



Velkommen til

Slangsvoldveien 52, 1640 Råde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Slangsvoldveien 52,
1640 Råde

Stor familieeiendom på 2,8 mål | Dobbelgarasje, treningsrom og hobbyloft | Landlig og sentralt

Velkommen til Slangsvoldveien 52 - en innholdsrik og sjarmerende eiendom med landlig beliggenhet i Råde.

Her får du en romslig enebolig over tre plan kombinert med en stor frittstående garasjebygning med treningsrom, hobbyrom/ yogastudio og gode lagringsmuligheter. Eiendommen ligger på en flott tomt på ca. 2 782 m² med god boltreplass for både barn, hobbyaktiviteter og hageinteresserte.

Boligen ble opprinnelig oppført i 1949 og tilbygget i 1981. Gjennom årene er det gjennomført flere oppgraderinger, blant annet etterisolering av yttervegger, utskifting av kledning og vinduer, oppgradering av kjøkken, ny varmepumpe, nyere ildsted samt løpende vedlikehold av innvendige overflater.



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Tone Hals
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 952 29 776
E-post: tone.h@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 900 000
Omkostninger	kr	98 850
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 998 850

BRA Total/BRA-i	290/167 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1949
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Slangsvoldveien 52, 1640 RÅDE

Registerbetegnelse
Gnr. 85, bnr. 84
i Råde kommune.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig og åpen beliggenhet i Slangsvoldområdet i Råde kommune. Nærområdet er preget av store jordbruksarealer, skogholt og spredt bebyggelse med gårdsbruk og eneboliger, noe som gir luftige og grønne rammer rundt eiendommen. Med naturen like utenfor døren har du umiddelbar tilgang til skogsterreng og fine turstier i hverdagen.

For barnefamilier ligger Missingmyr barnehage en kort biltur eller sykkeltur unna, mens kommunesenteret Karlshus nås på rundt ti minutter med bil. På Karlshus ligger både Karlshus barneskole og Råde ungdomsskole, i tillegg til flere barnehager. Her finner du også et godt utvalg av dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi med post i butikk, apotek og andre praktiske servicetilbud. Bygda har et aktivt foreningsliv, og ved Karlshus ligger Råde idrettspark og idrettshall med et bredt tilbud innen ulike idretter.

Nærområdet byr på rike muligheter for turer og friluftsliv gjennom alle årstider. De omkringliggende skogsområdene innbyr til fotturer, bærplukking og mosjon, og en kort kjøretur unna ligger Vansjø med sine mange viker, badeplasser og fine forhold for kano- og kajakkpadling. Det er også en overkommelig kjøretur ut til kystperlene og badeplassene langs Oslofjorden, som Saltnes og Oven.

Beliggenheten gjør det enkelt å kombinere et landlig bosted med pendling og reise. Med bil har du rask adkomst ut på E6, som knytter eiendommen effektivt sammen med byene i Østfold samt Oslo. Råde stasjon på Karlshus ligger en kort biltur unna og har hyppige togavganger på Østfoldbanen mot Oslo S, Moss, Fredrikstad og Halden. Nærmeste bussholdeplass finnes ved Missingmyr. Skolebuss for barne- og ungdomsskolen i Råde stopper utenfor eiendommen.

Skolekrets
For informasjon om skoler og barnehager i området, se nabolagsprofilen som er inntatt i salgsoppgaven.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 167 m²
BRA - e: 123 m²
BRA totalt: 290 m²
TBA: 8 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 45 m² Gang m/trapp, rom innredet som kjellerstue/soverom (godkjenning ikke dokumentert), annet våtrom, teknisk rom, bod, lagerrom

1. etasje
BRA-i: 85 m² Entré/ bi-inngang, vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, kjøkken, stue, soverom, spisestue

2. etasje
BRA-i: 37 m² Soverom, gang, kneloft, tv-stue

TBA fordelt på etasje
2. etasje
8 m² Veranda

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 68 26 m² Garasje, trimrom Lagerrom

2. etasje
BRA-e: 29 m² Hobbyrom

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

Rommet benyttet som kjellerstue/soverom har gulvareal på ca. 17 m² og målt takhøyde på ca. 1,88 meter. Dette arealet er ikke medregnet i BRA, fordi høyden er under målegrensen på 1,90 meter. Oppgitt som 17 m² ALH i kjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig
Boligens interne bruksareal er målt til 167 m². Rommet benyttet som kjellerstue/soverom har gulvareal på ca. 17 m² og målt takhøyde på ca. 1,88 meter. Dette arealet er ikke medregnet i BRA, fordi høyden er under målegrensen på 1,90 meter. Øvrige målte rom i kjelleren har takhøyde på ca. 1,92–1,98 meter.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Parkering

Parkering i frittstående dobbelgarasje med leddport og elektrisk portåpner. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på romslig, gruset gårdsplass.

Standard

Frittliggende enebolig opprinnelig oppført i 1949 og tilbygget i 1981, fordelt over tre plan, med tilhørende frittstående garasjebygning fra 2010. Boligen ligger på en romslig eiertomt i landlige omgivelser og har gjennomgått flere tekniske og bygningsmessige oppgraderinger over tid, inkludert etterisolering, nyere peisovn, varmepumpe og fornyede overflater. Planløsningen gir god plassfordeling med oppholdsrom i hovedetasjen, ekstra stue og soverom i andre etasje, samt allsidige bruksarealer i kjeller og garasje.

Entré og hall:
Hovedinngangen har en malt dør med glassfelt fra 2020 og leder inn til et vindfang og videre inn til en romslig hall med trappeløp til øvrige etasjer. Gulvet har fliser med gulvvarme, og det er plass til garderobeløsning for yttertøy og sko. Fra hallen er det direkte adkomst til stue, kjøkken, bad og vaskerom.

Stue:
Stuen har en god og sammenhengende utforming med plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har malte panelvegger og vegger med tapet, laminatgulv og en takhøyde på ca. 2,37 meter. En Jøtul peisovn fra 2022, tilknyttet teglsteinsskorstein med innvendig stålrør, sørger for lun oppvarming sammen med en luft-til-luft-varmepumpe. Fra stuen fører en tofløyet balkongdør i tre med isolerglass ut til en markterrasse på terreng med utvendig tretrapp.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2016 ble oppgradert med nye fronter i 2021 og har en U-formet innredning med halvøy og integrert spiseplass, samt en separat skapseksjon ved komfyren. Innredningen har gråmalte profilerte fronter med metallhåndtak, enkelte overskap med glass og mørk laminatbenkeplate med steinmønster. Veggene over benken er flislagt ved oppvaskkummen og komfyren, og overskapene har integrert belysning. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med to kummer og ettgreps blandebatteri, frittstående komfyr med keramisk platetopp og stekeovn, frittstående kjøleskap, integrert oppvaskmaskin under benk samt uttrekkbar kjøkkenventilator innbygget i overskapet med avtrekk ut. Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper med trådløs sensor er montert. Rommet har flislagt gulv, malte panelvegger og malt panel i himlingen.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje har flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og malt liggende trepanel, samt trepanel i himlingen med innfelte spotter. Innredningen består av en servantseksjon med skapdører og skuffer, mørk laminatbenkeplate, to nedfelte servanter i rustfritt stål med ettgreps blandebatterier, speil med belysning, mellomliggende skap med glasshyller og et veggmontert høyskap. Rommet er videre utstyrt med gulvstående toalett, dusjkabinett med glassdører, elektrisk baderomsvifte i himlingen og et åpningsbart vindu. Badet har et oppgraderingsbehov i forhold til alder.

Vaskerom:
Vaskerommet har gulvbelegg med varmekabler, baderomsplater på veggene og trepanel i himlingen. Rommet er innredet med underskap med hvite, slette fronter, benkeplate i tre med nedfelt vaskekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri, samt et høyskap. Det er opplegg for vaskemaskin, plass til tørketrommel under benkeplaten og sluk under innredningen. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov i forhold til alder.

Soverom 1. etasje:
Soverommet i første etasje har malte panelvegger og brystningspanel, med plass til dobbeltseng og garderobeskap.

TV-stue 2. etasje:
TV-stuen i andre etasje har trepanel på vegger og i himling med innfelte downlights, samt en takhøyde på ca. 2,25 meter. Fra rommet er det utgang via en balkongdør i tre med isolerglass til en østvendt veranda i trykkimpregnerte trematerialer.

Soverom 2. etasje:
Soverommet i andre etasje ligger under skråtaket med malte trepaneler, og har direkte adkomst til etterisolert kneloft for praktisk oppbevaring. Det har tidligere vært to soverom i 2. etasje.

Innredet kjellerrom:
Rommet i kjelleren er innredet og har vært benyttet som kjellerstue og soverom, med fliser og varmekabler på gulvet, malt panel og pusset mur på veggene, samt panelhimling med downlights. Rommet har en målt takhøyde på ca. 1,88 meter og er ikke godkjent for varig opphold. Rommene i kjelleren har et generelt oppgraderingsbehov.

Våtrom i kjeller:
Våtrommet i kjelleren har vinylbelegg på gulv, vegger kledd med fliser og malt panel, samt trepanel i himlingen med innfelte downlights. Rommet er utstyrt med sluk i dusjsonen, veggmontert blandebatteri med hånddusj, oppbevaringsskap, speil og avtrekksvifte på veggen. Det er egen inngang via ytterdør direkte fra terreng i tillegg til innvendig adkomst. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av rommet for dagens bruk, og våtrommet har et oppgraderingsbehov.

Garasje og tilleggsrom:
På eiendommen står en frittstående garasjebygning fra 2010. Bygningen inneholder dobbelgarasje med leddport og elektrisk portåpner samt et separat rom innredet som treningsrom i første etasje. En utvendig tretrapp med repos leder opp til et innredet loftsrom benyttet som hobbyrom og yogastudio. Langs langveggen er det oppført en tilknyttet, uisolert redskapsbod. Treningsrommet, innredningen av loftet og redskapsboden avviker fra de godkjente byggetegningene.

Overflater:
Gulv: Fliser, vinylbelegg, laminat og betong. Deler av gulvoverflatene er fornyet i perioden 2018–2026 (gjelder ikke flislagte gulv eller gulv med vinylbelegg).
Vegger: Malte plater, brystningspanel, trepanel og tapet.
Himling: Malte plater og trepanel, med innfelte spotter i enkelte rom.

Lagring:
Boligen har kneloft benyttet som bod i 2. etasje, samt bod og lagerrom i kjelleren. På eiendommen er det oppført en frittstående garasjebygning fra 2010 med dobbelgarasje og separat treningsrom i 1. etasje, innredet loft benyttet som yogastudio og hobbyrom med adkomst via utvendig tretrapp med repos, samt en tilknyttet uisolert redskapsbod langs langveggen. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, kjøkken, stue, soverom, spisestue og entré/bi-inngang.
2. etasje: Soverom, gang, kneloft og TV-stue.
Kjeller: Gang m/trapp, rom innredet som soverom (godkjenning ikke dokumentert), annet våtrom, teknisk rom, bod og lagerrom.

I tillegg kommer veranda på 8 m² med utgang fra TV-stuen i 2. etasje, samt utgang til vestvendt uteplass på terreng fra stuen i 1. etasje.

Frittstående garasje på 123 m² BRA-e inneholder dobbelgarasje og trimrom i 1. etasje (68 m²), hobbyrom på loft (29 m²), samt uisolert bod på 26 m².

Lovlighet:
Det foreligger godkjente bygningstegninger fra Råde kommune av bygningskropp og tilbygget inngangsparti med vaskerom og bad som stemmer med dagens planløsning. Det foreligger godkjente tegninger av dobbelgarasje fra 2010, men treningsrommet, innredningen av loftet og redskapsboden avviker fra de godkjente byggetegningene.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Byggeår
1949

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Automatisk lekkasjestopper (Waterguard) installert på hovedinntak, utført av Valve Rør AS, samt ettermontert komfyrvakt

2022:
- Montert ny Jøtul peisovn i stue

2021:
- Kjøkken delvis oppgradert med nye fronter

2020:
- Ny hovedinngangsdør montert

2019:
- Montering av luft-til-luft-varmepumpe, elektrisk tilkobling utført av Lyn Elektro AS
- Elektrisk anlegg oppgradert med blant annet jordfeilautomater

2018:
- Utskifting av gulvoverflater

2010:
- Skiftet pumpe i borebrønn, utført av Østfold Brønnborring AS
- Utskifting av nedgravd slamavskiller/septiktank

2009:
- Pipe/skorstein rehabilitert med innvendig stålrør

ca. 2005:
- Vaskerom oppgradert med baderomsplater og våtrom i kjeller oppgradert med nytt

vinylbelegg og fliser

2002:
- Kledning skiftet, yttervegger etterisolert med 5 cm isolasjon, nye takrenner og nedløp, utvidelse av veranda med membran samt utskifting av vinduer

ca. 2000:
- Taktekking fornyet med betongtakstein

1999:
- Yttervegger etterisolert med innblåst Rockwool hulromsfyll, utført av Svein Lund

1998:
- Bad i 1. etasje oppgradert med fliser på gulv og vegger i dusjsone

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2010:
- Oppført ny garasje

Bebyggelse
Eiendommen består av en enebolig

Takst og tilstand

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 20.10.2026

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 20.10.2026 utført av bygningssakkyndig Christian Amundsen.

Bygning:
Eiendommen omfatter en enebolig opprinnelig oppført i 1949 og tilbygget i 1981. Boligen går over tre plan. Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre med liggende trekledning. Ytterveggene ble etterisolert med innblåst Rockwool hulromsfyll i mai 1999. Kledningen ble skiftet i 2002, samtidig som veggene ble utforet og etterisolert med ytterligere 5 cm isolasjon. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Boligen har støpt betonggulv på grunn, utført som en støpt betongplate på terreng. Kjelleren har betongvegger og betonggulv. Boligen har grunnmur av betong. Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Tak:
Takene er tekket med betongtakstein, opplyst lagt tidlig på 2000-tallet. Den opprinnelige delen har saltak med sperrekonstruksjon av tre og bordtro fra oppføringsåret 1949. Kaldloftet er etterisolert med blåseisolasjon og har ikke gulvlagt gangbane. Kneloftet er etterisolert og benyttes som bod. Tilbygget fra 1981 har saltak med prefabrikkerte W-takstoler av tre og undertak av bordtro, hvor kaldloftet er etterisolert med blåseisolasjon og har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige uten etablert gangbane. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2002. Vindskier og toppbord er av tre. Taknedløpene er avsluttet med utkast på belegningssteinen ved grunnmuren.

Pipe/Ildsted:
Boligen har en teglsteinsskorstein med innvendig stålrør, opplyst rehabilitert i 2009. I stuen er det

montert en Jøtul peisovn montert i 2022. Montering av ildstedet er meldt til MOVAR 23.09.2022.

Vinduer:
Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende alder. Tre vinduer på bad og vaskerom er opplyst fra 1980, vinduene i kjelleren fra 2004, og øvrige vinduer fra 2002 eller senere. I 2. etasje er det også registrert et vindu fra 2015.

Dører:
Hovedinngangsdøren er malt og har glassfelt, produsert i 2016 og montert i 2020. Boligen har i tillegg to malte ytterdører og én ytterdør i aluminium og glass. Fra stuen i første etasje er det adkomst til uteplassen gjennom en tofløyet balkongdør av tre med 2-lags isolerglass fra rundt 2005, og i andre etasje en enkel balkongdør i tilsvarende utførelse fra 2015. Innvendig har boligen profilerte finerdører og en kompaktdør med glass inn til stuen.

Trapper/adkomst:
Fra stuen i 1. etasje er det oppført en utvendig tretrapp med rekkverk. Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene. Det er separat inngang til kjelleren hvor både dekke og trapper er flislagt, med sluk på nedre platå.

Balkong/terrasse:
Fra TV-stuen i andre etasje er det utgang til en østvendt veranda på ca. 8 m². Verandaen er utført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte materialer, utvidet i 2002 med membran lagt under terrassebordene. Terrassebord og rekkverk ble skiftet i 2015.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er utført i kobber (både glødde og loddede) av varierende alder og tilstand, med hovedstoppekran montert på teknisk rom i kjeller. Innvendige avløpsledninger er av plast av varierende alder. Boligen har en varmtvannsbereder fra 2008 på ca. 300 liter i teknisk rom i kjelleren. Automatisk lekkasjestopper (Waterguard) ble installert på hovedinntaket i 2026, med trådløs sensor til bereder og kjøkken.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og avtrekksvifte på bad og annet våtrom i kjelleren. Badet i første etasje har en elektrisk baderomsvifte i himlingen og åpningsbart vindu. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Oppvarmingen består av en luft-til-luft-varmepumpe av typen Mitsubishi Kaiteki 6600 (produsert i 2017, montert 2019, med service utført i 2023), vedovn fra 2022, varmekabler i entré, kjeller og våtrom, samt elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Garasje: Frittstående garasjebygning fra 2010 med et bruksareal på ca. 68 m² i 1. etasje, fordelt på dobbelgarasje og et separat treningsrom. Loftetasjen har et bruksareal på ca. 29 m² og er innredet som yogastudio/hobbyrom. Langs bygningens ene langside er det en tilknyttet, uisolert redskapsbod på ca. 26 m². Samlet bruksareal er ca. 123 m². Bygget har støpt betonggulv og yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med malt, liggende trekledning. Hovedtaket er utført som saltak og tekket med takstein, mens redskapsboden har et lavere pulttak. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner og plass til to biler. Adkomsten til loftetasjen skjer via en utvendig tretrapp med rekkverk og repos.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom 1. etasje | Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier at det bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluket og tettesjiktet er vurdert med utgangspunkt i opplyst etableringsår 1981. For vanntette sjikt etablert før 2000 angir NS 3600:2025, punkt C.2 og tabell C.2, TG3. Tilstandsgraden er her begrunnet i tettesjiktets alder. Samlet TG3 er satt på bakgrunn av rommets alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse i henhold til standardens krav. Konsekvens/tiltak: Vaskerommet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk, ettersom det ikke er påvist skader, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. Med bakgrunn i alder bør våtrommet oppgraderes med en egnet og dokumentert løsning for tettesjikt, sluk og overganger. Det eldre tettesjiktets videre tettefunksjon er usikker, særlig ved vann på gulvet eller lekkasje fra installasjoner. Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukstid for rommet. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Bad 1. etasje | Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier at det bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selger opplyser at det ble påført smøremembran ved oppgraderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene eller gitt en nærmere beskrivelse av oppbyggingen eller utførelsen. Det er registrert en forhøyning av det eksisterende sluket som fremstår som et tilpasset avløpsrør, med fugemasse i overgangen mot sluket. Det er også en synlig spalte mellom rørstykkets øvre kant og slukrammen. Det er ingen synlig membran i sluket samt at løsningen har ingen påvist tett tilslutning mellom et eventuelt tettesjikt og sluket. Arbeidet vurderes som ufagmessig utført. Samlet TG3 er satt på bakgrunn av påviste avvik og alder. Konsekvens/tiltak: Badet kan fortsatt brukes med tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å utbedre avviket bør våtrommet renoveres med nytt tettesjikt og fagmessig utførelse, for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader som kan skade tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig, da feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Våtrom i kjeller | Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier at det bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, noe som medfører at bruks- og lekkasjevann ikke ledes til sluk på en tilfredsstillende måte og dermed kan renne ut av våtrommet. Det er også registrert utette gjennomføringer i vinylbelegget. Arbeidene fremstår som ufagmessig utført, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen eller utførelsen. Sluket er fra byggeåret. Rommet fremstår som et flerbruksrom med dusjmulighet og sluk, men utførelsen gir ikke tilfredsstillende sikkerhet mot vanninntrengning og spredning av lekkasjevann. Samlet TG3 er satt på bakgrunn i påviste avvik og alder. Konsekvens/tiltak: Våtrommet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk ettersom det ikke er påvist skader, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. Med bakgrunn i avvikene bør våtrommet oppgraderes med en egnet og dokumentert løsning for tettesjikt, sluk og overganger. Det eldre tettesjiktets videre tettefunksjon er usikker, særlig ved vann på gulvet eller lekkasje fra installasjoner. Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukstid for våtrommet. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Fuktsikring og drenering | Dreneringen er fra byggeåret, og både type og løsning er skjult og ukjent. Det ble ikke observert utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er registrert forhøyede fuktverdier og saltutslag på kjellerveggene, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonene. Forholdene gir indikasjoner på utilstrekkelig fuktsikring, men årsaken kan være sammensatt. Svekket drenering, tilførsel av tak- og overflatevann samt kapillært oppsug fra grunnen kan bidra til fuktbelastningen. Eventuelle tiltak må ses i sammenheng med «Rom under terreng». Konsekvens/tiltak: Dagens løsning med god ventilering kan fungere midlertidig, men det

anbefales å oppgradere drenering og fuktsikring rundt kjellerytterveggene for å redusere risikoen for fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen. Mangelfull eller utgått drenering kan føre til økt fuktinntrengning, skader på bygningsmaterialer og dårligere inneklima. Tiltak bør vurderes i sammenheng med bruk av rom under terreng og øvrige forhold som påvirker fuktbelastningen. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2:
- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/loft
- Yttervegger/veggkonstruksjon
- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Overflater - gulv
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Rom under terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Andre innvendige forhold
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom (vaskerom 1. etasje)
- Tilliggende konstruksjoner våtrom (våtrom i kjeller)
- Septiktank

