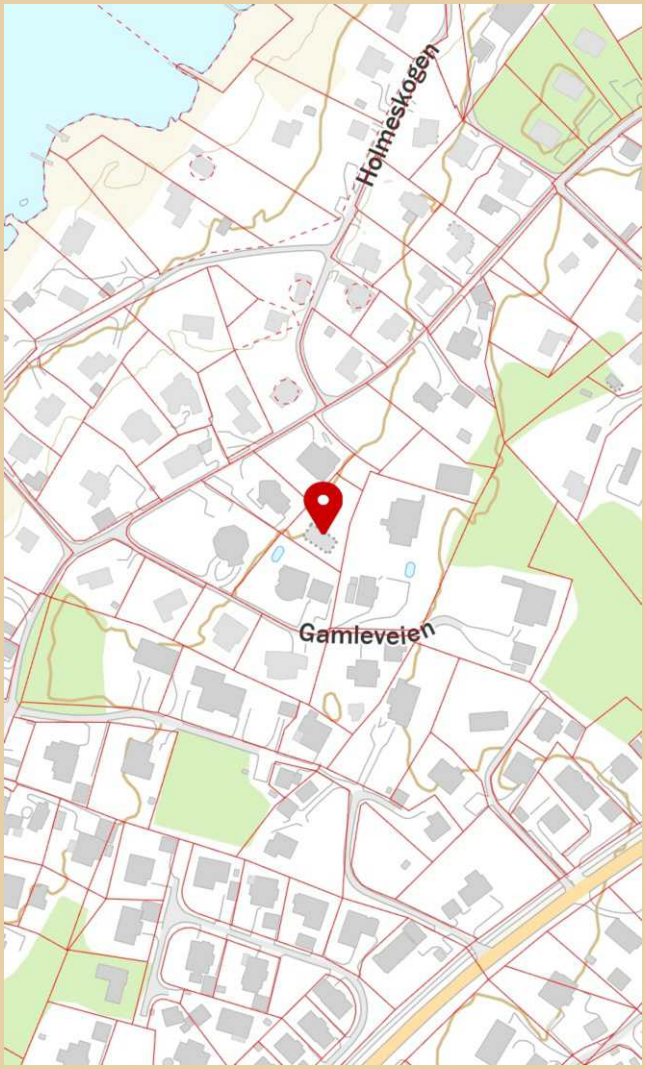
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamleveien 70, 1642 Saltnes
Gnr. 92, Bnr. 585, Råde kommune.

Oppdragsnummer:
108260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Marthe Olimb Sydseter

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 995 32 414

E-post: marthe.olimb.sydseter@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.