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det er registrert manglende snøfangere på taket, som er tekket med betongtakstein. Takets helning og type tekking tilsier risiko for snø- og isras. Manglende sikring utgjør et avvik der ras kan medføre skade på personer eller eiendom.
- Radon: Radonnivået i boligen er ikke avklart ved dokumenterte målinger.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke avklart at de fremlagte samsvarserklæringene dekker alle opplyste arbeider etter 1. januar 1999, herunder arbeidene oppgitt utført som egeninnsats.
- Elektrisk anlegg: På bakgrunn av påviste forhold, anleggets alder og manglende samsvarserklæringer anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3.
- Rømningsvei: Rommet som benyttes som kjellerstue/soverom har ikke et vinduer som er egnet for rømning. Rømning fra rommet må derfor skje gjennom de øvrige kjellerrommene til en av utgangene.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etg: 2003 - Membran på vegg og i dusjsone. Overflatebehandlet vegger, samt fliser på 2 av veggene. Egeninnsats. Vaskerom 1 etg: 2005 - Montering av baderomsplater på vegger. Egeninnsats.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Bad 1 etg: 2003 - Membran på vegg og i dusjsone.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
I uisolert bod/tilbygg på garasje mot vest. Det er kun enkelt blekk-tak som er fuget med overlapp i skjøtene, så det er usikkert om det er kondens eller utettheter i taket som forårsaker drypp som er observert.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Etterfuget skjøter i blekk-tak på uisolert bod. Usikkert om det har noen effekt, ref tidligere svar.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Boligens klimaskall er oppgradert med nye vinduer (med unntak av bad og vaskerom i tilbygget), nytt tak, ny kledning og ca. 50 mm etterisolering av ytterveggene. Boligen ble i tillegg etterisolert med innblåst/sprøytet isolasjon i vegger og loft. Det foreligger attest for arbeidet fra 1999. Taket ble skiftet omkring 2000–2001 med nytt sutak over eksisterende "flistak", lekter og sløyfer, samt Sanda takstein. På tilbygget ble eksisterende takshingel/papp beholdt som undertak etter vurdering av fagkyndig på tidspunktet for ombyggingen, som vurderte dette som tilfredsstillende. Tak nedløp/blekk og renner ble også byttet under arbeidet. Vinduer, etterisolering og utlektet kledning ble utført omkring 2002. Det er usikkert om veggfeltene med stående panel ved takutspring ble etterisolert samtidig, det husker vi ikke. Vinduer med sprosser ble levert av Gilje og montert i forbindelse med oppgraderingen. Tofløyd verandadør fra Tanum antas å være montert omkring 2005. Eksakt årstall er usikkert da datomerking er vanskelig å lese og det er lenge siden arbeidet ble utført. Kjellervinduer er fra 2004. Vindu fra Natre og verandadør fra Norgesvindu på soverom i 2. etasje er fra 2015. Verandaen i 2. etasje ble utvidet omkring 2002. I forbindelse med arbeidet ble det etablert Sanafil-membran som vanntett sjikt under terrassebordene. Terrassebord og rekkverk ble senere skiftet i forbindelse med oppussing av 2. etasje i 2015. Membranen under terrassebord ble kontrollert og fuget/tettet i mansjetter under dette arbeidet. Inngangsdøren med side-felt er fra 2016, men ble ikke satt inn før 2020.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje ble satt opp i 2010, med følgende grunnarbeider utført av faglært. Resterende arbeider med fagskyndig/faglært og egeninnsats.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Ja.
Har vært spor av saltutslag i rom ved vanninntak. Ved hulltaking i forbindelse med tilstandsvurdering ble det registrert fuktverdier over anbefalte terskelverdier i et kjellerrom på boligens vestside, se neste punkt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Veggen er nå pusset, tilsvarende øvrige kjellerrom i boligen.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Ved hulltaking i forbindelse med tilstandsvurdering ble det registrert fuktverdier over anbefalte terskelverdier i et kjellerrom på boligens vestside.
Den aktuelle utlektede veggen har ikke vært endret siden vi overtok i 1998. Etter at funnet ble påvist, ble den utlektede veggen demontert. Det ble da observert råteskader på bunnlekten i området ved det nordvestlige hjørnet. Veggen var oppbygget med isolasjon og dampsperre mot grunnmuren.
Veggen er nå pusset, tilsvarende øvrige kjellerrom i boligen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Veggen er nå pusset, tilsvarende øvrige kjellerrom i boligen.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke årstall, men de ble lagt rør for å lede takvann fra taknedløp noen meter bort fra huset under belegningsstein - videre i nærhet av stedlige masser. Gjelder nordvestlige og sørøstlige hjørne. Nordvestlige hjørne er nå med utkast.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Se tidligere punkt.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
Se tidligere punkt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkt.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i

boligen?
Ja.
Har observert mus i huset for en del år siden, har i ettertid montert musetetting.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Har i ettertid montert musetetting.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Byttet pumpe i borehull og ny septiktank.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Østfold Brønnborring AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte pumpe i borehull.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Lyn elektro
Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe. Videre service i 2023.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Rehabilitert i 2009, stål pipe av type Westaflex.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Glommen skorstein-service
Beskrivelse av arbeidet: Montert stålpipe av type Westaflex

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Ny Jøtul peis/ovn. Utførelsen og etableringen av ildstedet ble konferert med MOVAR.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Lyn elekro, Nilsen elektro
Beskrivelse av arbeidet: Anlegget har blitt oppgradert over tid. Noe av det elektriske arbeidet i boligen ble utført rundt år 2000. Utført av faglært, men foreligger ikke dokumentasjon. Sikringsskapet ble oppgradert med nye jordfeil automater i rundt 2019. Dette ble utført av faglært, men samsvarserklæring for denne jobben mangler. Det elektriske anlegget ble imidlertid kontrollert og godkjent 14.09.2020 (NEK 400 Del 6 - 62 Periodisk kontroll), og denne dokumentasjonen foreligger. Det foreligger også dokumentasjon på installasjon av varmepumpe i 2019. Det ligger en del info i Boligmappa. Det er ikke utført arbeid på det elektriske anlegget siden periodisk kontroll i 2020, foruten montering av komfyrvakt, og stikkontakt i kjeller, som det foreligger samsvarserklæring på.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Tilbygg i 1981 og garasje i 2010. Uisolert bod på garasje rundt 2020.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Tilbygg i 1981 og garasje i 2010 er bygge søkt.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Kjellerrom nordvest er oppgradert rundt 2003 med isolasjon og varmekabler i gulv.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Tilstand og boligsalgsrapport fra 2020.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja.
Noe støy fra vei.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Beskrivelse av arbeidet: Har lagt ut et trailerlass med belegningsstein, manuelt benyttet høyre hånd til dette - har fortsatt senebetennelse i underarm. Har også vedlikeholdt og utbedret utvendige tomtearealer over tiden vi har bodd her. Inngjerdet tomt.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og

fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Avtale med nabo om bruksrett til borehull på naboeiendom.

Eier

Eier
Hans Petter Brusevold

Caærola Cornelia Carrera Brusevold

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 2782 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på ca. 2 782 m². Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomten ligger i et relativt flatt terreng og er pent opparbeidet med romslige plenarealer, diverse beplantning, busker, hekk og trær. Rundt boligen er det etablert gangarealer og uteplasser med belegningsstein, og deler av hagen er avgrenset med hekk og gjerder. Ved garasjen er det en romslig gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Kommunen opplyser at eiendomsgrensene og beregnet tomteareal i matrikkelen er usikre, og anbefaler en grensepåvisning eller oppmålingsforretning før overtakelse. Tomten er over to mål og det kreves derfor egenerklæring om konsesjonsfrihet påført samtykke fra kommunen for å få overført hjemmelen til kjøper.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 900 000,-
Omkostninger	Kr 98 850,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 998 850,-

Kjøpsomkostninger
Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 97 500.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 98 850.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 19 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 7 934 pr 2026
Dette inkluderer eiendomsskatt, tilsynsgebyr bolig og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Årsgebyrer for 2026:
- Branntilsyn, feiing: kr 431,-
- Eiendomsskatt: kr 6 187,-
- Tilsynsgebyr bolig: kr 1 316,-

Totalt: kr 7 934,-

Årlig renovasjonsavgift fra Movar for denne eiendommen er kr 10 437,- inkl. mva. for 2026.

Eiendomsskatt
Kr 6 187 pr 2026

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 888 568 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 554 273 for år 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser

knyttet til dette.

Boligen er oppført ca 1949, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger byggesak for tilbygg til eneboligen fra 1980 (sak nr. 320/80, bygningsjournal nr. 171/80, mottatt 10.10.1980 og behandlet 21.10.1980). Tilbygget omfattet vindfang/hall, bad og vaskerom. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

For frittstående garasje foreligger det byggetegninger stemplet godkjent av Råde kommune, Teknisk etat, den 07.07.2010 (prosjekt nr. 1019-2010, tegnet 22.06.2010) for oppføring av garasje og bod/lager. Tiltaket er registrert i matrikkelen med status meldingssak 07.07.2010 og byggeår 2010. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen ifølge kommunen.

Det er ikke fremlagt byggetegninger fra boligens opprinnelige oppføring i 1949. De fremlagte godkjente tegningene for boligen gjelder kun tilbygget fra 1980.

Ved sammenligning av dagens situasjon mot de godkjente tegningene for garasjen fra 2010 er det registrert avvik:
- Det er oppført en tilknyttet, uisolert redskapsbod på ca. 26 m² langs garasjens langside med pulttak. Boden fremgår ikke av de godkjente tegningene, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av denne. Tilbygg av denne størrelsen er normalt søknadspliktige tiltak.
- Adkomst til loftsetasjen skjer via utvendig tretrapp med repos, mens godkjente tegninger viser innvendig trapp. Slike fasadeendringer kan være søknadspliktige.

Knyttet til oppføring av uisolert redskapsbod på garasjen, fasadeendring med utvendig trapp samt manglende ferdigattest for garasjebygningen: Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Veien til eiendommen er offentlig. Vann og avløpsnett er privat. Utgifter for drift og vedlikehold av dette må bekostes av de som er påkoblet dette nettet.

Boligen har privat vannforsyning fra borebrønn. Selger opplyser at brønnen ligger på naboeiendommen, og at det foreligger en avtale om bruk av brønnen. Utvendig vannledning er av kobber, og pumpe i borebrønnen ble skiftet i 2010. Eiendommen har tilgang på vann fra privat vannkilde borebrønn. Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

Eiendommen har privat avløp via nedgravd slamavskiller/septiktank, som ifølge selger ble skiftet i 2010. Utvendige avløpsledninger er av plast. Det kreves et årlig kommunalt tilsynsgebyr for det private avløpsanlegget.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et uregulert område, men området er i kommuneplanens arealdel avsatt til spredt boligbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Råde kommune 2023 - 2037 Arealdel (plan-ID 202002), vedtatt 07.12.2023.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad i NGUs aktsomhetskart for radon.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe (Mitsubishi Kaiteki 6600 montert i 2019) og Jøtul peisovn i stue (montert i 2022). Varmekabler i entré, kjeller og bad i 1. etasje, samt panelovner.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/ fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
D

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Vilkår og bestemmelser
Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.
Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt

eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eigedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3 9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.
Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.
Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

- Tilstandsrapport datert 20.10.2026 utført av Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Nabolagsprofil

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse

Diverse
Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.
Vi bruker kunstig intelligens (AI) som støtte i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Alt innhold gjennomgås og kvalitetssikres av ansvarlig megler før publisering.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:
Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.
Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er

det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Boligselgerforsikring
Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning
Visningsinformasjon
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:
Provisjon 1,50% kr. 60 000,-
Digital markedspakke Moss kr 25 585,-
Oppgjørshonorar kr 8 750,-
Tilrettelegging kr 14 500,-
Utleggsgebyr kr 1 500,-
Visningshonorar Em1 ØA, første visning inkludert, deretter kr. 3500 pr. fellesvisning.

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no med Finn's største boligannonse og EM1.no, nabolagsprofil, Blikkfang – digital markedsføringspakke.

Selger dekker utlegg, som blant annet omfatter:
Foto medium - utlegg (Fotoetcetera) kr 4 950,-
Råde - Kommunal informasjon kr 3 719,-
SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-
Tilstandsrapport - utlegg kr 17 500,-

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 26 714,-.

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 137 049,-, som inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen.
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid samt dekning av påløpte utlegg.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømavtale.

EiendomsMegler 1 Moss har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
• Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
• Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
• Fotograf: Fotoetcetera As
• Stylist: Stylistene AS og Tangen Styling AS
• Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Tone Hals
Eiendomsmegler MNEF
tone.h@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 952 29 776

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Slangsvoldveien 52! Foto: Fotoetcetera As



Flott opparbeidet tomt med steinsatte gangstier og områder rundt boligen.

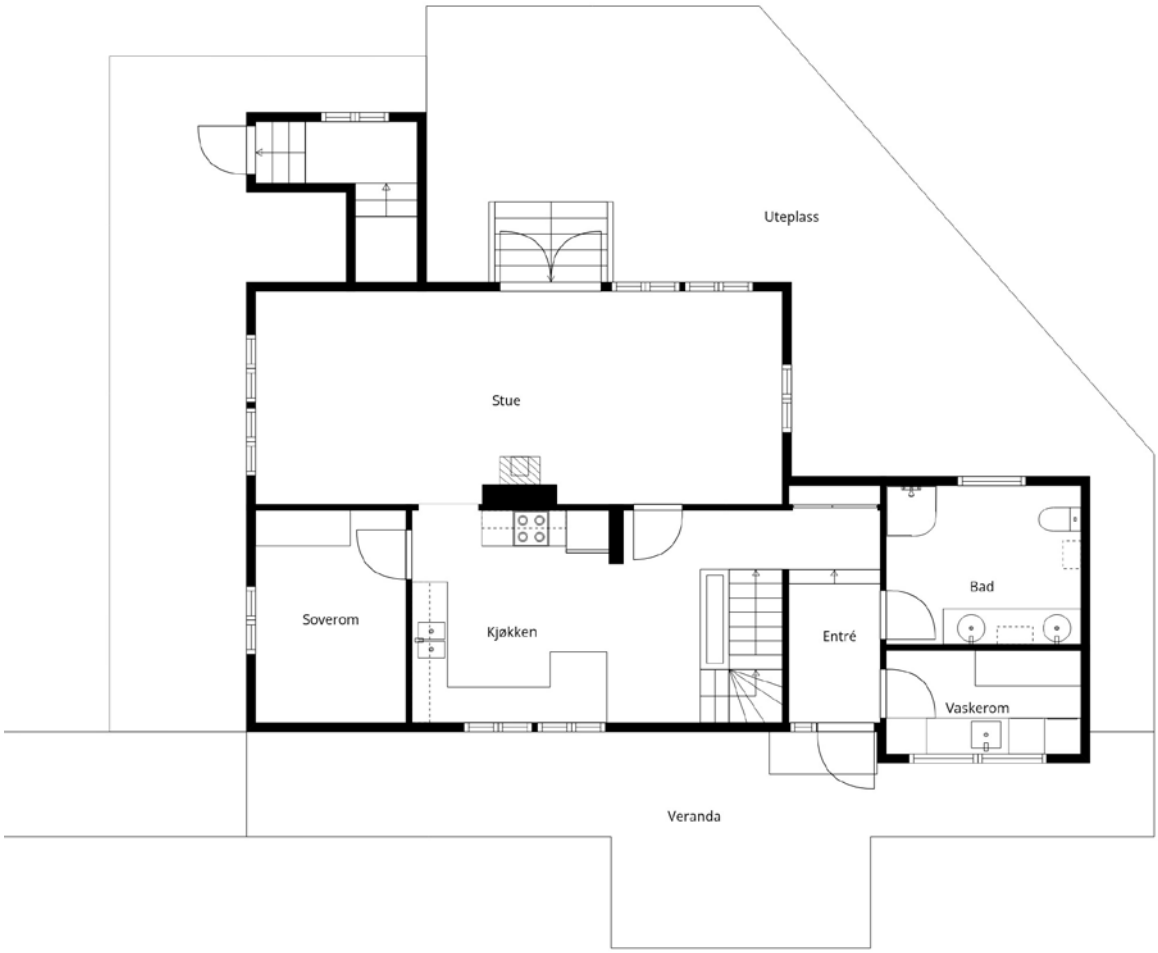


Eiendommen ligger skjermet til med frodige trær og grønne hekker rundt tomtegrensen.



Boligen har liggende trekledning etterisolert i 1999 og 2002. Separat inngangsparti til kjeller.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Velkommen inn! Entréen har flislagt gulv med varmekabler, skyvedørsgarderobe med speilfront og trappeadkomst til hallen.



Badet er utstyrt med dusjkabinett med glassdører, speilbelysning og innfelte spotter i trehimlingen.



Bad i første etasje med flislagt gulv, varmekabler og servantseksjon med to nedfelte vasker.



Vaskerommet har benkeplate i tre med nedfelt stålkum, opplegg for vaskemaskin og oppbevaringsskap.



Kjøkkenet fra 2016 har U-formet innredning med oppgraderte fronter fra 2021 og praktisk barløsning.



Fra kjøkkenhalvøyen er det åpen forbindelse mot hallen og trappeløpet til andre etasje.



Benkeseksjon med flislagte vegger, integrert belysning under overskapene og nedfelt dobbelkum i stål.



Kjøkkensone med flislagt gulv, komfyrplass og uttrekkbar ventilator innbygget i overskapet.



Soverom i første etasje



Rommet har rikelig med oppbevaringsplass i frittstående garderobeskap.



Spiseplassen ligger lyst til ved tofløyet balkongdør som åpner direkte ut mot hagen.(AI-redigert)



Jøtul peisovn fra 2022 gir lun varme til sittegruppen i stuen.(AI redigert)



Varmepumpe sørger for jevn oppvarming i oppholdsrommet.



Stuen har malte panelvegger og tapet og god plass til både sofagruppe og spisestuemøblement.



Stor og lys stue med direkte utgang til uteplassen og hagen.(AI redigert)



Fra stuen leder en utvendig tretrapp ned til den steinbelagte uteplassen på terreng.



Uteplassen er lagt med belegningsstein og har god plass til sittegruppe og grill.



Uteplassen rammes inn av en tett prydhekk og vender ut mot den romslige hagen.

Plantegning

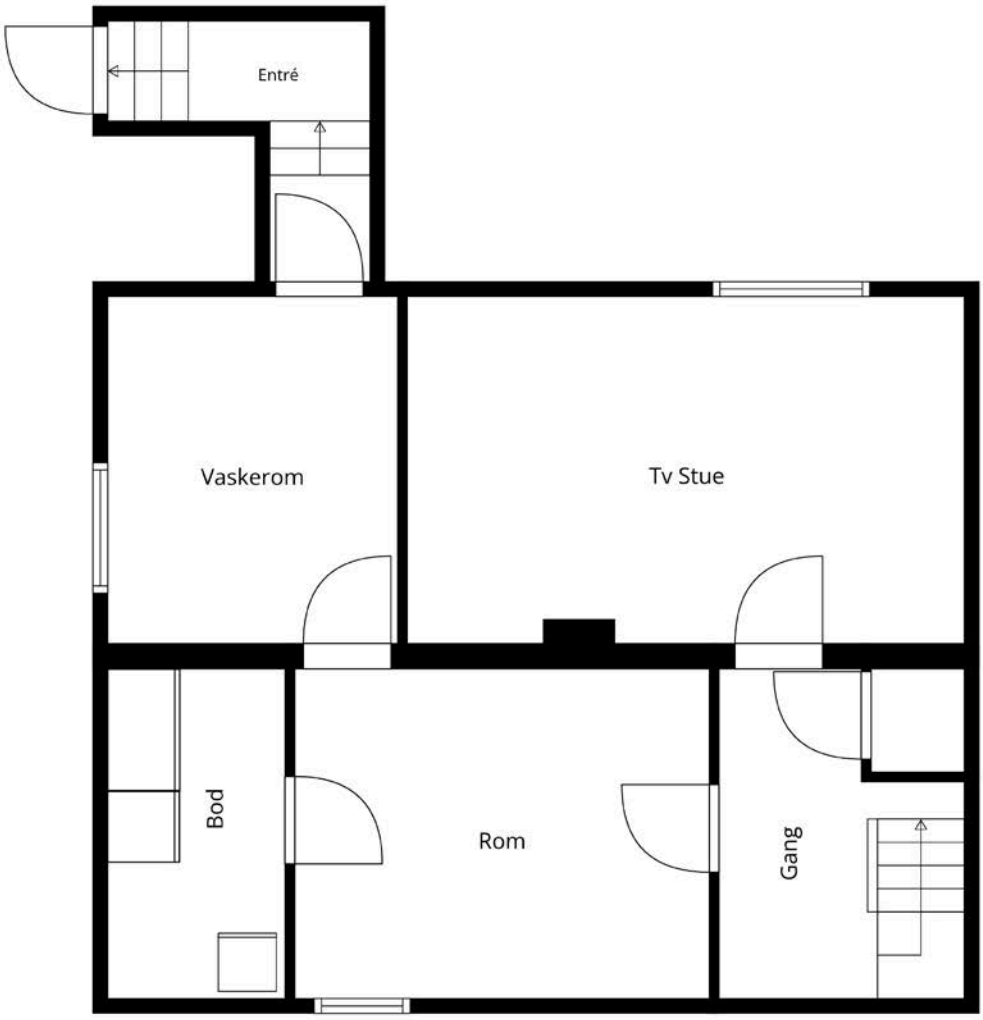


FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Våtrom i kjelleren med dusjsone, flislagte vegger og separat utgangsdør direkte til terreng.



Rommet har vinylbelegg , oppbevaringsskap og gjennomgang til kjellerens øvrige rom.

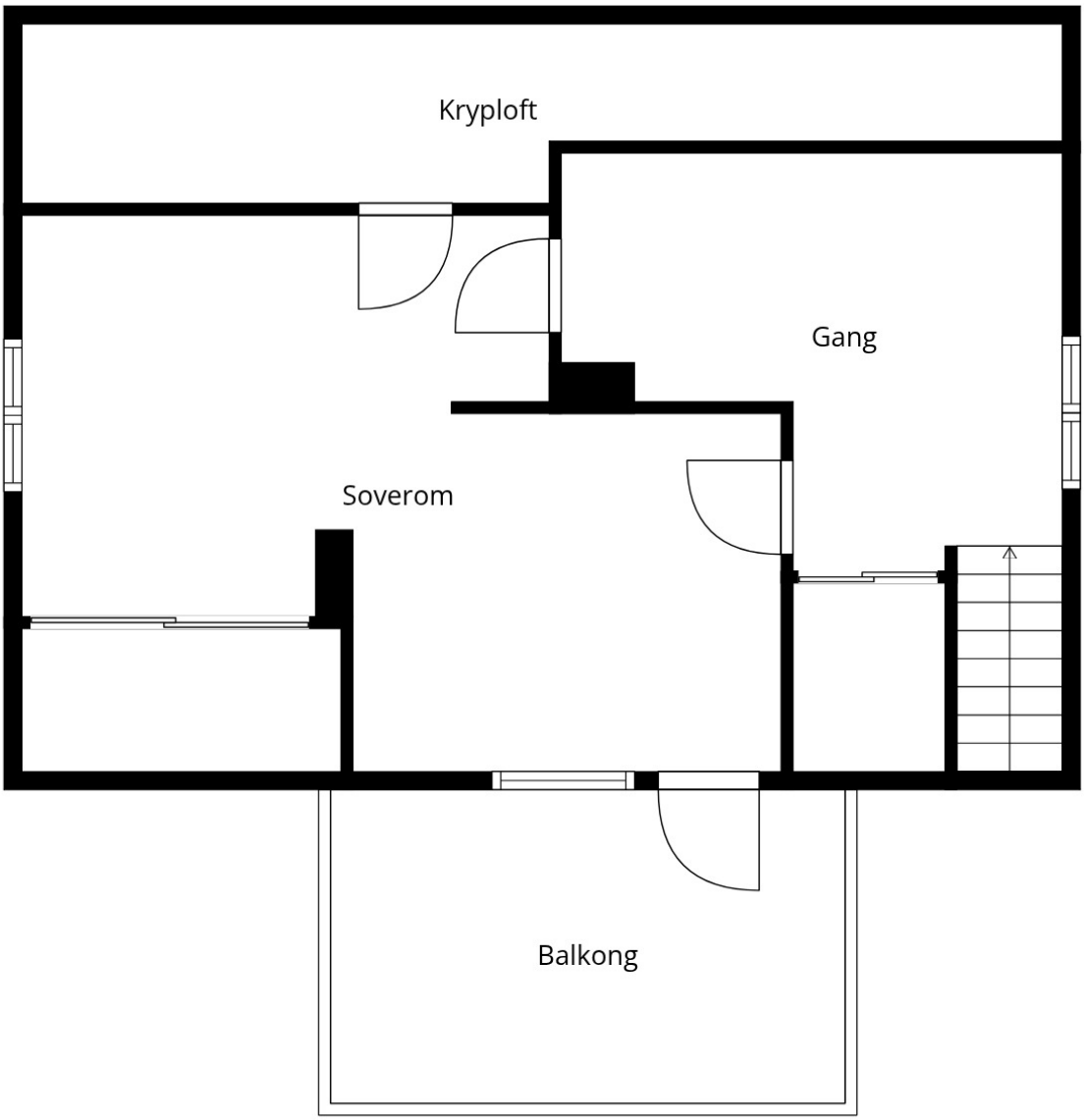


Kjellerrom med panelkledde vegger og adkomst via trapperommet. Rommet har ikke dokumentert godkjenning for dagens bruk.



Innredet rom i kjelleren med flislagt gulv og downlights i himlingen. Rommet har ikke dokumentert godkjenning for dagens bruk.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Gangen i andre etasje binder etasjens rom sammen og har skyvedørsgarderobe med speil.



Lys gang med hvitmalte trepaneler og laminatgulv under skråtaket.



TV-stuen i andre etasje har utgang til østvendt veranda og åpen passasje mot soverommet. Her kan det enkelt settes opp en vegg for å få et ekstra soverom.



Rommet har hvitmalt panelkledning, innfelte spotter i himlingen og dør ut til verandaen.



Soverom i andre etasje med integrert oppbevaring i kneloft bak skyvedører.



Frittstående garasje fra 2010 med leddport, elektrisk portåpner og gruset oppstillingsplass.



Utvendig tretrapp med rekkverk og repos fører opp til loftsetasjen over garasjen.



Innredet rom i garasjens første etasje benyttet som treningsrom. Rominndelingen avviker fra godkjente tegninger.



Garasjerommet har støpt betonggulv og god plass til to biler samt verkstedinnredning.



Innredet loftsrom over garasjen med adkomst via utvendig trapp. Innredningen avviker fra godkjente tegninger.



Loftsrommet har innfelte downlights i himlingen og speilvegger. Innredningen avviker fra godkjente tegninger.



Takene er tekket med betongtakstein, og takrenner og nedløp er i overflatebehandlet stål.



Tomten på ca. 2,8 mål byr på store, åpne gressarealer med god boltreplass.



Utsyn over eiendommens vidstrakte tomt og det tilgrensende landbrukslandskapet.



Belegningsstein danner en hellelagt gangsti mellom hovedhuset og garasjen.

Plantegning

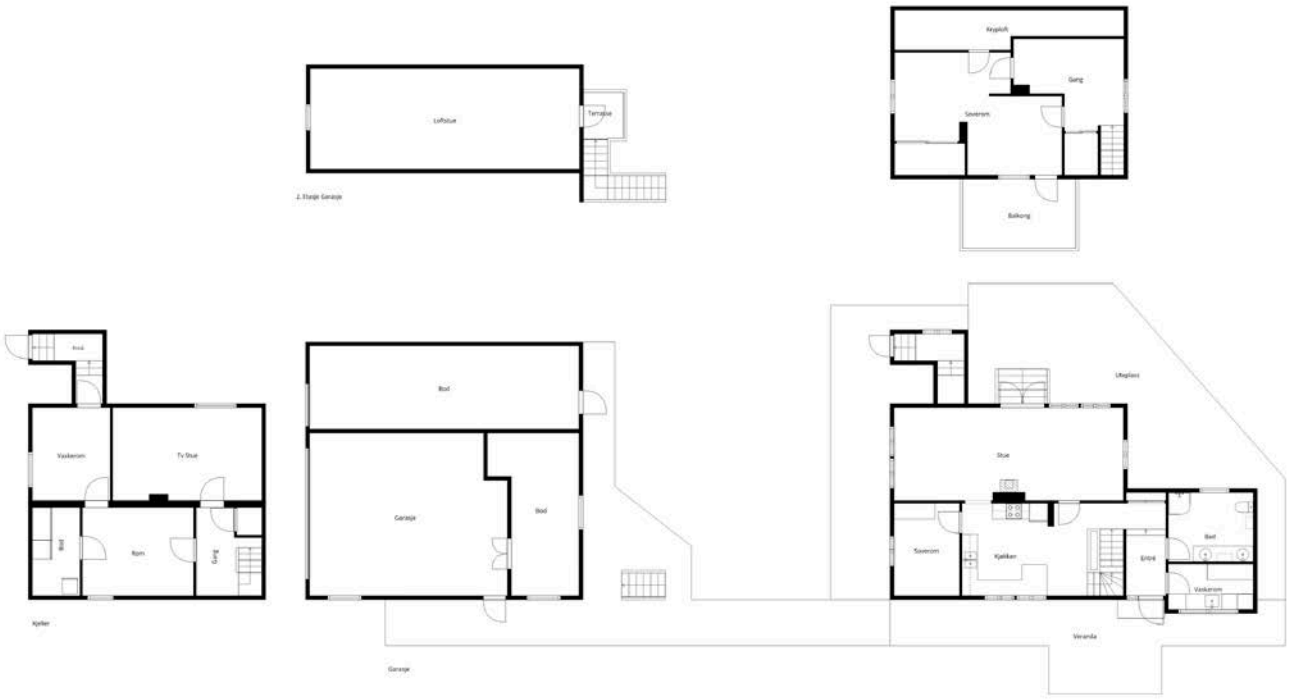


FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

SLANGSVOLDVEIEN 52

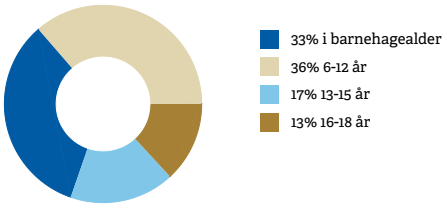
OFFENTLIG TRANSPORT

Missingmyr Linje 199, 600, 633	**20 min** 1.9 km
Råde stasjon Linje RE20	**9 min** 9.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 20 min**

SKOLER

Karlshus skole (1-7 kl.) 340 elever, 20 klasser	**9 min** 6 km
Råde kommune Råde ungdomsskole ... 267 elever, 13 klasser	**9 min** 6.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	**12 min** 13.3 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	**13 min** 13 km

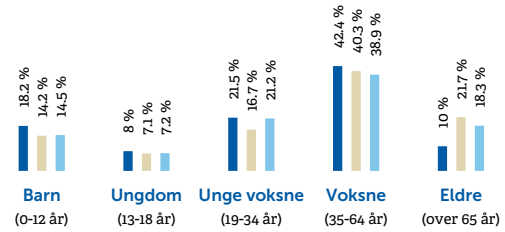
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Missingmyr -...	754	295
Kommune: Råde	7 633	3 279
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Missingmyr barnehage (0-5 år) 63 barn	**21 min** 1.9 km
Klokkergården barnehage (0-5 år) 74 barn	**5 min** 4.2 km
Furuly barnehage Råde (1-5 år) 39 barn	**8 min** 5.7 km

DAGLIGVARE

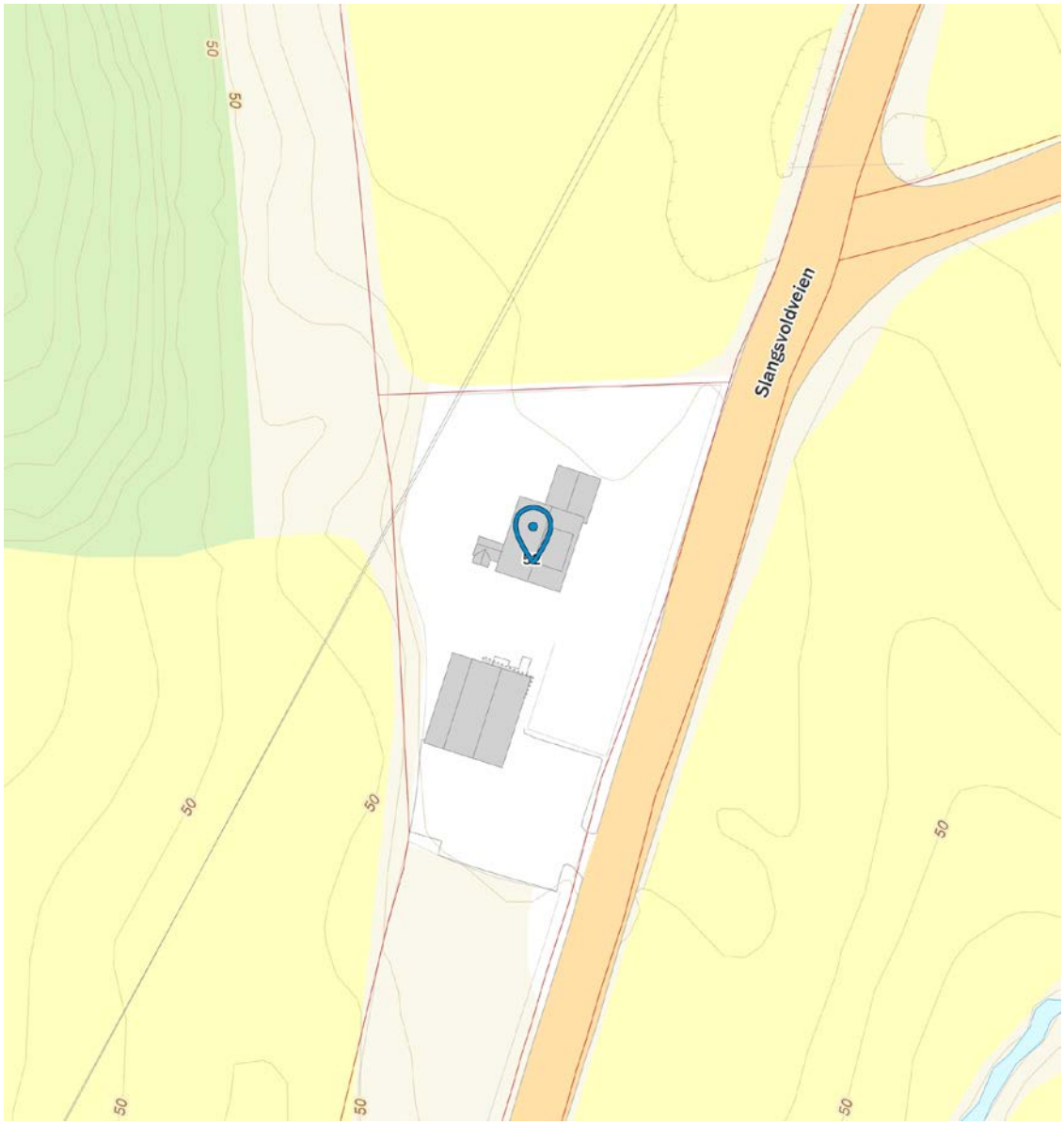
Rema 1000 Råde Post i butikk, PostNord	**7 min** 5.4 km
Kiwi Råde PostNord	**7 min** 8.4 km

SPORT

Agnalt skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 6.6 km
Ballbinge Ballspill	**8 min** 5.8 km
Expressgym Råde	**6 min**
Family Trening Sarpsborg	**12 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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Slangsvoldveien 52 , 1640 RÅDE
RÅDE kommune
gnr. 85, bnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21049-1952 **Eiendomsverdi ref nr:** VY1172

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen

AMUNDSEN TAKST & TILSTANDSANALYSE AS

NITO

D
ENERGIMERKE

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

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstoppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

AMUNDSEN

Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

christian@amundsentaksering.no

957 25 844

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

Meglerportalen

AMUNDSEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig opprinnelig oppført i 1949 og tilbygget i 1981, samt en frittstående garasje fra 2010. Boligen går over tre plan og har et internt bruksareal på 167 m².

Garasjebygningen har et samlet bruksareal på ca. 123 m² og inneholder dobbelgarasje, treningsrom og loft innredet som yogastudio/hobbyrom. En tilknyttet, uisolert redskapsbod inngår i garasjebygningens bruksareal.

Boligen har grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverk av tre med liggende trekledning. Taket er utført som saltak og tekket med betongtakstein. Det er gjennomført flere oppgraderinger gjennom årene, blant annet etterisolering, utskifting av kledning og flere vinduer samt fornyelse av kjøkken og innvendige overflater.

De største utbedringsbehovene er knyttet til våtrommene og drenering. Badet og vaskerommet i første etasje samt våtrommet i kjelleren er vurdert til TG3. Oppgradering av våtrommene må påregnes.

Fuktsikring og drenering er også vurdert til TG3. I kjelleren er det registrert forhøyede fuktutslag og saltutslag på vegger. Tiltak må vurderes i sammenheng med drenering, terrengforhold og bortledning av takvann.

På hovedloftet er det registrert fuktmerker, begrenset lufting og utettheter i dampsperren, samt spor etter mus og treborende insekter. Forholdene bør undersøkes nærmere. Det er også registrert gulvskjevheter og behov for vedlikehold og lokale utbedringer ved enkelte vinduer, dører og overflater.

De tekniske installasjonene består av eldre og nyere deler. Eldre vann- og avløpsrør bør følges opp, og det anbefales utvidet elkontroll som følge av delvis manglende dokumentasjon. Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er montert i 2026.

Rapporten omtaler sikkerhetsavvik ved trapper, manglende snøfangere og rømningsforhold i kjelleren. Radonnivået er ikke dokumentert. Godkjent bruk av enkelte kjellerrom og endringer ved garasjen må avklares nærmere. Garasjen er oppmålt og beskrevet, men ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet. Sammendraget erstatter ikke opplysningene under de enkelte kontrollpunktene, hvor tilstandsgrader, registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Takene er tekket med betongtakstein, opplyst lagt tidlig på 2000-tallet. Taktekkingen ble besiktiget fra takfot ved bruk av stige.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2002. Vindskier og toppbord er av tre. Taknedløpene er avsluttet med utkast på belegningssteinen ved grunnmuren.

Den opprinnelige delen har saltak med sperrekonstruksjon av tre og bordtro. Konstruksjonen er fra boligens oppføring i 1949. Loftet har adkomst gjennom loftsluke med nedfellbar stige og via kneloft. Kaldloftet er etterisolert med blåseisolasjon og har ikke gulvlagt gangbane. Kneloftet er etterisolert og benyttes som bod. Loftet ble inspisert fra lukeområdet, ettersom det ikke var tilrettelagt for ferdsel videre inn på loftet. Det ble utført stikktaking i enkelte sperrer som var tilgjengelige fra lukeområdet, uten at det ble påvist svekkelser, fukt eller råte fra de undersøkte områdene.

Tilbygget fra 1981 har saltak med prefabrikkerte W-takstoler av tre og undertak av bordtro. Kaldloftet er etterisolert med blåseisolasjon og har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Det er ikke etablert gulvlagt gangbane.

Selger opplyser at det etter befaringen er etablert luftespalter ved takfoten og montert lufteventil i gavlen. Det er fremlagt fotodokumentasjon av tiltakene, men utførelsen og effekten på loftets samlede lufting er ikke kontrollert ved ny befaring.

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre med liggende trekledning. Ifølge fremlagt attest datert 12.05.1999 ble ytterveggene etterisolert med innblåst Rockwool hulromsfyll i mai 1999. Arbeidet ble utført av Svein Lund, autorisert Rockwool-entreprenør.

Selger opplyser at kledningen ble skiftet i 2002, samtidig som veggene ble utforet og etterisolert med ytterligere 5 cm isolasjon. Arbeidene i 2002 er oppgitt utført som egeninnsats og omfattes ikke av attesten fra 1999.

Kledningen er nylig malt og fremstår vedlikeholdt. Veggkonstruksjonene er lukkede og er kontrollert fra tilgjengelige utvendige og innvendige overflater. Skjult oppbygning, vindtetting og bakenforliggende konstruksjoner er ikke kontrollert, ettersom dette krever åpning av konstruksjonen. Opplysninger om den skjulte isolasjonsoppbygningen bygger på fremlagt attest og selgers opplysninger.

Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende alder. Selger opplyser at tre vinduer på bad og vaskerom er fra 1980, vinduene i kjelleren fra 2004, og øvrige vinduer fra 2002 eller senere. I 2. etasje er det også registrert et vindu fra 2015.

Datostemplingen mellom glassene var vanskelig å avlese. Eiers opplysninger er derfor lagt til grunn for aldersangivelsene der produksjonsåret ikke kunne bekreftes sikkert ved befaringen.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne -/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Hovedinngangsdøren er malt og har glassfelt. Selger opplyser at døren er produsert i 2016 og montert i 2020. Boligen har i tillegg to malte ytterdører og én ytterdør i aluminium og glass.

Fra stuen i første etasje er det adkomst til uteplassen gjennom en tofløyet balkongdør av tre med 2-lags isolerglass. I andre etasje er det en enkel balkongdør i tilsvarende utførelse. Ifølge selger er den tofløyede balkongdøren fra rundt 2005, mens balkongdøren i andre etasje er fra 2015.

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Beskrivelse av eiendommen

Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen. Datostemplingen mellom glassene på balkongdørene var vanskelig å avlese. Selgers opplysninger er derfor lagt til grunn der produksjonsåret ikke kunne bekreftes ved befaringen.
Fra TV-stuen i andre etasje er det utgang til en østvendt veranda på ca. 8 m². Verandaen er utført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte materialer.

Selger opplyser at verandaen ble utvidet i 2002, og at det ble lagt membran under terrassebordene. Terrassebord og rekkverk ble ifølge selger skiftet i 2015. Det er opplyst at membranen samtidig ble kontrollert, og at det ble utført tetting ved gjennomføringer.

Fra stuen i 1. etasje er det oppført en utvendig tretrapp med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - gulv
Gulvoverflatene består av fliser, vinylbelegg, laminat og betong.

Selger opplyser at deler av gulvoverflatene er skiftet i perioden 2018–2026. Opplysningen gjelder ikke flislagte gulv eller gulv med vinylbelegg.

Overflater - vegger og himlinger
Innvendige vegger har malte plater, brystningspanel, trepanel og tapet. Himlingene har malte plater og trepanel, med innfelte spotter i enkelte rom. Overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Takhøyden er stikkprøvemålt til ca. 2,25 meter i 2. etasje, 2,37 meter i 1. etasje og mellom 1,88 og 1,98 meter i kjelleren.

Boligen har støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonsoppbygningen under betonggulvet er skjult og er ikke nærmere kontrollert. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2. etasje: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i gang med trapp over ca. 2 m, og 45 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i TV-stue/soverom over ca. 2 m, og 20 mm gjennom hele rommet.

1. etasje: Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i stue over ca. 2 m, og 9 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på kjøkkengulvet over ca. 2 m, og 6 mm gjennom hele rommet.

Kjeller: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue over ca. 2 m, og 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom over ca. 2 m, og 10 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad i NGUs aktsomhetskart for radon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen. Kartet viser en generell områdeindikasjon og fastslår ikke radonnivået i denne boligen.

Boligen har en teglsteinsskorstein med innvendig stålrør, som fremgår av fremlagt dokumentasjon. Skorsteinen er opplyst rehabilitert i 2009. I stuen er det montert en Jøtul peisovn. Montering av ildstedet er meldt til MOVAR 23.09.2022, med eier oppført som utførende og kontrollør.

Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Kjelleren har betongvegger og betonggulv, med fliser på deler av gulvet og malt panel i himlingene.

Ved befaringen var veggene i rommet som ble benyttet som kjellerstue/soverom, innvendig utforet med treverk, isolasjon og dampsperre av plastfolie. Ved hulltaking ble det registrert høyt fuktinnhold og råte i utforingens bunnsvill, i området ved det utvendige taknedløpet.

Selger har fremlagt fotodokumentasjon som viser at utforingen og de berørte materialene er fjernet etter befaringen. Selger opplyser at betongveggen deretter er pusset, og at råteskaden var lokalt avgrenset.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene.

Boligen har innvendige profilerte finerdører og en kompaktdør med glass inn til stuen. Selger opplyser at glassdøren nylig er skiftet. Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

På loftet er det registrert spor etter treborende insekter og mus. Selgers egenerklæring opplyser om tidligere forekomst av mus og ettermontering av musebånd.

Boligen har en separat inngang til kjelleren, hvor både dekke og trapper er flislagt, med sluk på nedre platå.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra 1981, hvorav veggene ble oppgradert med baderomsplater rundt 2005.

Rommet har gulvbelegg, baderomsplater på veggene og trepanel i himlingen. Innredningen består av underskap med hvite, slette fronter og benkeplate i tre med nedfelt vaskekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det er også montert et høyskap for oppbevaring.

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel under benkeplaten. Sluket er plassert under innredningen.

Badet i første etasje er opprinnelig fra 1981 og ble ifølge selger oppgradert i perioden 1998–2003 med nye fliser på gulvet og på veggene i dusjsonen.

Rommet har flislagt gulv og vegger med en kombinasjon av fliser og malt, liggende trepanel. Himlingen er kledd med trepanel og har innfelte spotter.

Innredningen består av en servantseksjon med skapdører og skuffer, mørk benkeplate i laminat og to nedfelte servanter i rustfritt stål med ettgreps blandebatterier. Over servantene er det montert speil

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Beskrivelse av eiendommen

med belysning og et mellomliggende skap med glasshyller. Det er også et veggmontert høyskap i tilsvarende utførelse. Videre er badet utstyrt med gulvstående toalett og dusjkabinett med glassdører.

Rommet har en elektrisk baderomsvifte i himlingen og et åpningsbart vindu.

Våtrommet i kjelleren ble ifølge selger oppgradert med nytt vinylbelegg og fliser rundt 2005.

Gulvet har vinylbelegg, og veggene har en kombinasjon av fliser og malt panel. Himlingen er kledd med trepanel og har innfelte downlights.
Rommet er utstyrt med sluk i dusjsonen, veggmontert blandebatteri med hånddusj, oppbevaringsskap og speil. Det er montert en avtrekksvifte på veggen.

Rommet har egen inngang via ytterdør direkte fra terreng, i tillegg til innvendig adkomst fra kjelleren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2016, oppgradert med nye fronter i 2021.

Kjøkkenet har en U-formet innredning med halvøy og spiseplass, samt en separat skapseksjon ved komfyren. Innredningen har grålmalte, profilerte fronter med metallhåndtak, og enkelte overskap med glassfronter. Benkeplaten i laminat er mørk med steinmønster og har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med to kummer og ettgreps blandebatteri.

Veggene over benkeplaten ved oppvaskkummen og komfyren er flislagt, og under overskapene er det montert belysning med spotter.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr med keramisk platetopp og stekeovn som er tilknyttet komfyrvakt, frittstående kjøleskap, samt en integrert oppvaskmaskin under benk. Over komfyren er det montert en uttrekkbar kjøkkenventilator innbygget i overskapet med avtrekk ut. Det ble ettermontert både komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper (Waterguard) i 2026.

Rommet har flislagt gulv, malte panelvegger og malt panel i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobber, både glødde (bøylige med plasthylse) og loddede, av varierende alder og tilstand. Hovedstoppekranen er montert på teknisk rom i kjeller.

Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.

Innvendige avløpsledninger er av plast, med deler av varierende alder. Vurderingen omfatter synlige og tilgjengelige rør og tilkoblinger.

Vurderingen omfatter de avløpsrørene og tilkoblingene som er synlige og tilgjengelige i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og avtrekksvifte på bad og annet våtrom i kjelleren.

Oppvarmingen består av en luft-til-luft-varmepumpe av typen Mitsubishi Kaiteki 6600, produsert i 2017 og montert 12.02.2019. Det er utført service på varmepumpen i 2023. Øvrig oppvarming består av vedovn fra 2022, varmekabler i entré, kjeller og våtrom, samt elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Boligen har en varmtvannsbereder fra 2008 på ca. 300 liter, plassert i teknisk rom i kjelleren.

Valve Rør AS installerte en automatisk lekkasjestopper (Waterguard) på hovedinntaket, med trådløs sensor til VVB og kjøkken.

Sikringsskapet i hall med trapp i 1. etasje har automatsikringer og jordfeilautomater. Kursfortegnelsen oppgir hovedvern på 63 A, 14 utgående kurser og nettsystem 230 V IT. Anlegget har både eldre og nyere installasjoner.

Selger opplyser om oppgraderinger, blant annet til jordfeilautomater, med arbeider utført i 2019. Utførende er oppgitt å ha fagbrev som energimontør.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Lyn Elektro AS datert 12.02.2019 for arbeid knyttet til varmepumpen og sikkerhetsbryteren på kurs 10. Det er også fremlagt samsvarserklæring fra Nilsen Elektro AS datert 16.11.2020 og dokumentasjon fra stikkprøvekontroll 14.09.2020. Kontrollpunktene i den fremlagte sjekklisten er merket OK, blant annet for isolasjon, jording, jordfeilvern og varmegang.

Vurderingen er en forenklet undersøkelse etter forskriften § 2-18.

Kjelleretasjen har innvendig trapp til boligens øvrige etasjer og en separat utgang via annet våtrom og entré med trapp videre til terreng.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.
Boligen har grunnmur av betong. Gulvet mot grunnen er utført som en støpt betongplate på terreng.

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast, og vannledningen er av kobber. Avløpet går via slamavskiller, og vannforsyningen kommer fra privat brønn.

Eiendommen har en nedgravd slamavskiller/septiktank som selger opplyser ble skiftet i 2010.

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger byggesakstegninger fra 1980 som viser tilbygget med vf, bad, vaskerom og hall. Romfunksjonene er i hovedsak videreført. Tegningsgrunnlaget omfatter ikke komplette plantegninger for boligens opprinnelige del, kjelleren eller 2. etasje. Godkjent rominndeling og bruk av disse arealene kan derfor ikke bekreftes ved sammenligning med de fremlagte tegningene. Dette gjelder særlig rommene som benyttes som kjellerstue/soverom og annet våtrom i kjelleren. Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygget.

Garasje

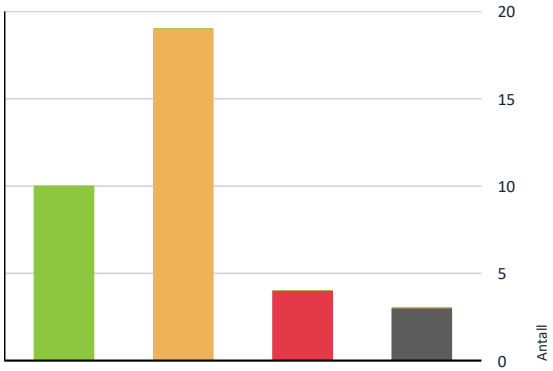
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger stemplet godkjent av Råde kommune 07.07.2010. Tegningene viser garasje og bod/lager i hovedetasjen, med innvendig trapp til loft. Det er registrert avvik fra tegningene. Rominndelingen i hovedetasjen er endret, og deler av arealet benyttes som treningsrom. Adkomsten til loftet skjer via utvendig trapp og repos. Loftet er innredet som yogastudio/hobbyrom. I tillegg er det oppført en uisolert redskapsbod langs garasjens langside, som ikke er vist på de godkjente tegningene. Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper må selv sette seg inn i gjeldende lovverk og påse at nødvendige offentlige godkjenninger foreligger.

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

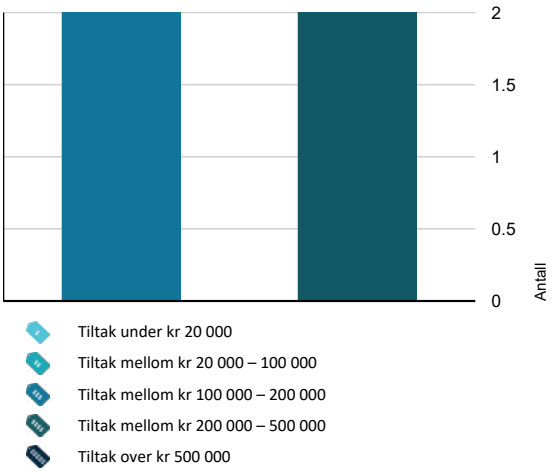
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten bygger på visuelle observasjoner, enkle undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt i forbindelse med oppdraget. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering av bygningsdeler, flytting av fastmontert inventar eller åpning av lukkede konstruksjoner, med mindre dette er særskilt opplyst i rapporten. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom, membraner, rørføringer, elektriske installasjoner, fundamentering, drenering og øvrige ikke-synlige forhold er vurdert ut fra tilgjengelige indikasjoner og opplysninger. Det kan derfor foreligge skjulte feil eller avvik som ikke lar seg avdekke ved ordinær befaring. Rapporten må leses i sammenheng med alle beskrivelser, tilstandsgrader, avvik, konsekvenser, anbefalte tiltak, dokumentasjonsgrunnlag og forutsetninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Dreneringen er fra byggeåret, og både type og løsning er skjult og ukjent. Det ble ikke observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Det er registrert forhøyede fuktverdier og saltutslag på kjellerveggene, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonene. Forholdene gir indikasjoner på utilstrekkelig fuktsikring, men årsaken kan være sammensatt. Svekket drenering, tilførsel av tak- og overflatevann samt kapillært oppsug fra grunnen kan bidra til fuktbelastningen. Eventuelle tiltak må ses i sammenheng med «Rom under terreng».

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier at det bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluket og tettesjiktet er vurdert med utgangspunkt i opplyst etableringsår 1981. For vanntette sjikt etablert før 2000 angir NS 3600:2025, punkt C.2 og tabell C.2, TG3. Tilstandsgraden er her begrunnet i tettesjiktets alder.

Samlet TG3 er satt på bakgrunn av rommets alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse i henhold til standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell Gå til side

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier at det bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Selger opplyser at det ble påført smøremembran ved oppgraderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene eller gitt en nærmere beskrivelse av oppbyggingen eller utførelsen.

Det er registrert en forhøyning av det eksisterende sluket som fremstår som et tilpasset avløpsrør, med fugemasse i overgangen mot sluket. Det er også en synlig spalte mellom rørstykkets øvre kant og slukrammen. Det er ingen synlig membran i sluket samt at løsningen har ingen påvist tett tilslutning mellom et eventuelt tettesjikt og sluket. Arbeidet vurderes som ufagmessig utført.

Samlet TG3 er satt på bakgrunn av påviste avvik og alder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Generell Gå til side

Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier at det bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, noe som medfører at bruks- og lekkasjevann ikke ledes til sluk på en tilfredsstillende måte og dermed kan renne ut av våtrommet. Det er også registrert utette gjennomføringer i vinylbelegget. Arbeidene fremstår som ufagmessig utført, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen eller utførelsen. Sluket er fra byggeåret.

Rommet fremstår som et flerbruksrom med dusjmulighet og sluk, men utførelsen gir ikke tilfredsstillende sikkerhet mot vanninntrengning og spredning av lekkasjevann.

Samlet TG3 er satt på bakgrunn i påviste avvik og alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilliggende konstruksjoner ble ikke undersøkt ved hulltaking da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Overflatekontrollen avklarer derfor ikke fukttilstanden i den skjulte veggkonstruksjonen.

Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist mose på takstein.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Toppbordene mangler beskyttende beslag og har betydelig slitasje og sprekker. Det er ikke etablert en løsning som sikrer kontrollert bortledning av takvannet fra grunnmuren.
Det er registrert manglende snøfangere på taket, som er tekket med betongtakstein. Takets helning og type tekking tilsier risiko for snø- og isras. Manglende sikring utgjør et avvik der ras kan medføre skade på personer eller eiendom.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert fuktmerker på bordtro og sperrer, spesielt ved takgjennomføringer og langs gavlvegg.

Isolasjonen ligger enkelte steder tett mot undertaket, noe som begrenser luftingen.

Fra kneloftet er det registrert perforering av dampsperren. En intakt dampsperre er viktig for å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen og forårsaker fuktskader.

Spor etter mus og treborende insekter er omtalt under punktet Skadedyr og fuktkrevende insekter.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er registrert begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren og stedvise sprekker i kledningsbordene.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert slitasje og sprekker i enkelte vinduskarmer. Ved registrerte vindusdetaljer er belistningen ført tett mot vannbrettet, og vannbrettbeslaget dekker ikke hele vannbrettet.

Isolerglass som er fra 1980 er eldre enn 35 år. Dette overstiger alderskriteriet i NS 3600:2025, punkt C.8, og gir usikker fremtidig funksjon for disse rutene.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Ytterdøren til kjelleren har svelling i nedre del av dørbladet. Øvrig registrert slitasje er alders- og bruksrelatert.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert hul lyd ved enkelte fliser i de flislagte rommene. Fugemasse mangler stedvis, og i kjellerstuen er to fliser sprukket. Øvrige overflater har alders- og bruksslitasje med enkelte hakk og merker.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokale høydeforskjeller som overstiger 15 mm, samt total høydeforskjell på over 30 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Ved befaringen ga fuktindikasjon på kjelleroverflatene forhøyede utslag sammenlignet med referansepunktene. Det ble også registrert saltutslag på veggene. Omfanget av eventuell gjenværende fuktpåvirkning etter selgers opplyste tiltak er ikke avklart.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav for innvendige trapper.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for innvendige trapper.

Åpningene mellom trinnene i trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, altså den listen, stangen eller det håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsel opp eller ned.

Trappen til kjeller har dårlig funksjonalitet, da den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte dører subber mot karmen. Nedre del av baderomsdøren har begynt å svelle. Øvrige merker og slitasje er alders- og bruksrelatert.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er ikke avklart om sporene skyldes tidligere eller pågående aktivitet. Eventuelt skadeomfang i treverket er heller ikke avklart.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er påvist bom i fliser, samt sprekker i fugene.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er registrert irr på rør og koblinger. For eldre rørdeler må den videre funksjonen vurderes ut fra faktisk materialtype og alder.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Eldre avløpsdeler av ABS-plast er vurdert å være mer enn 33 år gamle. Dette overstiger alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon i NS 3600:2025, punkt C.5.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Stedvis løs murpuss er observert på grunnmuren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er registrert manglende snøfangere på taket, som er tekket med betongtakstein. Takets helning og type tekking tilsier risiko for snø- og isras. Manglende sikring utgjør et avvik der ras kan medføre skade på personer eller eiendom. Gå til side

Radonnivået i boligen er ikke avklart ved dokumenterte målinger.

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke avklart at de fremlagte samsvarserklæringene dekker alle opplyste arbeider etter 1. januar 1999, herunder arbeidene oppgitt utført som egeninnsats.

På bakgrunn av påviste forhold, anleggets alder og manglende samsvarserklæringer anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3.

Rommet som benyttes som kjellerstue/soverom har ikke et vinduer som er egnet for rømning. Rømning fra rommet må derfor skje gjennom de øvrige kjellerrommene til en av utgangene.

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Boligens energimerking



Beskrivelse

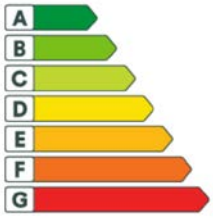
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1949, bærekonstruksjon i tre, etterisolert yttertak, etterisolerte vegger, original gulvisolering, vinduer fra 1980, 1992, 2002, 2004, 2015, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Oppgradering	Valve Rør AS installerte en automatisk lekkasjestopper (Waterguard) på hovedinntaket, med trådløs sensor til VVB og kjøkken.
2022	Ildsted	Montert ny Jøtul peisovn i stuen. Arbeidet er oppført som egeninnsats.
2021	Kjøkken	Kjøkkenet ble delvis oppgradert.
2019	Elektrisk anlegg	Det elektriske anlegget er oppgradert over tid, blant annet med jordfeilautomater. Arbeidene er oppført med årstall 2019 og selger som utførende.
2019	Luft-til-luft-varmepumpe	
2018	Innvendige overflater	Årstall: 2018–2026: I følge eier er gulvoverflatene skiftet i løpet av de siste åtte årene.
2010	Tekniske installasjoner	Skiftet pumpe i borebrønnen, utført av Østfold brønnborring
2009	Pipe	Rehabilitert med innvendig stålrør
1999	Yttervegger	Ytterveggene ble etterisolert med innblåst Rockwool hulromsfyll. Arbeidet er dokumentert med attest fra Svein Lund, datert 12.05.1999.
1981	Tilbygg	Boligen ble utvidet med tilbygg i 1981.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takene er tekket med betongtakstein, opplyst lagt tidlig på 2000-tallet. Taktekkingen ble besiktiget fra takfot ved bruk av stige.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mose på takstein.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Takstein bør rengjøres for mose for å hindre opphopning av fuktighet, som kan føre til frostsprengning og skade på taksteinene. Dette reduserer risikoen for vanninntrengning og forlenget levetid på taktekket.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2002. Vindskier og toppbord er av tre. Taknedløpene er avsluttet med utkast på belegningssteinen ved grunnmuren.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Toppbordene mangler beskyttende beslag og har betydelig slitasje og sprekker. Det er ikke etablert en løsning som sikrer kontrollert bortledning av takvannet fra grunnmuren.

• Det er registrert manglende snøfangere på taket, som er tekket med betongtakstein. Takets helning og type tekking tilsier risiko for snø- og isras. Manglende sikring utgjør et avvik der ras kan medføre skade på personer eller eiendom.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og manglende beskyttelse gjør toppbordene utsatt for videre fuktpåvirkning. Treverket bør kontrolleres og skadde bord skiftes før beskyttende beslag monteres.

Takvannet bør ledes kontrollert bort fra bygningen, eksempelvis med tette rør eller overflaterenner til et egnet avledningspunkt. Dagens utkast kan øke fuktbelastningen på kjellerveggene. Tiltaket må ses i sammenheng med terrengforhold og fuktsikring.

• Snøfangere bør monteres for å hindre snø- og isras fra taket, for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere kan føre til alvorlige konsekvenser ved ras, og tiltak bør iverksettes for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Den opprinnelige delen har saltak med sperrekonstruksjon av tre og bordtro. Konstruksjonen er fra boligens oppføring i 1949. Loftet har adkomst gjennom loftsluke med nedfellbar stige og via kneloft. Kaldloftet er etterisolert med blåseisolasjon og har ikke gulvlagt gangbane. Kneloftet er etterisolert og benyttes som bod. Loftet ble inspisert fra lukeområdet, ettersom det ikke var tilrettelagt for ferdsel videre inn på loftet. Det ble utført stikktaking i enkelte sperrer som var tilgjengelige fra lukeområdet, uten at det ble påvist svekkelser, fukt eller råte fra de undersøkte områdene.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktmerker på bordtro og sperrer, spesielt ved takgjennomføringer og langs gavlvegg.

Isolasjonen ligger enkelte steder tett mot undertaket, noe som begrenser luftingen.

Fra kneloftet er det registrert perforering av dampsperren. En intakt dampsperre er viktig for å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen og forårsaker fuktskader.

Spor etter mus og treborende insekter er omtalt under punktet Skadedyr og fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset lufting og utettheter i dampsperren kan gi kondens og fuktbelastning i takkonstruksjonen. Isolasjon som hindrer luftingen bør omplasseres eller tilpasses, og registrerte skader i dampsperren utbedres for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Loftet bør tilrettelegges slik at kontroll, vedlikehold og eventuelle utbedringer kan utføres. Ytterligere undersøkelser anbefales for å følge opp eventuelle skadedyr- og insektangrep, samt avklare årsaken til fuktmerkene, da vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen.

Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn, da dette kan medføre skader på materialer og gi vond lukt.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygget fra 1981 har saltak med prefabrikkerte W-takstoler av tre og undertak av bordtro. Kaldloftet er etterisolert med blåseisolasjon og har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Det er ikke etablert gulvlagt gangbane.

Selger opplyser at det etter befaringen er etablert luftespalter ved takfoten og montert lufteventil i gavlen. Det er fremlagt fotodokumentasjon av tiltakene, men utførelsen og effekten på loftets samlede lufting er ikke kontrollert ved ny befaring.

Årstall: 1981 **Kilde:** Offentlig informasjon

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre med liggende trekledning. Ifølge fremlagt attest datert 12.05.1999 ble ytterveggene etterisolert med innblåst Rockwool hulromsfyll i mai 1999. Arbeidet ble utført av Svein Lund, autorisert Rockwool-entreprenør.

Selger opplyser at kledningen ble skiftet i 2002, samtidig som veggene ble utforet og etterisolert med ytterligere 5 cm isolasjon. Arbeidene i 2002 er oppgitt utført som egeninnsats og omfattes ikke av attesten fra 1999.

Kledningen er nylig malt og fremstår vedlikeholdt. Veggkonstruksjonene er lukkede og er kontrollert fra tilgjengelige utvendige og innvendige overflater. Skjult oppbygning, vindtetting og bakenforliggende konstruksjoner er ikke kontrollert, ettersom dette krever åpning av konstruksjonen. Opplysninger om den skjulte isolasjonsoppbygningen bygger på fremlagt attest og selgers opplysninger.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren og stedvise sprekker i kledningsbordene.

Konsekvens/tiltak
• Ved renovering anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Sprekker og utsatte bord bør følges opp med jevnlig vedlikehold og lokal utskifting ved behov, for å begrense videre fuktpåvirkning og forlenge levetiden til kledningen.

Arbeidene med etterisolering og kledning er opplyst utført som egeninnsats, uten at utførelsen er dokumentert. Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og manglende dokumentasjon, noe som kan medføre fremtidige skader. Det anbefales at utførelsen vurderes og dokumenteres av fagperson.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende alder. Selger opplyser at tre vinduer på bad og vaskerom er fra 1980, vinduene i kjelleren fra 2004, og øvrige vinduer fra 2002 eller senere. I 2. etasje er det også registrert et vindu fra 2015.

Datostemplingen mellom glassene var vanskelig å avlese. Eiers opplysninger er derfor lagt til grunn for aldersangivelsene der produksjonsåret ikke kunne bekreftes sikkert ved befaringen.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne -/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og sprekker i enkelte vinduskarmer. Ved registrerte vindusdetaljer er belistningen ført tett mot vannbrettet, og vannbrettbeslaget dekker ikke hele vannbrettet.

Isolerglass som er fra 1980 er eldre enn 35 år. Dette overstiger alderskriteriet i NS 3600:2025, punkt C.8, og gir usikker fremtidig funksjon for disse rutene.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Karmene med sprekker bør jevnlig vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og fuktskader.

Ved de berørte vindusdetaljene bør det etableres klaring mellom belistning og vannbrett for å begrense fuktopptak i endeveden. Heldekkende vannbrettbeslag bør ettermonteres for bedre beskyttelse. Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og skade på treverket.

De eldste isolerglassrutene bør følges opp med jevnlig kontroll for punktering og funksjon, da alder gir økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting. Utskifting vurderes når tilstanden eller bruken tilsier det. Aldersavviket for de eldste rutene gjelder ikke automatisk nyere vinduer.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapport

Hovedinngangsdøren er malt og har glassfelt. Selger opplyser at døren er produsert i 2016 og montert i 2020. Boligen har i tillegg to malte ytterdører og én ytterdør i aluminium og glass.

Fra stuen i første etasje er det adkomst til uteplassen gjennom en tofløyet balkongdør av tre med 2-lags isolerglass. I andre etasje er det en enkel balkongdør i tilsvarende utførelse. Ifølge selger er den tofløyede balkongdøren fra rundt 2005, mens balkongdøren i andre etasje er fra 2015.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen. Datostemplingen mellom glassene på balkongdørene var vanskelig å avlese. Selgers opplysninger er derfor lagt til grunn der produksjonsåret ikke kunne bekreftes ved befaringen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ytterdøren til kjelleren har svelling i nedre del av dørbladet. Øvrig registrert slitasje er alders- og bruksrelatert.

Konsekvens/tiltak
• Fuktbelastningen på nedre del av kjellerdøren bør undersøkes. Skaden utbedres lokalt dersom dette er mulig, ellers vurderes utskifting av døren. Tiltaket skal hindre videre oppsvelling og opprettholde dørens åpne- og lukkefunksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra TV-stuen i andre etasje er det utgang til en østvendt veranda på ca. 8 m². Verandaen er utført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte materialer.

Selger opplyser at verandaen ble utvidet i 2002, og at det ble lagt membran under terrassebordene. Terrassebord og rekkverk ble ifølge selger skiftet i 2015. Det er opplyst at membranen samtidig ble kontrollert, og at det ble utført tetting ved gjennomføringer.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Fra stuen i 1. etasje er det oppført en utvendig tretrapp med rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater - gulv
Gulvoverflatene består av fliser, vinylbelegg, laminat og betong.

Selger opplyser at deler av gulvoverflatene er skiftet i perioden 2018–2026. Opplysningen gjelder ikke flislagte gulv eller gulv med vinylbelegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert hul lyd ved enkelte fliser i de flislagte rommene. Fugemasse mangler stedvis, og i kjellerstuen er to fliser sprukket. Øvrige overflater har alders- og bruksslitasje med enkelte hakk og merker.

Konsekvens/tiltak
• Sprukne fliser og skadde fuger bør utbedres lokalt. Der hul lyd opptrer sammen med sprekker, bevegelse eller løse fliser, bør vedheften og underlaget undersøkes før utbedring. Hul lyd alene innebærer ikke nødvendigvis at flisene er løse.

Tiltakene bør avgrenses til skadde eller funksjonelt svekkede partier. Vanlige hakk og merker følges opp som normalt vedlikehold.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater - vegger og himlinger
Innvendige vegger har malte plater, brystningspanel, trepanel og tapet. Himlingene har malte plater og trepanel, med innfelte spotter i enkelte rom. Overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Takhøyden er stikkprøvemålt til ca. 2,25 meter i 2. etasje, 2,37 meter i 1. etasje og mellom 1,88 og 1,98 meter i kjelleren.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonsoppbygningen under betonggulvet er skjult og er ikke nærmere kontrollert. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2. etasje: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i gang med trapp over ca. 2 m, og 45 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i TV-stue/soverom over ca. 2 m, og 20 mm gjennom hele rommet.

1. etasje: Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i stue over ca. 2 m, og 9 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på kjøkkengulvet over ca. 2 m, og 6 mm gjennom hele rommet.

Kjeller: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue over ca. 2 m, og 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom over ca. 2 m, og 10 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokale høydeforskjeller som overstiger 15 mm, samt total høydeforskjell på over 30 mm.

Konsekvens/tiltak

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører ulemper i bruk eller ved oppussing.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv, samt indikasjon på bevegelser eller setninger i konstruksjonen som over tid kan føre til ytterligere skjevheter eller skader.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad i NGUs aktsomhetskart for radon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen. Kartet viser en generell områdeindikasjon og fastslår ikke radonnivået i denne boligen.

Vurdering av avvik:

• Radonnivået i boligen er ikke avklart ved dokumenterte målinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmåling i boligen for å avklare radonnivået. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, og tiltak bør vurderes dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en teglsteinsskorstein med innvendig stålrør, som fremgår av fremlagt dokumentasjon. Skorsteinen er opplyst rehabilitert i 2009. I stuen er det montert en Jøtul peisovn. Montering av ildstedet er meldt til MOVAR 23.09.2022, med eier oppført som utførende og kontrollør.

Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har betongvegger og betonggulv, med fliser på deler av gulvet og malt panel i himlingene.

Ved befaringen var veggene i rommet som ble benyttet som kjellerstue/soverom, innvendig utforet med treverk, isolasjon og dampsperre av plastfolie. Ved hulltaking ble det registrert høyt fuktinnhold og råte i utforingens bunnsvill, i området ved det utvendige taknedløpet.

Selger har fremlagt fotodokumentasjon som viser at utforingen og de berørte materialene er fjernet etter befaringen. Selger opplyser at betongveggen deretter er pusset, og at råteskaden var lokalt avgrenset.

Vurdering av avvik:

• Ved befaringen ga fuktindikasjon på kjelleroverflatene forhøyede utslag sammenlignet med referansepunktene. Det ble også registrert saltutslag på veggene. Omfanget av eventuell gjenværende fuktpåvirkning etter selgers opplyste tiltak er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• De påviste forholdene tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Vegger bør ikke fores ut før det er gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering.

Dersom veggene tildekkes uten at årsaken til fukt og saltutslag er utbedret, vil det være økt risiko for skjulte fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan medføre helsemessige og bygningsmessige konsekvenser.

Det anbefales å ha en åpen murkonstruksjon, varme og god ventilering i rommene for å begrense fukt- og kondensutfordringer.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav for innvendige trapper.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for innvendige trapper.

Åpningene mellom trinnene i trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, altså den listen, stangen eller det håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsel opp eller ned.

Trappen til kjeller har dårlig funksjonalitet, da den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk med mindre åpninger, øke rekkverkshøyden til dagens standard, samt montere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.
Åpninger og lav rekkverkshøyde øker risikoen for fall- og klemskader, spesielt for barn.
Trappen til kjeller bør vurderes utbedret for bedre funksjonalitet, da smal og bratt trapp gir økt risiko for fall og personskade.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte finerdører og en kompaktdør med glass inn til stuen. Selger opplyser at glassdøren nylig er skiftet. Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører subber mot karmen. Nedre del av baderomsdøren har begynt å svelle. Øvrige merker og slitasje er alders- og bruksrelatert.

Konsekvens/tiltak

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapport

• Dører som subber bør justeres. Årsaken til svellingen i baderomsdøren bør undersøkes, og den skadde delen utbedres eller døren skiftes ved behov. Tiltakene skal opprettholde funksjonen og hindre videre skadeutvikling.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

På loftet er det registrert spor etter treborende insekter og mus. Selgers egenerklæring opplyser om tidligere forekomst av mus og ettermontering av musebånd.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke avklart om sporene skyldes tidligere eller pågående aktivitet. Eventuelt skadeomfang i treverket er heller ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Loft og takkonstruksjon bør undersøkes nærmere for å avklare aktivitet og eventuell skade. Musetetting kontrolleres og forbedres ved behov.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har en separat inngang til kjelleren, hvor både dekke og trapper er flislagt, med sluk på nedre platå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist bom i fliser, samt sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fugene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til vannskader og ytterligere skader på konstruksjonen over tid.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1981, hvorav veggene ble oppgradert med baderomsplater rundt 2005.

Rommet har gulvbelegg, baderomsplater på veggene og trepanel i himlingen. Innredningen består av underskap med hvite, slette fronter og benkeplate i tre med nedfelt vaskekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det er også montert et høyskap for oppbevaring.

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel under benkeplaten. Sluket er plassert under innredningen.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier at det bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluket og tettesjiktet er vurdert med utgangspunkt i opplyst etableringsår 1981. For vanntette sjikt etablert før 2000 angir NS 3600:2025, punkt C.2 og tabell C.2, TG3. Tilstandsgraden er her begrunnet i tettesjiktets alder.

Samlet TG3 er satt på bakgrunn av rommets alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse i henhold til standardens krav.

Konsekvens/tiltak

• Vaskerommet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk, ettersom det ikke er påvist skader, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer.

Med bakgrunn i alder bør våtrommet oppgraderes med en egnet og dokumentert løsning for tettesjikt, sluk og overganger. Det eldre tettesjiktets videre tettefunksjon er usikker, særlig ved vann på gulvet eller lekkasje fra installasjoner.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukstid for rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking. Våtsonen ligger mot yttervegg. Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater med Protimeter, uten utslag som indikerte unormale fuktforhold.

Vurdering av avvik:

• Tilliggende konstruksjoner ble ikke undersøkt ved hulltaking da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Overflatekontrollen avklarer derfor ikke fukttilstanden i den skjulte veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i første etasje er opprinnelig fra 1981 og ble ifølge selger oppgradert i perioden 1998–2003 med nye fliser på gulvet og på veggene i dusjsonen.

Rommet har flislagt gulv og vegger med en kombinasjon av fliser og malt, liggende trepanel. Himlingen er kledd med trepanel og har innfelte spotter.

Innredningen består av en servantseksjon med skapdører og skuffer, mørk benkeplate i laminat og to nedfelte servanter i rustfritt stål med ettgreps blandebatterier. Over servantene er det montert speil med belysning og et mellomliggende skap med glasshyller. Det er også et veggmontert høyskap i tilsvarende utførelse. Videre er badet utstyrt med gulvstående toalett og dusjkabinett med glassdører.

Rommet har en elektrisk baderomsvifte i himlingen og et åpningsbart vindu.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier at det bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Selger opplyser at det ble påført smøremembran ved oppgraderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene eller gitt en nærmere beskrivelse av oppbyggingen eller utførelsen.

Det er registrert en forhøyning av det eksisterende sluket som fremstår som et tilpasset avløpsrør, med fugemasse i overgangen mot sluket. Det er også en synlig spalte mellom rørstykkets øvre kant og slukrammen. Det er ingen synlig membran i sluket samt at løsningen har ingen påvist tett tilslutning mellom et eventuelt tettesjikt og sluket. Arbeidet vurderes som ufagmessig utført.

Samlet TG3 er satt på bakgrunn av påviste avvik og alder.

Konsekvens/tiltak

• Badet kan fortsatt brukes med tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer.

For å utbedre avviket bør våtrommet renoveres med nytt tettesjikt og fagmessig utførelse, for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader som kan skade tilstøtende konstruksjoner.

Jevnlig rensing av sluket er viktig, da feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling ved hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > ANNET VÅTROM

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet i kjelleren ble ifølge selger oppgradert med nytt vinylbelegg og fliser rundt 2005.

Gulvet har vinylbelegg, og veggene har en kombinasjon av fliser og malt panel. Himlingen er kledd med trepanel og har innfelte downlights. Rommet er utstyrt med sluk i dusjsonen, veggmontert blandebatteri med hånddusj, oppbevaringsskap og speil. Det er montert en avtrekksvifte på veggen.

Rommet har egen inngang via ytterdør direkte fra terreng, i tillegg til innvendig adkomst fra kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier at det bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, noe som medfører at bruks- og lekkasjevann ikke ledes til sluk på en tilfredsstillende måte og dermed kan renne ut av våtrommet. Det er også registrert utette gjennomføringer i vinylbelegget. Arbeidene fremstår som ufagmessig utført, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen eller utførelsen. Sluket er fra byggeåret.

Rommet fremstår som et flerbruksrom med dusjmulighet og sluk, men utførelsen gir ikke tilfredsstillende sikkerhet mot vanninntrengning og spredning av lekkasjevann.

Samlet TG3 er satt på bakgrunn i påviste avvik og alder.

Konsekvens/tiltak

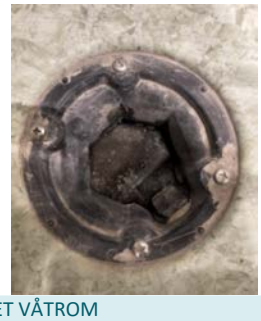
• Våtrommet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk ettersom det ikke er påvist skader, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer.

Med bakgrunn i avvikene bør våtrommet oppgraderes med en egnet og dokumentert løsning for tettesjikt, sluk og overganger. Det eldre tettesjiktets videre tettefunksjon er usikker, særlig ved vann på gulvet eller lekkasje fra installasjoner.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukstid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > ANNET VÅTROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking. Våtsonen ligger mot yttervegg. Fuktsøk med Protimeter på tilgjengelige overflater ga ikke utslag som indikerte unormale fuktforhold.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke området for eventuelle tegn til fukt eller skade, da manglende hulltaking medfører usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Konsekvensen av dette er økt risiko for at eventuelle skjulte fukt- eller råteskader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til større skader over tid.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2016, oppgradert med nye fronter i 2021.

Kjøkkenet har en U-formet innredning med halvøy og spiseplass, samt en separat skapseksjon ved komfyren. Innredningen har grålmalte, profilerte fronter med metallhåndtak, og enkelte overskap med glassfronter. Benkeplaten i laminat er mørk med steinmønster og har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med to kummer og ettgreps blandebatteri.

Veggene over benkeplaten ved oppvaskkummen og komfyren er flislagt, og under overskapene er det montert belysning med spotter.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr med keramisk platetopp og stekeovn som er tilknyttet komfyrvakt, frittstående kjøleskap, samt en integrert oppvaskmaskin under benk. Over komfyren er det montert en uttrekkbar kjøkkenventilator innbygget i overskapet med avtrekk ut. Det ble ettermontert både komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper (Wateguard) i 2026.

Rommet har flislagt gulv, malte panelvegger og malt panel i himlingen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber, både glødde (bøylige med plasthylse) og loddede, av varierende alder og tilstand. Hovedstoppekranen er montert på teknisk rom i kjeller.

Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert irr på rør og koblinger. For eldre rørdeler må den videre funksjonen vurderes ut fra faktisk materialtype og alder.

Konsekvens/tiltak

• Rør og koblinger med irr bør kontrolleres av rørlegger for å avklare korrosjon, eventuell lekkasje og behov for lokal utbedring. Ved oppgradering av våtrom bør tilstanden til tilknyttede eldre rør vurderes, slik at utskifting gjennomføres der tilstanden eller tilgjengeligheten tilsier det.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er av plast, med deler av varierende alder. Vurderingen omfatter synlige og tilgjengelige rør og tilkoblinger.

Vurderingen omfatter de avløpsrørene og tilkoblingene som er synlige og tilgjengelige i boligen.

Vurdering av avvik:

• Eldre avløpsdeler av ABS-plast er vurdert å være mer enn 33 år gamle. Dette overstiger alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon i NS 3600:2025, punkt C.5.

Konsekvens/tiltak

• De eldre rørdelene bør kontrolleres ved behov og ved oppgradering av rom eller installasjoner de betjener. Utskifting eller nærmere inspeksjon vurderes ut fra tilstand, tilgjengelighet og eventuelle tegn til driftsproblemer. Alder alene fastslår ikke at det foreligger en lekkasje.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og avtrekksvifte på bad og annet våtrom i kjelleren.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarmingen består av en luft-til-luft-varmepumpe av typen Mitsubishi Kaiteki 6600, produsert i 2017 og montert 12.02.2019. Det er utført service på varmepumpen i 2023. Øvrig oppvarming består av vedovn fra 2022, varmekabler i entré, kjeller og våtrom, samt elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder fra 2008 på ca. 300 liter, plassert i teknisk rom i kjelleren.

Valve Rør AS installerte en automatisk lekkasjestopper (Waterguard) på hovedinntaket, med trådløs sensor til VVB og kjøkken.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapport

Sikringsskapet i hall med trapp i 1. etasje har automatsikringer og jordfeilautomater. Kursfortegnelsen oppgir hovedvern på 63 A, 14 utgående kurser og nettsystem 230 V IT. Anlegget har både eldre og nyere installasjoner.

Selger opplyser om oppgraderinger, blant annet til jordfeilautomater, med arbeider utført i 2019. Utførende er oppgitt å ha fagbrev som energimontør.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Lyn Elektro AS datert 12.02.2019 for arbeid knyttet til varmepumpen og sikkerhetsbryteren på kurs 10. Det er også fremlagt samsvarserklæring fra Nilsen Elektro AS datert 16.11.2020 og dokumentasjon fra stikkprøvekontroll 14.09.2020. Kontrollpunktene i den fremlagte sjekklisten er merket OK, blant annet for isolasjon, jording, jordfeilvern og varmegang.

Vurderingen er en forenklet undersøkelse etter forskriften § 2-18.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke avklart at de fremlagte samsvarserklæringene dekker alle opplyste arbeider etter 1. januar 1999, herunder arbeidene oppgitt utført som egeninnsats.

• På bakgrunn av påviste forhold, anleggets alder og manglende samsvarserklæringer anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør gjennomføres en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 for å avdekke eventuelle feil eller mangler i det elektriske anlegget.

Konsekvensen av manglende samsvarserklæringer og anleggets alder er økt usikkerhet om utførelsens kvalitet og sikkerhet, noe som kan medføre risiko for skjulte feil, brannfare eller personskade.



⚠ Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Kjelleretasjen har innvendig trapp til boligens øvrige etasjer og en separat utgang via annet våtrom og entré med trapp videre til terreng.

Vurdering av avvik:

• Rommet som benyttes som kjellerstue/soverom har ikke et vinduer som er egnet for rømning. Rømning fra rommet må derfor skje gjennom de øvrige kjellerrommene til en av utgangene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres rømningsvindu eller annen godkjent rømningsvei fra rommet for å oppfylle krav til sikker rømning ved brann. Manglende rømningsmulighet medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen er fra byggeåret, og både type og løsning er skjult og ukjent. Det ble ikke observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Det er registrert forhøyede fuktverdier og saltutslag på kjellerveggene, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonene. Forholdene gir indikasjoner på utilstrekkelig fuktsikring, men årsaken kan være sammensatt. Svekket drenering, tilførsel av tak- og overflatevann samt kapillært oppsug fra grunnen kan bidra til fuktbelastningen. Eventuelle tiltak må ses i sammenheng med «Rom under terreng».

Konsekvens/tiltak

• Dagens løsning med god ventilering kan fungere midlertidig, men det anbefales å oppgradere drenering og fuktsikring rundt kjellerytterveggene for å redusere risikoen for fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen.

Mangelfull eller utgått drenering kan føre til økt fuktinntrengning, skader på bygningsmaterialer og dårligere inneklima.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med bruk av rom under terreng og øvrige forhold som påvirker fuktbelastningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av betong. Gulvet mot grunnen er utført som en støpt betongplate på terreng.

Vurdering av avvik:

• Stedvis løs murpuss er observert på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Løs puss fjernes, og årsaken til avskallingen vurderes før ny puss påføres. Utbedringen bør utføres med materialer som er egnet for underlaget og fuktbelastningen. Tiltaket kan gjennomføres lokalt der skaden er avgrenset.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres slik at det har tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren (minimum 1:50, ca. 2 cm per meter, i minst 3 meters avstand), for å sikre at overflatevann ledes vekk fra bygningen.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjonen, redusert effekt av dreneringen og i verste fall vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje, noe som kan føre til fuktproblemer, muggvekst og svekkelser i bygningskonstruksjonen.

Ved behov bør det vurderes supplerende tiltak som drensgrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for bedre håndtering av overvann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast, og vannledningen er av kobber. Avløpet går via slamavskiller, og vannforsyningen kommer fra privat brønn.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har en nedgravd slamavskiller/septiktank som selger opplyser ble skiftet i 2010.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er registrert manglende snøfangere på taket, som er tekket med betongtakstein. Takets helning og type tekking tilsier risiko for snø- og isras. Manglende sikring utgjør et avvik der ras kan medføre skade på personer eller eiendom.

• Radonnivået i boligen er ikke avklart ved dokumenterte målinger.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke avklart at de fremlagte samsvarserklæringene dekker alle opplyste arbeider etter 1. januar 1999, herunder arbeidene oppgitt utført som egeninnsats.

• På bakgrunn av påviste forhold, anleggets alder og manglende samsvarserklæringer anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3.

• Rommet som benyttes som kjellerstue/soverom har ikke et vinduer som er egnet for rømning. Rømning fra rommet må derfor skje gjennom de øvrige kjellerrommene til en av utgangene.

Konsekvens/tiltak

• Snøfangere bør monteres for å hindre snø- og isras fra taket, for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere kan føre til alvorlige konsekvenser ved ras, og tiltak bør iverksettes for å ivareta sikkerheten.

• Det bør gjennomføres radonmåling i boligen for å avklare radonnivået. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, og tiltak bør vurderes dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør gjennomføres en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 for å avdekke eventuelle feil eller mangler i det elektriske anlegget.

Konsekvensen av manglende samsvarserklæringer og anleggets alder er økt usikkerhet om utførelsens kvalitet og sikkerhet, noe som kan medføre risiko for skjulte feil, brannfare eller personskade.

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapport

• Det bør etableres rømningsvindu eller annen godkjent rømningsvei fra rommet for å oppfylle krav til sikker rømning ved brann. Manglende rømningsmulighet medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner.

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

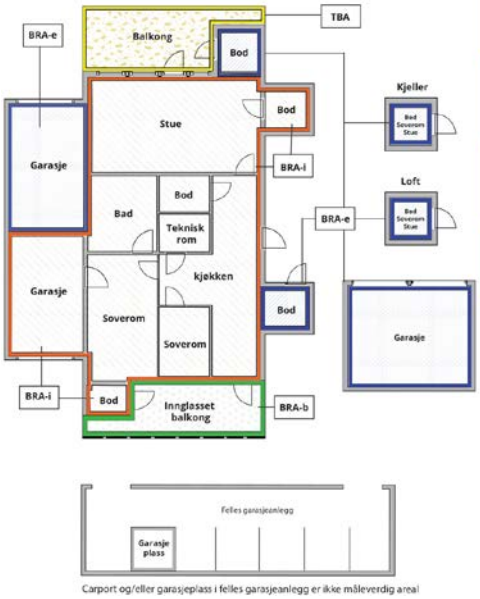
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.etasje	37			37	8		37
1.etasje	85			85			85
Kjeller	45			45		17	62
SUM	**167**				**8**	**17**	**184**
SUM BRA	**167**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Soverom, gang, kneloft, tv-stue		
1.etasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, kjøkken, stue, soverom, spisestue, entré/ bi-inngang		
Kjeller	Gang m/trapp, kjellerstue/soverom, annet våtrom, teknisk rom, bod, lagerrom		

Kommentar

Boligens interne bruksareal er målt til 167 m². Rommet benyttet som kjellerstue/soverom har gulvareal på ca. 17 m² og målt takhøyde på ca. 1,88 meter. Dette arealet er ikke medregnet i BRA, fordi høyden er under målegrensen på 1,90 meter. Øvrige målte rom i kjelleren har takhøyde på ca. 1,92–1,98 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggesakstegninger fra 1980 som viser tilbygget med vf, bad, vaskerom og hall. Romfunksjonene er i hovedsak videreført. Tegningsgrunnlaget omfatter ikke komplette plantegninger for boligens opprinnelige del, kjelleren eller 2. etasje. Godkjent rominndeling og bruk av disse arealene kan derfor ikke bekreftes ved sammenligning med de fremlagte tegningene. Dette gjelder særlig rommene som benyttes som kjellerstue/soverom og annet våtrom i kjelleren. Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygget.

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert kjellerrom som benyttes som kjellerstue/soverom og annet våtrom. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at rommene er godkjent for dagens bruk. Godkjenningsstatusen er derfor uavklart.

Fri romhøyde i kjellerstuen er målt til ca. 1,88 meter. Rommet er ikke medregnet i bruksarealet, ettersom høyden er under grensen for måleverdig areal på 1,90 meter. Arealmålingen avgjør imidlertid ikke om rommets bruk er godkjent.

Dersom rommene tidligere var godkjent som tilleggsdel, er bruk som hoveddel søknadspliktig. Ved en eventuell søknad om bruksendring etter dagens regler angir veiledningen til TEK17 § 12-7 en preakseptert romhøyde på minimum 2,00 meter i boliger omsøkt før 1. juli 2011, når vilkårene for bestemmelsen er oppfylt. Romhøyden må da vurderes etter forskriftens måleregler, fra undergulv til himling.

Godkjent bruk, tidspunktet for eventuell bruksendring og hvilke krav som gjelder, må avklares med kommunen. Det kan bli nødvendig med søknad og bygningsmessige tiltak. Eventuelt unntak fra tekniske krav krever en særskilt kommunal vurdering. Dersom dagens bruk ikke kan godkjennes, kan tilbakeføring til lovlig bruk bli nødvendig.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		29		29	
1.etasje		68		68	
Uisolert bod		26		26	
SUM		**123**			
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Hobbyrom	
1.etasje		Garasje, trimrom	
Uisolert bod		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger stemplet godkjent av Råde kommune 07.07.2010. Tegningene viser garasje og bod/lager i hovedetasjen, med innvendig trapp til loft. Det er registrert avvik fra tegningene. Rominndelingen i hovedetasjen er endret, og deler av arealet benyttes som treningsrom. Adkomsten til loftet skjer via utvendig trapp og repos. Loftet er innredet som yogastudio/hobbyrom. I tillegg er det oppført en uisolert redskapsbod langs garasjens langside, som ikke er vist på de godkjente tegningene. Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper må selv sette seg inn i gjeldende lovverk og påse at nødvendige offentlige godkjenninger foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	85	84		0	2782.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Slangsvoldveien 52

Hjemmelshaver

Brusevoll Caærola Cornelia Carera, Brusevold
Hans Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Slangsvoldområdet i Råde kommune. Nærområdet preges av spredt bolig- og gårdsbebyggelse, jordbruksarealer og skog. Boligen ligger langs Slangsvoldveien, og ifølge selgers egenerklæring forekommer det noe veistøy. I Karlshus, som er kommunesenteret i Råde, finnes butikker og øvrige servicetilbud. Et større utvalg av handels-, kultur- og tjenestetilbud finnes i de nærliggende byene Sarpsborg, Fredrikstad og Moss. Skog- og naturområdene i området gir muligheter for turer og friluftsliv. Eiendommen har veiforbindelse til E6, med videre forbindelse mot Oslo og øvrige deler av Østfold. Fra Råde stasjon i Karlshus er det togforbindelse mot blant annet Oslo, Fredrikstad, Sarpsborg og Halden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Boligen har privat vannforsyning fra borebrønn. Selger opplyser at brønnen ligger på naboeiendommen, og at det foreligger en avtale om bruk av brønnen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller.

Regulering

Ifølge kommunale opplysninger er eiendommen uregulert og ligger i et område avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Selveiertomt med et beregnet areal på 2 782,1 m² ifølge matrikkelen. Eiendommen er bebygd med enebolig og frittliggende garasje. Tomten er hovedsakelig flat og opparbeidet med plen, busker, hekk og trær. Rundt boligen er det etablert gangarealer og uteplasser med belegningsstein. Ved garasjen er det en romslig gruset gårdsplass med plass til parkering. Deler av hagearealene er avgrenset med hekk og gjerder. Ifølge kommunens opplysninger er eiendomsgrensene og det beregnede tomtearealet usikre. Kommunen anbefaler grensepåvisning og oppmålingsforretning for å klarlegge grensene og eiendommens areal.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasjebygning med et bruksareal på ca. 68 m² i 1. etasje, fordelt på dobbelgarasje og et separat treningsrom. Loftetasjen har et bruksareal på ca. 29 m² og er innredet som yogastudio/hobbyrom. Langs bygningens ene langside er det en tilknyttet, uisolert redskapsbod på ca. 26 m². Samlet bruksareal er ca. 123 m².

Bygget har støpt betonggulv og yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med malt, liggende trekledning. Hovedtaket er utført som saltak og tekket med takstein, mens redskapsboden har et lavere pulttak. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner og plass til to biler. Innvendige vegger og himling i garasjerommet har malte plateoverflater. Treningsrommet har malte vegger og himling med innfelte spotter. Yogastudioet har gulvbelegg, malte vegg- og himlingsflater, skråtak og speil langs veggene. Adkomsten til loftetasjen skjer via en utvendig tretrapp med rekkverk og repos.

Tilstand:
Det presiseres at bygget ikke er tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Det anbefales derfor at konstruksjonen gjennomgås nærmere av kjøper med fagkyndig for en mer detaljert vurdering av byggets tekniske tilstand, vedlikeholdsbehov og eventuelle nødvendige tiltak.

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



Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.09.2026		Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse	24.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	09.10.2026		Innhentet		Ja
Attest fra Svein Lund for etterisolering av yttervegger med Rockwool hulromsfyll	12.05.1999		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

E-Signing validert

secured by IN GROUPE

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Brusevold, Hans Petter	UN:NO-9578-5998-4-3571617	20.10.2026 09:30:22 UTC	PersonBankID NO Qual. BankID BankAxept AS

Dokumentreferanse: 9d3d9f5b-4089-4c90-ba16-6e5cc6eb01b8

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglet med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se https://doc.ingroupe.com/developer



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Brusevold, Hans Petter
14.10.2026
Signed bankID

Brusevold, Carola Marlen Pilzer
14.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hans-Petter Brusevold

Caærola Cornelia Carrera Brusevold

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1998
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Slangsvoldveien 52
1640 Råde

3112-85/84/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etg: 2003 - Membran på vegg og i dusjsone. Overflatebehandlet vegger, samt fliser på 2 av veggene. Egeninnsats. Vaskerom 1 etg: 2005 - Montering av baderomsplater på vegger. Egeninnsats.

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

• **Ja**

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

Bad 1 etg: 2003 - Membran på vegg og i dusjsone.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

I uisolert bod/tilbygg på garasje mot vest. Det er kun enkelt blekk-tak som er fuget med overlapp i skjøtene, så det er usikkert om det er kondens eller utettheter i taket som forårsaker drypp som er observert.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Etterfuget skjøter i blekk-tak på uisolert bod. Usikkert om det har noen effekt, ref tidligere svar.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Boligens klimaskall er oppgradert med nye vinduer (med unntak av bad og vaskerom i tilbygget), nytt tak, ny kledning og ca. 50 mm etterisolering av ytterveggene. Boligen ble i tillegg etterisolert med innblåst/sprøytet isolasjon i vegger og loft. Det foreligger attest for arbeidet fra 1999. Taket ble skiftet omkring 2000–2001 med nytt sutak over eksisterende "flistak", lekter og sløyfer, samt Sanda takstein. På tilbygget ble eksisterende takshingel/papp beholdt som undertak etter vurdering av fagkyndig på tidspunktet for ombyggingen, som vurderte dette som tilfredsstillende. Tak nedløp/blekk og renner ble også byttet under arbeidet. Vinduer, etterisolering og utlektet kledning ble utført omkring 2002. Det er usikkert om veggfeltene med stående panel ved takutspring ble etterisolert samtidig, det husker vi ikke. Vinduer med sprosser ble levert av Gilje og montert i forbindelse med oppgraderingen. Tofløyd verandadør fra Tanum antas å være montert omkring 2005. Eksakt årstall er usikkert da datomerking er vanskelig å lese og det er lenge siden arbeidet ble utført. Kjellervinduer er fra 2004. Vindu fra Natre og verandadør fra Norgesvindu på soverom i 2. etasje er fra 2015. Verandaen i 2. etasje ble utvidet omkring 2002. I forbindelse med arbeidet ble det etablert Sanafil-membran som vanntett sjikt under terrassebordene. Terrassebord og rekkverk ble senere skiftet i forbindelse med oppussing av 2. etasje i 2015. Membranen under terrassebord ble kontrollert og fuget/tettet i mansjetter under dette arbeidet. Inngangsdøren med side-felt er fra 2016, men ble ikke satt inn før 2020.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje ble satt opp i 2010, med følgende grunnarbeider utført av faglært. Resterende arbeider med fagskyndig/faglært og egeninnsats.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

Har vært spor av saltutslag i rom ved vanninntak. Ved hulltaking i forbindelse med tilstandsvurdering ble det registrert fuktverdier over anbefalte terskelverdier i et kjellerrom på boligens vestside, se neste punkt.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Veggen er nå pusset, tilsvarende øvrige kjellerrom i boligen.

---

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

• **Ja**

Ved hulltaking i forbindelse med tilstandsvurdering ble det registrert fuktverdier over anbefalte terskelverdier i et kjellerrom på boligens vestside.

Den aktuelle utlektede veggen har ikke vært endret siden vi overtok i 1998. Etter at funnet ble påvist, ble den utlektede veggen demontert. Det ble da observert råteskader på bunnlekten i området ved det nordvestlige hjørnet. Veggen var oppbygget med isolasjon og dampsperre mot grunnmuren.

Veggen er nå pusset, tilsvarende øvrige kjellerrom i boligen.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Veggen er nå pusset, tilsvarende øvrige kjellerrom i boligen.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke årstall, men de ble lagt rør for å lede takvann fra taknedløp noen meter bort fra huset under belegningsstein - videre i nærhet av stedlige masser. Gjelder nordvestlige og sørøstlige hjørne. Nordvestlige hjørne er nå med utkast.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Se tidligere punkt.

---

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

• **Ja**

Se tidligere punkt.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkt.

---

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

• **Ja**

Har observert mus i huset for en del år siden, har i ettertid montert musetetting.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Har i ettertid montert musetetting.

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Byttet pumpe i borehull og ny septiktank.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Østfold Brønnborring AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte pumpe i borehull.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Lyn elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe. Videre service i 2023.

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

• **Ja**

Rehabilitert i 2009, stål pipe av type Westaflex.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: Glommen skorstein-service

   Beskrivelse av arbeidet: Montert stålpipe av type Westaflex

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ny Jøtul peis/ovn. Utførelsen og etableringen av ildstedet ble konferert med MOVAR.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Lyn elekro, Nilsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Anlegget har blitt oppgradert over tid. Noe av det elektriske arbeidet i boligen ble utført rundt år 2000. Utført av faglært, men foreligger ikke dokumentasjon. Sikringsskapet ble oppgradert med nye jordfeil automater i rundt 2019. Dette ble utført av faglært, men samsvarserklæring for denne jobben mangler. Det elektriske anlegget ble imidlertid kontrollert og godkjent 14.09.2020 (NEK 400 Del 6 - 62 Periodisk kontroll), og denne dokumentasjonen foreligger. Det foreligger også dokumentasjon på installasjon av varmepumpe i 2019. Det ligger en del info i Boligmappa. Det er ikke utført arbeid på det elektriske anlegget siden periodisk kontroll i 2020, foruten montering av komfyrvakt, og stikkontakt i kjeller, som det foreligger samsvarserklæring på.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilbygg i 1981 og garasje i 2010. Uisolert bod på garasje rundt 2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Tilbygg i 1981 og garasje i 2010 er bygge søkt.

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

• **Ja**

Kjellerrom nordvest er oppgradert rundt 2003 med isolasjon og varmekabler i gulv.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilstand og boligsalgsrapport fra 2020.

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

• **Ja**

Noe støy fra vei.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Har lagt ut et trailerlass med belegningsstein, manuelt benyttet høyre hånd til dette - har fortsatt senebetennelse i underarm. Har også vedlikeholdt og utbedret utvendige tomtearealer over tiden vi har bodd her. Inngjerdet tomt.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- **Ja**

Avtale med nabo om bruksrett til borehull på naboeiendom.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

MOVAR IKS

SKJEMA FOR BESVARELSE AV MEGLERHENVENDELSER

Årsgebyr for renovasjon

Ordre	9499710	**Dato**	23.09.2026
Produkt bestilt	Årsgebyr for renovasjon	**Saksbehandler**	Elisabeth Aleksandra Nøland
Antall fakturaer vedlagt	0		

1. Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer (gnr.)	85
Bruksnummer (bnr.)	84
Festenummer (fnr.)	0
Seksjonsnummer (snr.)	0
Eiendomsadresse	Slangsvoldveien 52
Kommune	RÅDE

2. Opplysninger om registrert eier og avtale

Registrert hjemmelshaver	Hans Petter Brusevold
Kundenummer	301460
Aktiv renovasjonsavtale	Ja
Avtale-/eiendoms-ID	3309

3. Renovasjonsforhold

Årsgebyr inneværende år	Kr 10 437 inkl. mva
Neste forfall	20.11.26

Merk: Skjemaet er et internt arbeids- og kontrollskjema. Opplysninger bør begrenses til det som er relevant for den konkrete meglerhenvendelsen.

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3112 - RÅDE
Gårdsnummer:	85
Bruksnummer:	84

Utskriftsdato/klokkeslett:	23.09.2026 kl. 14:17
Produsert av:	Bashir Sharifi
Attestert av:	Råde kommune

105

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:	RINGVOLL
Etableringsdato:	03.08.1949
Skyld:	0,1
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 85 / 84	2 782,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090763	BRUSEVOLD HANS PETTER		SLANGSVOLDVEIEN 52 1640 RÅDE	1 / 2
Hjemmelshaver		130770	BRUSEVOLL CAÆROLA C C		SLANGSVOLDVEIEN 52 1640 RÅDE	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		090763	BRUSEVOLD HANS PETTER		SLANGSVOLDVEIEN 52 1640 RÅDE	
Eier registrert hos Skatteetaten		130770	BRUSEVOLL CAÆROLA C C		SLANGSVOLDVEIEN 52 1640 RÅDE	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6581752	610614		2 782,1 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 - 85/84 Omnummerert fra: 3017 - 85/84			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3017 - 85/84 Omnummerert fra: 0135 - 85/84			
Endre egenskap	24.08.2009			0135frk	24.08.2009
Annen forretningstype		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver: 0135 - 85/84 / 0			
	Sentralpunkt flyttet				
Skylddeling	03.08.1949				
Skylddeling		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver: 0135 - 85/51 / 0 Mottaker: 0135 - 85/84 / 0			

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Slangsvoldveien	1104	52		Grunnkrets: 0304 Missingmyr - Slangsvold Stemmekrets: 1 KARLSHUS	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn: 02040301 Råde	
			6581766	610611	Postnr.område: 1640 RÅDE Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	148 297 150	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	190	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6581766 Øst: 610611	Bruksareal totalt:	190	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0
K01	0	63	0	63	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1104 Slangsvoldveien 52	H0101	Bolig	0	0		0	0	85/84

Bygningsnr:	300 209 227	Bebygd areal:	69	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	68	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6581748 Øst: 610607	Bruksareal totalt:	68	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	07.07.2010
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	85/84

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	090763	BRUSEVOLD HANS PETTER		SLANGSVOLDVEIEN 52 1640 RÅDE

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	148 297 134	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	37	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6581744 Øst: 610606	Bruksareal totalt:	37	Avløp:		Tatt i bruk:	27.10.1978
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	07.07.2010
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	37	37	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	85/84

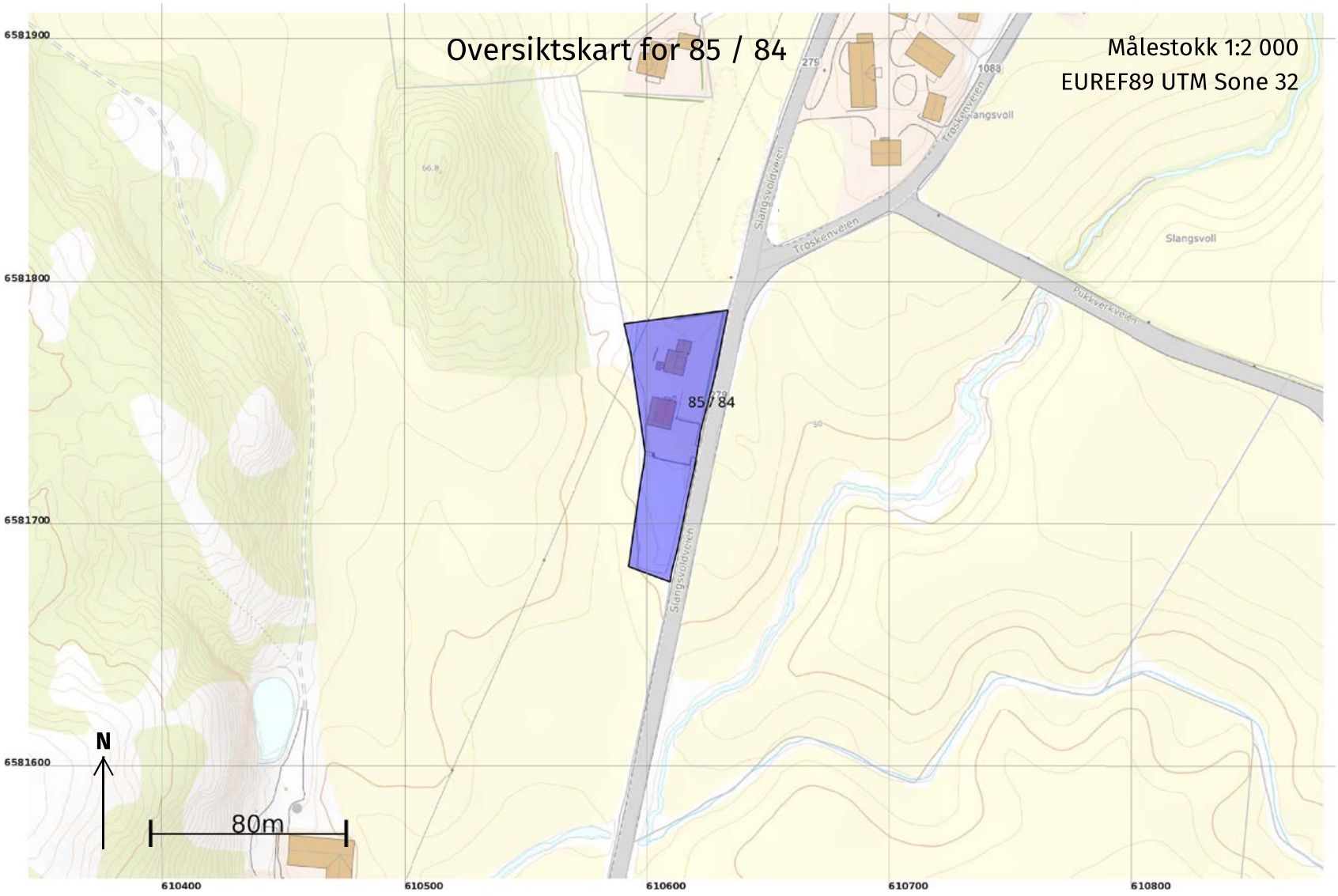
Bygningsnr:	148 297 142	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6581753 Øst: 610603	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	07.07.2010
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent						
Energikilder:							
Oppvarming:							

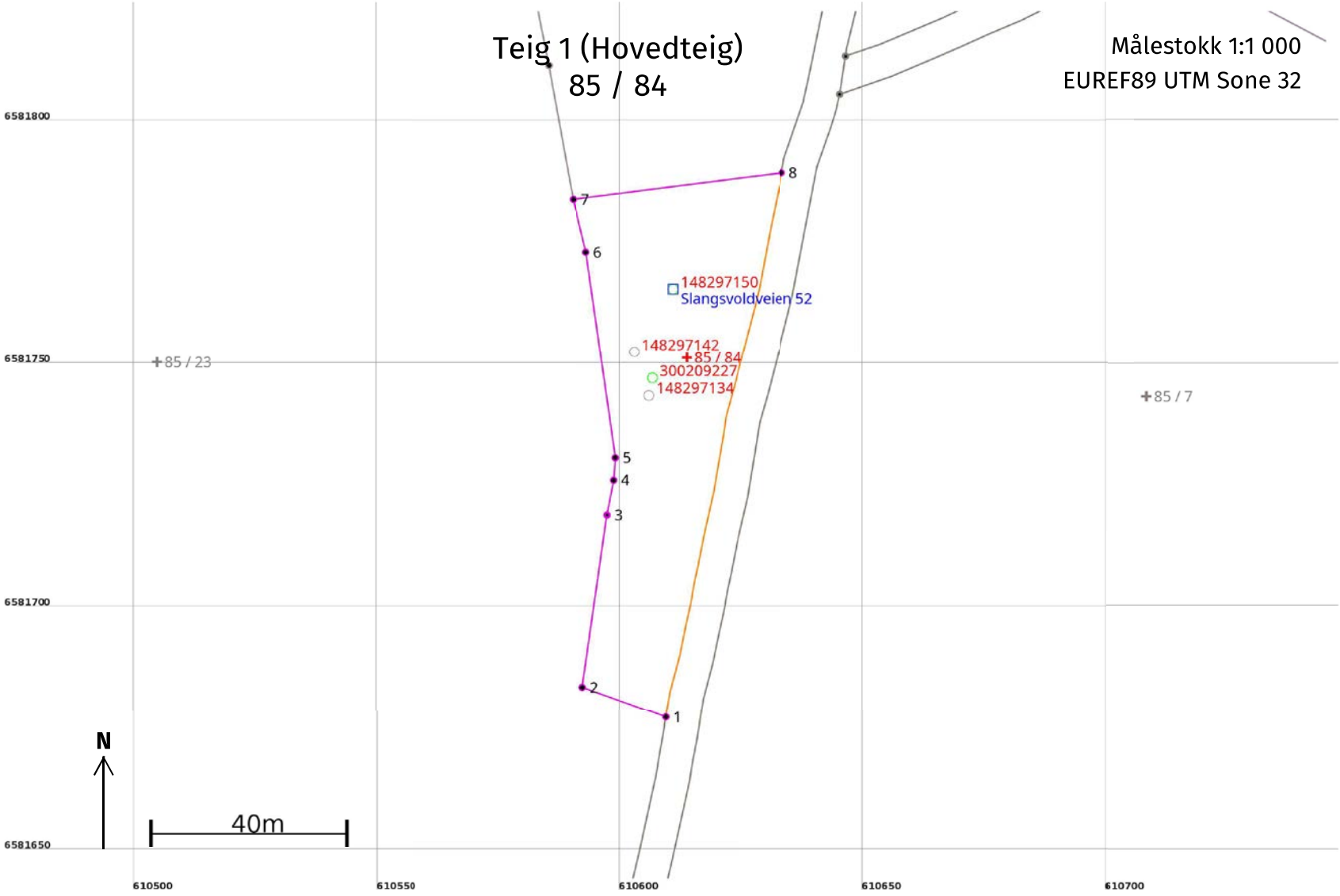
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	85/84


Oversiktskart for 85 / 84
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
85 / 84
N
80m
6581900
6581800
6581700
6581600
610400
610500
610600
610700
610800
Slangsvoldveien
Troskenveien
Slangsvoll
Puktverkveien


Teig 1 (Hovedteig)
85 / 84
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6581800
6581750
6581700
6581650
610500
610550
610600
610650
610700
85 / 23
85 / 7
148297150
Slangsvoldveien 52
148297142
85 / 84
300209227
148297134
1
2
3
4
5
6
7
8
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 2 782,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6581752 **Øst:** 610614

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6581677,91	610609,48	18,29	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6581684,10	610592,27	35,72	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6581719,45	610597,37	7,30	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6581726,62	610598,74	4,59	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	6581731,20	610599,08	42,84	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	6581773,60	610592,99	11,13	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6581784,43	610590,42	43,22	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	6581789,90	610633,29	114,56	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 500	

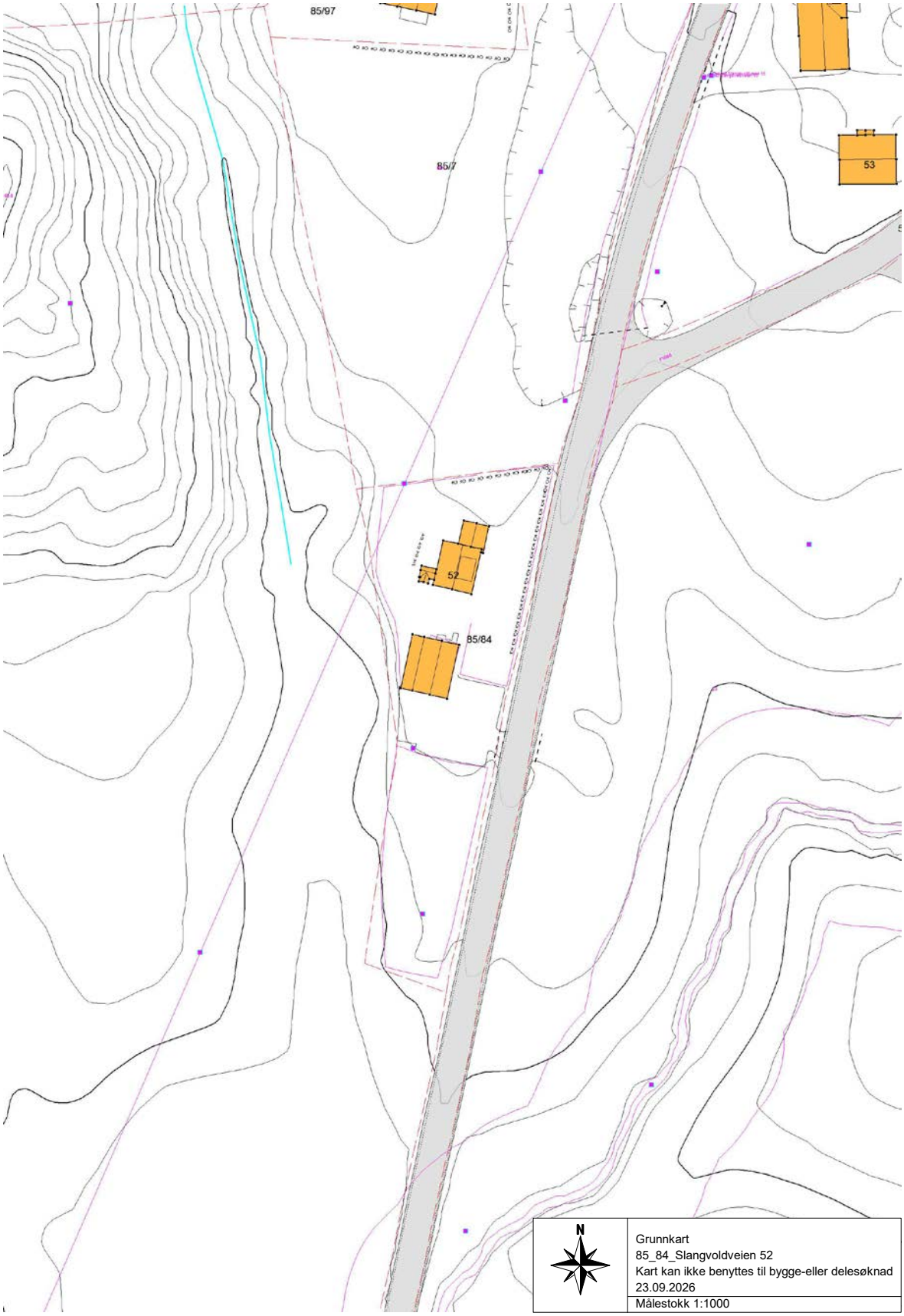
Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Slangsvoldveien 52-H0101 Bygningsnummer: 148297150

	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Energikilde	Varmepumpe	-	Ikke aktuelt	16.09.2026
	Elektrisitet	-	Ikke aktuelt	16.09.2026

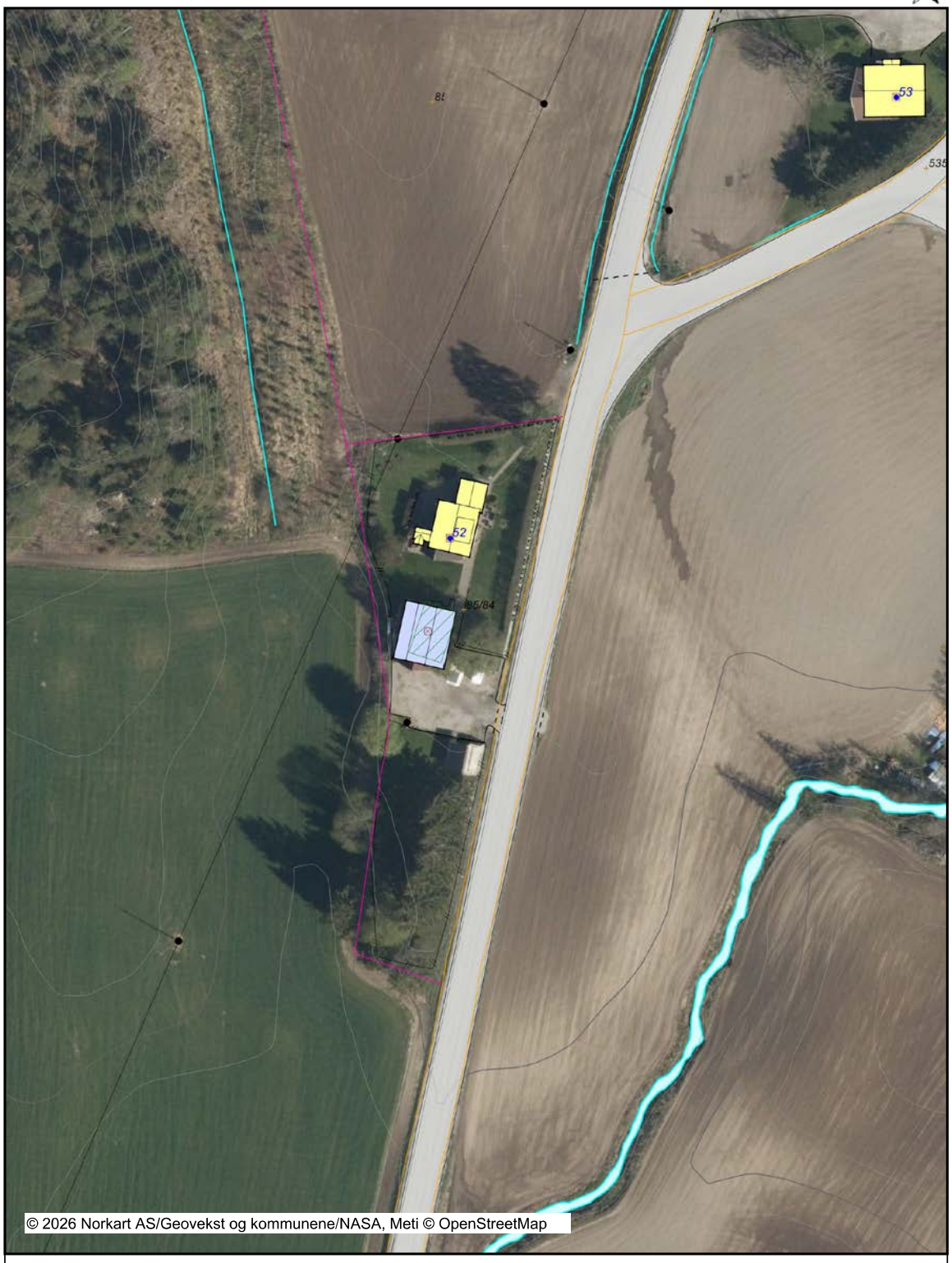
Oppvarming	Elektrisk	1949 -	Ikke aktuelt	16.09.2026
Avløp	Privat kloakk	1949 -	Ikke aktuelt	16.09.2026
Byggeår	1949	-	Salgsoppgave	16.09.2026
Vannforsyning	Annen privat med innlagt vann	-	Ikke aktuelt	16.09.2026
Bruksareal	170m2	-	Salgsoppgave	16.09.2026


85/97
85/7
53
52
85/84
N
Grunnkart
85_84_Slangvoldveien 52
Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
23.09.2026
Målestokk 1:1000

Grunnkart med flyfoto fra 2025

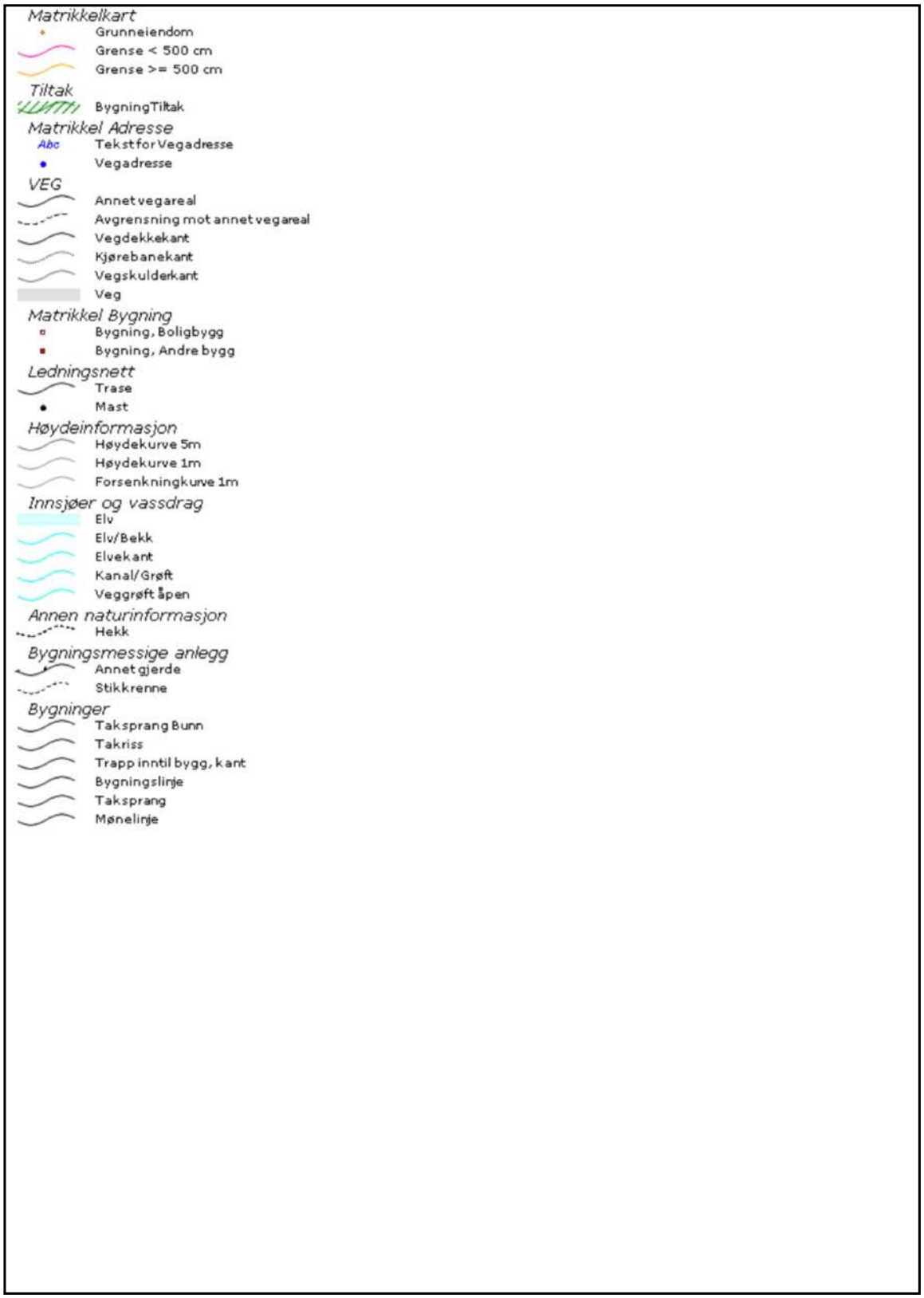
Dato: 23.09.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



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



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

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 23.09.2026

Atkomst til eiendommen

Adresse: Slangsvoldveien 52, 1640 Råde gnr.85 bnr.84

Vei	Off.vei	Priv.vei	
	☒	☐	☐

Kommentar: Atkomst veien ligger på en offentlig eiendom gnr.535 bnr.35

Vegadresse : 1104 Slangsvoldveien 52

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	3112 - 85/84/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148297150		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Postnummerområde (P)	1640	RÅDE
Grunnkrets (G)	304	Missingmyr - Slangsvold
Kirkesogn (K)	02040301	Råde (976986008)
Skolekrets (S)	4	MISSINGEN
Stemmekrets (V)	1	KARLSHUS

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
135 1104 SLANGSVOLDVEIEN 520000	24.08.2009	1
135 1104 SLANGSVOLDVEIEN 520000	19.10.2012	2
3017 1104 SLANGSVOLDVEIEN 520000	01.01.2020	3
3017 1104 SLANGSVOLDVEIEN 520000	01.01.2020	4
3017 1104 SLANGSVOLDVEIEN 520000	01.01.2024	5
3112 1104 SLANGSVOLDVEIEN 520000	01.01.2024	6

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6581766.0	610611.0	0.0	Nei

Eiendomsnr: 3112 - 85/84/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	RINGVOLL
Beregnet areal	2782.1	Arealmerknad	
Etablert dato	03.08.1949	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	09.09.2025	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.1

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1104 Slangsvoldveien 52	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148297150		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
300209227		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	07.07.2010
148297134		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	07.07.2010
148297142		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	07.07.2010

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)	85/84	
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	85/84	
Annen forretningstype (AF)	Endre egenskaper	24.08.2009	24.08.2009			85/84	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	03.08.1949				85/51, 85/84	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-090763	BRUSEVOLD HANS PETTER	SLANGSVOLDVEIEN 52	1640 RÅDE
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-130770	BRUSEVOLL CAÆROLA C C	SLANGSVOLDVEIEN 52	1640 RÅDE
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6581751.8	610613.8	0.0	Ja	2782.1		

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

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:23.09.2026

Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	85	Bruksnr:	84	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Slangsvoldveien 52, 1640 Råde						
Eiendommens areal:			2782,10 m^2		Arealkilde:	Målebrev	
Tilleggs areal			m^2			Målebrev	

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen

Kommentar: Eiendomsgrenser er ikke sikre. Eiendomsarealet i matrikkelen er usikkert, beregnet areal slik det er registrert i matrikkelen er 2782,1 m2. Råde kommune anbefaler en grensepåvisning før overtakelse for å klarlegge grenser og eiendommens areal. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det beregnet areal i matrikkelen er kjøpers ansvar og risiko. For å få kartlagt grensene bør det bestilles oppmålingsforretning. Kontakt oppmålingskontoret i Råde tlf: 48893693 / 48891757.



Råde kommune
Adresse Postuttak, Rådhuset, 1640
Telefon

Utskriftsdato: 24.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Råde kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3112 **Gårdsnr.:** 85 **Bruksnr.:** 84
Adresse: Slangsvoldveien 52, 1640 RÅDE
Referanse: 5230260224

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Branntilsyn, feiing		431
Eiendomsskatt		6187

Kommentar
Tilsynsgebyr bolig - 1316,-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Råde kommune
Adresse Postuttak, Rådhuset, 1640
Telefon

Utskriftsdato: 24.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Råde kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3112 **Gårdsnr.:** 85 **Bruksnr.:** 84
Adresse: Slangsvoldveien 52, 1640 RÅDE
Referanse: 5230260224

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

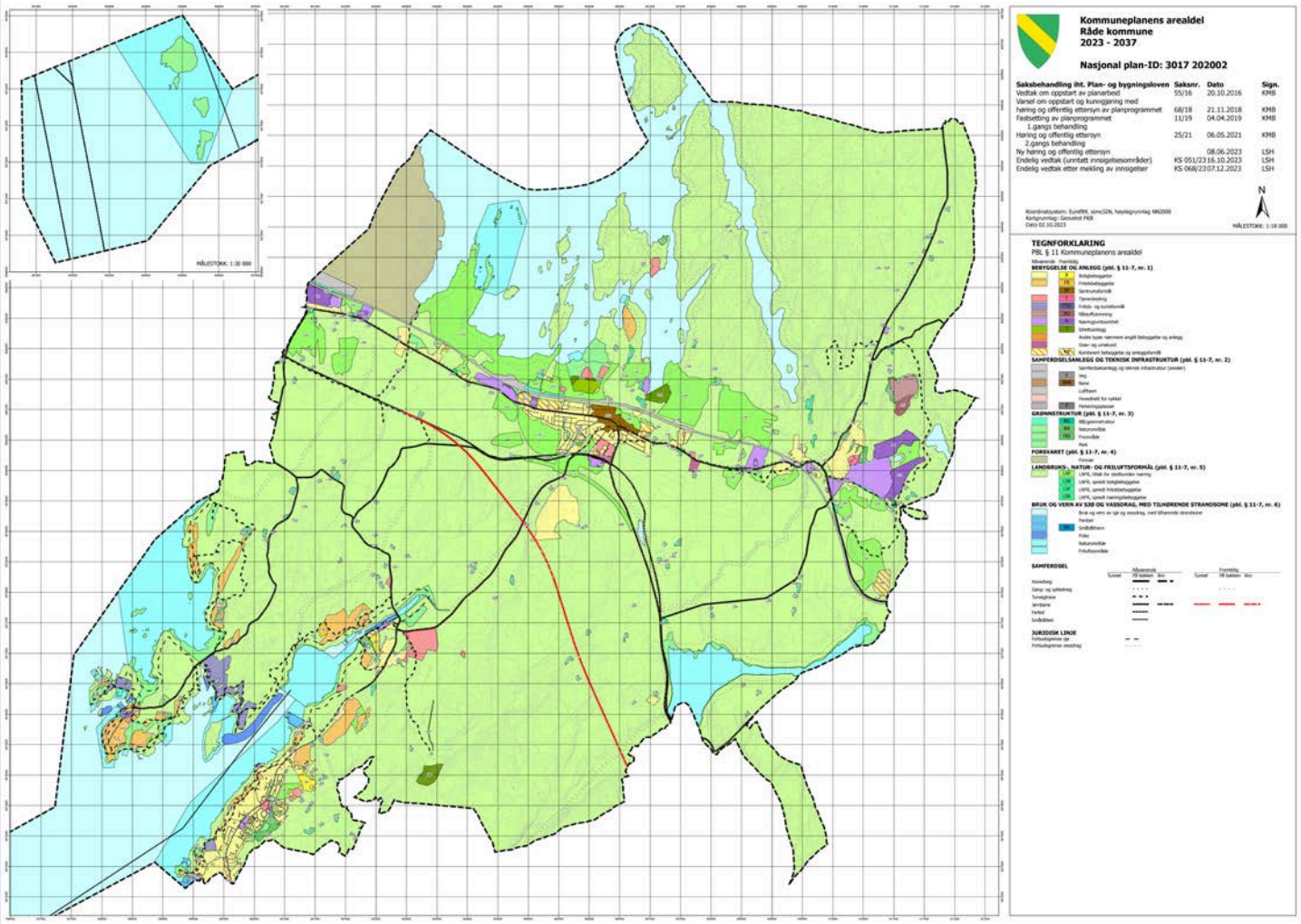
Kommentar
Kommunale eiendomsgebyr er ajour tom 30.09.2026

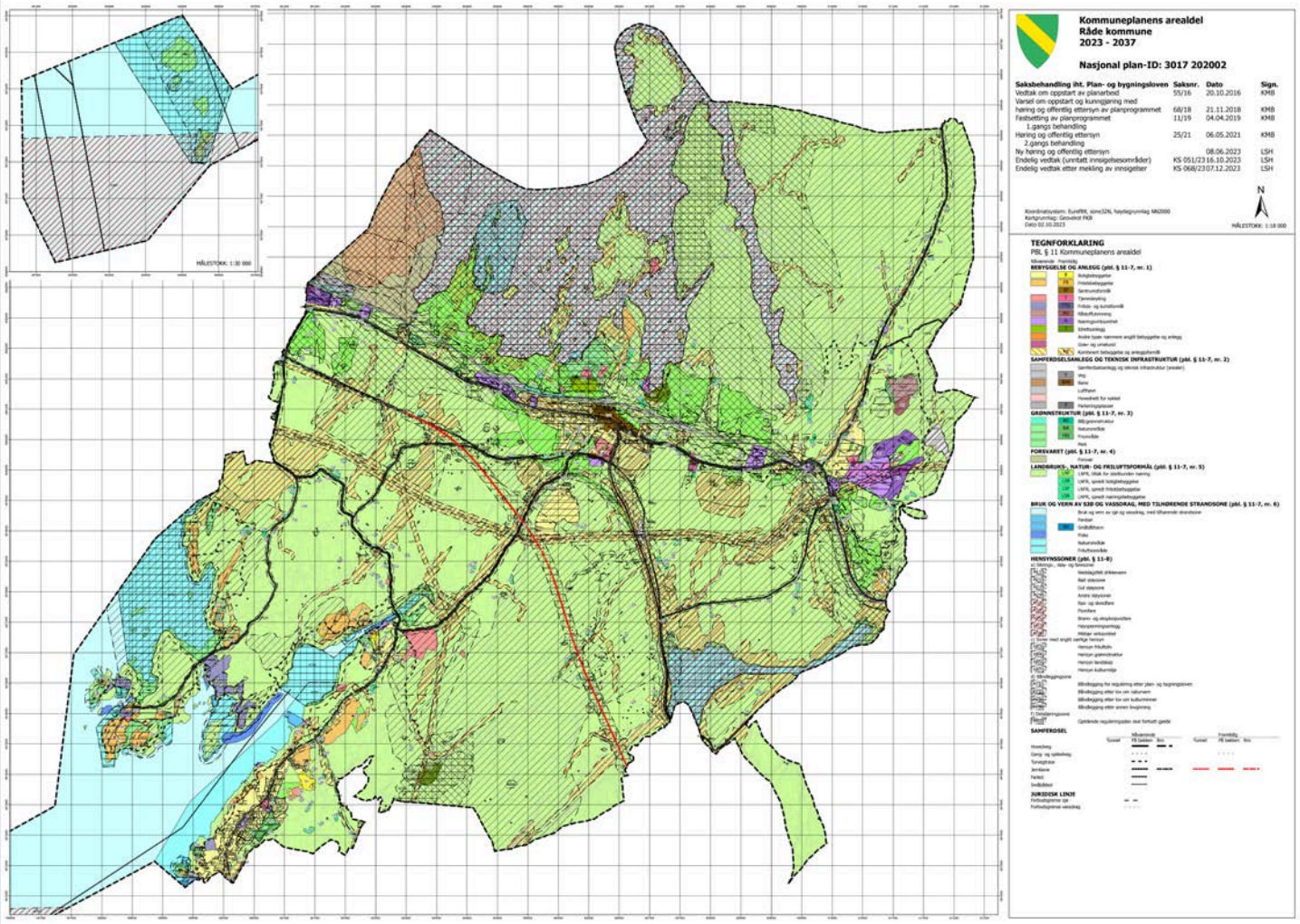
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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


Kommuneplanens arealdel
Råde kommune
2023 - 2037
Nasjonal plan-ID: 3017 202002
Saksbehandling iht. Plan- og bygningsloven
Saksnr.
Dato
Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeid 55/16 20.10.2016 KMB
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet 68/18 21.11.2018 KMB
Fastsetting av planprogrammet 11/19 04.04.2019 KMB
1.gangs behandling
Høring og offentlig ettersyn 25/21 06.05.2021 KMB
2.gangs behandling
Ny høring og offentlig ettersyn 08.06.2023 LSH
Endelig vedtak (unntatt innsigelsesområder) KS-051/23 16.10.2023 LSH
Endelig vedtak etter mekling av innsigelser KS-068/23 07.12.2023 LSH
N
HÅLESTOKK: 1:18 000
TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel
BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7, nr. 1)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 2)
GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 3)
FORSVARET (pbl. § 11-7, nr. 4)
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7, nr. 5)
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 11-7, nr. 6)
SAMFERDSEL
JURIDISK LINJE
HÅLESTOKK: 1:30 000


Kommuneplanens arealdel
Råde kommune
2023 - 2037
Nasjonal plan-ID: 3017 202002
Saksbehandling iht. Plan- og bygningsloven Saksnr. Dato Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeid 55/16 20.10.2016 KMB
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet 68/18 21.11.2018 KMB
Fastsetting av planprogrammet 11/19 04.04.2019 KMB
1.gangs behandling
Høring og offentlig ettersyn 25/21 06.05.2021 KMB
2.gangs behandling
Ny høring og offentlig ettersyn 08.06.2023 LSH
Endelig vedtak (unntatt innsigelsesområder) KS-051/23 16.10.2023 LSH
Endelig vedtak etter mekling av innsigelser KS-068/23 07.12.2023 LSH
N
HÅLESTOKK: 1:18 000
TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel
BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7, nr. 1)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 2)
GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 3)
FORSVARET (pbl. § 11-7, nr. 4)
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7, nr. 5)
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 11-7, nr. 6)
HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)
SAMFERDSEL
JURIDISK LINJE

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: 24.09.2026

Gårdsnr:	**85**	Bruksnr:	84	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Slangsvoldveien 52, 1640 Råde						

0200 Bygningsdata fra GAB

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA :	Bygningsår:
Enebolig	**190** m²	
Garasjeuthus anneks til bolig	**68** m²	2010
	m²	
	m²	

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

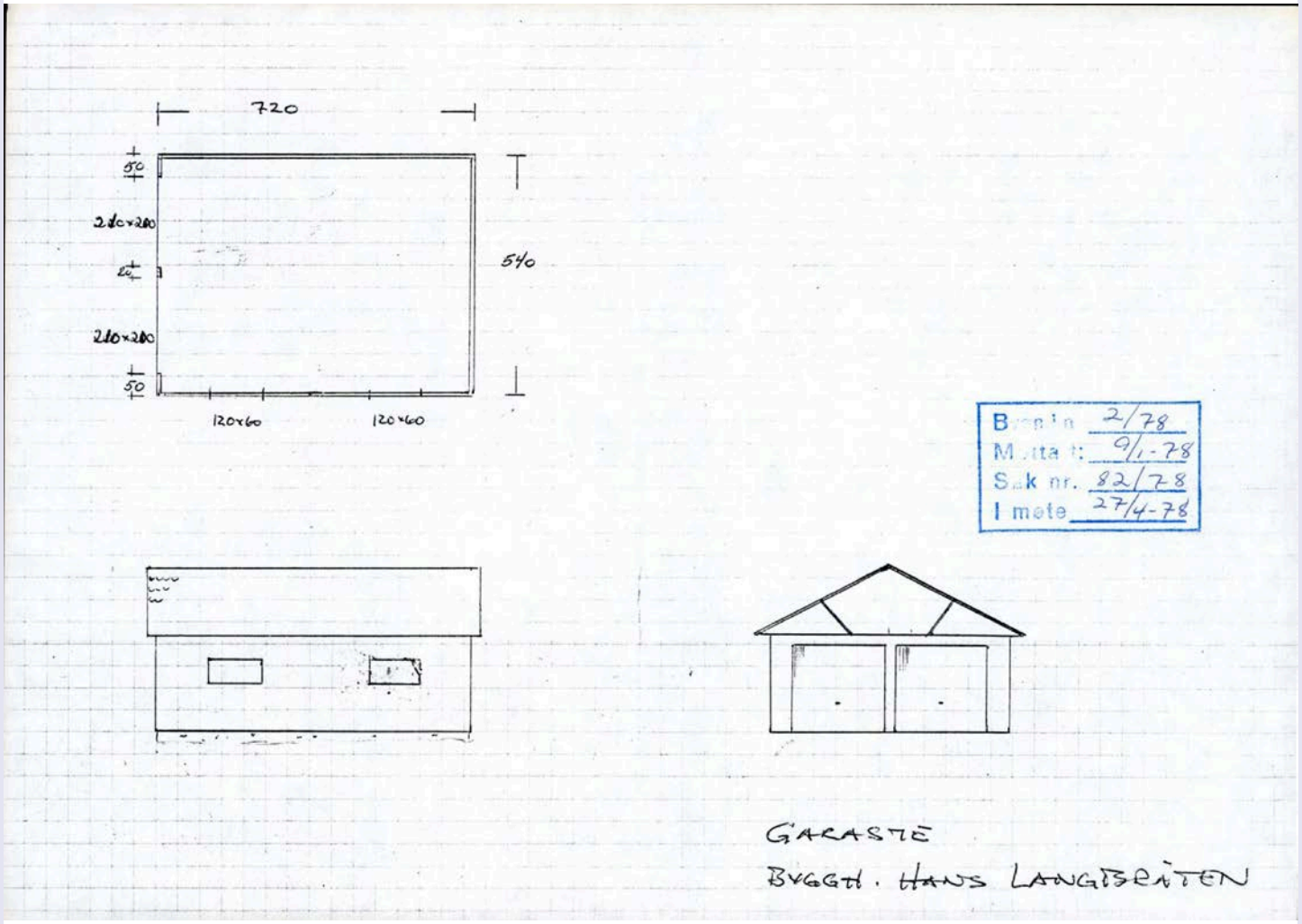
MEGLEROPPLYSNINGER

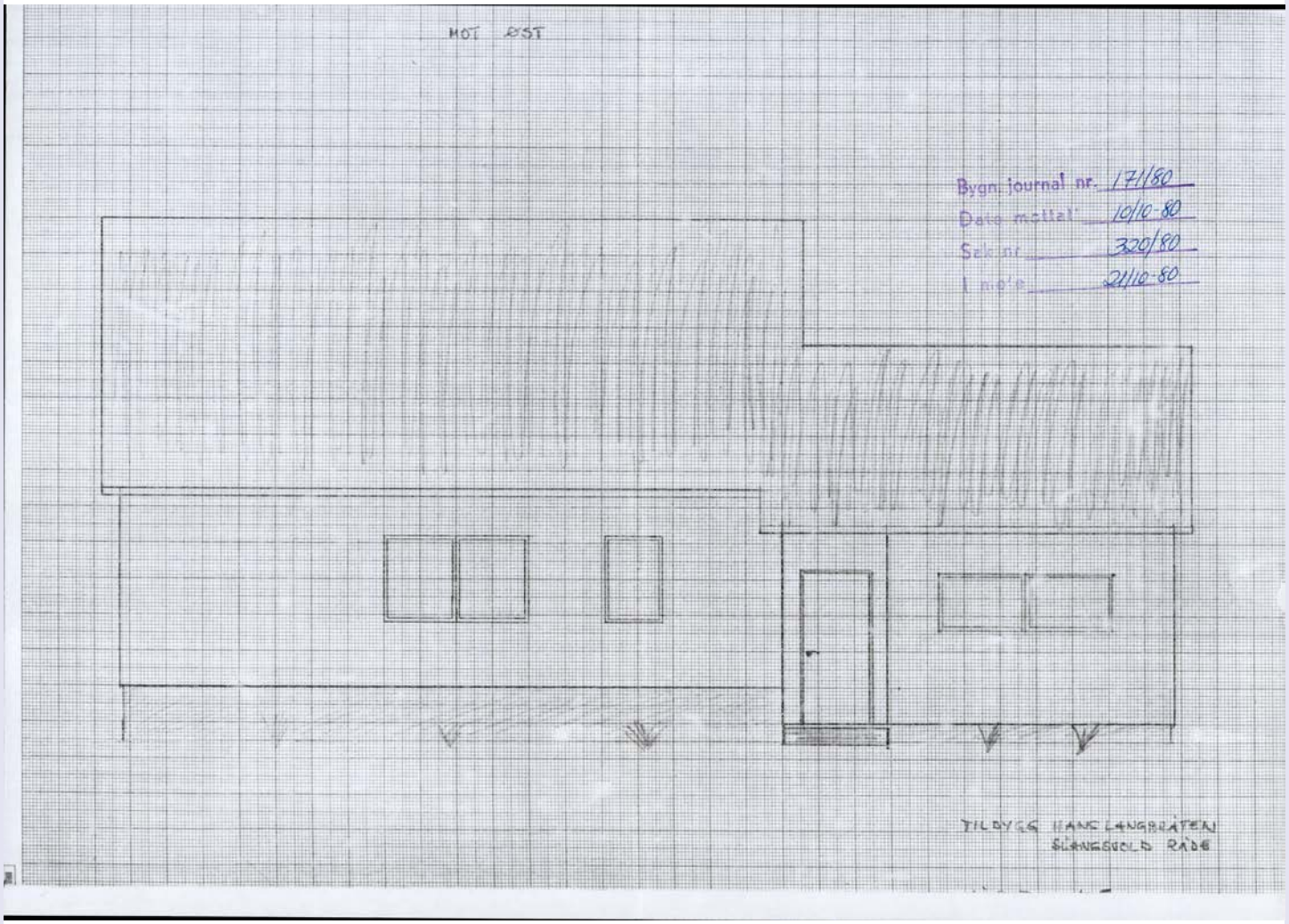
1351 Reguleringsforhold

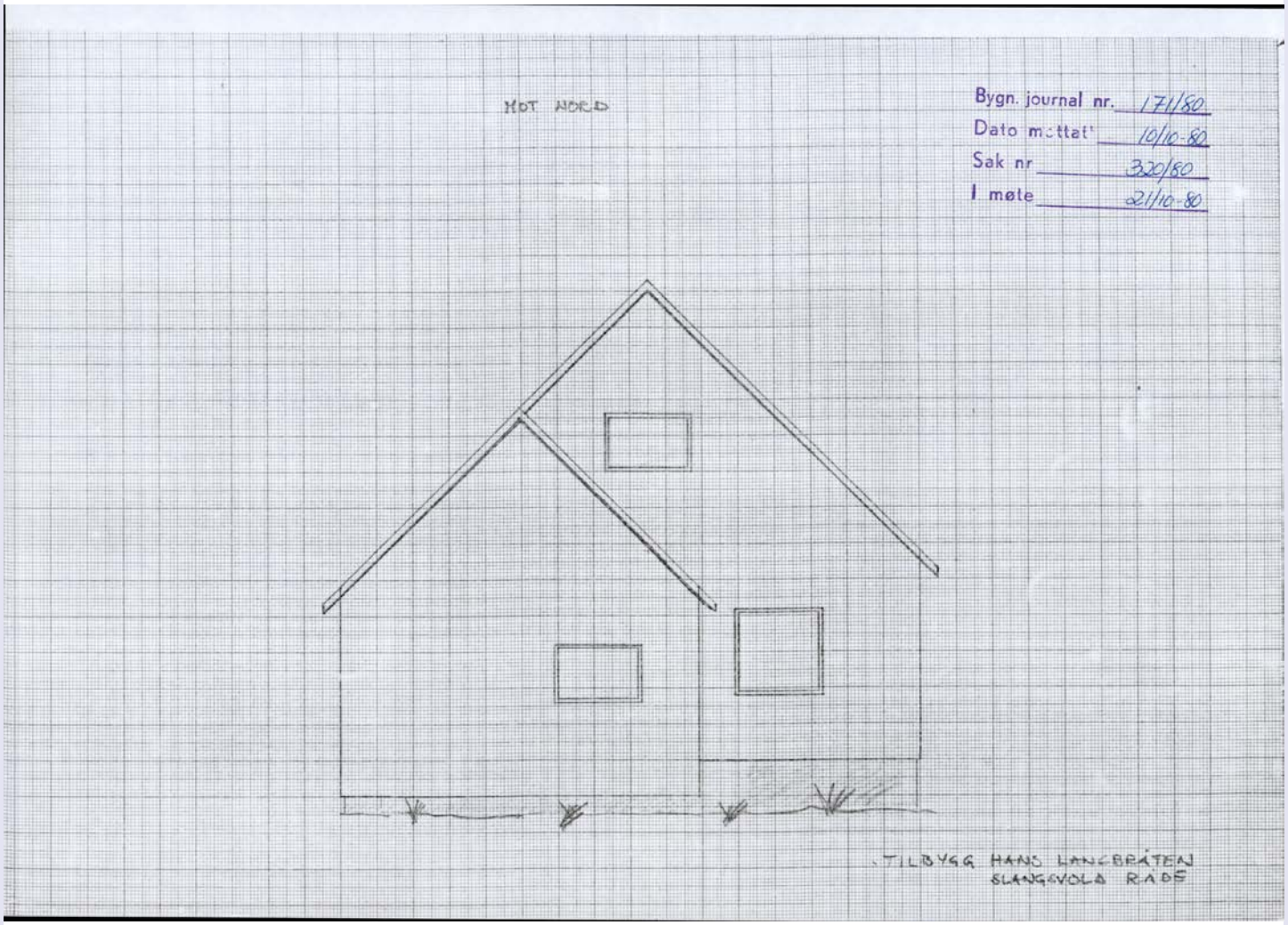
Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☐			
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan ☒	202002 - Råde kommune	Spredt boligbebyggelse	Periode: 2023-2037
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☐		
Kommentarer til eksisterende planer:			

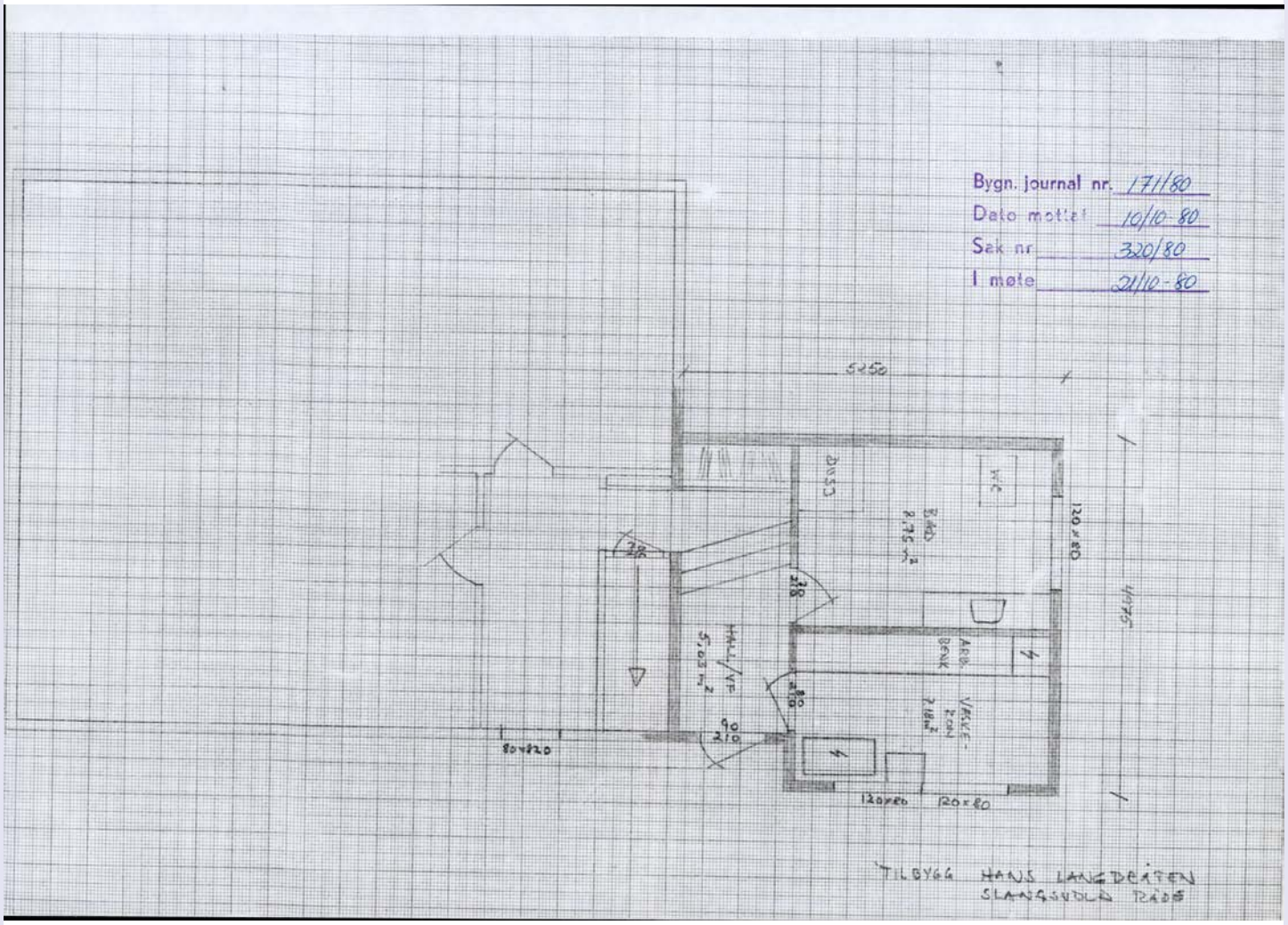
Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar :		

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


720
50
210×200
20
210×200
50
540
120×60
120×60
Byggn 2/78
Mottatt: 9/1-78
Sak nr. 82/78
I møte 27/4-78
GARASJE
BYGGH. HANS LANGBRÅTEN

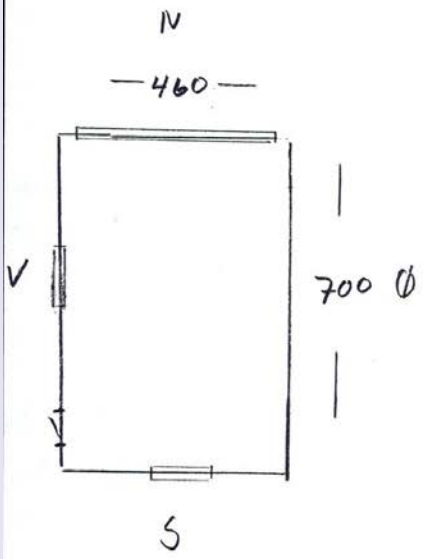

MOT ØST
Bygn. journal nr. 171/80
Dato mottat 10/10-80
Sak nr. 320/80
Innf. 21/10-80
TILBYGG HANS LANGBRÅTEN
SLANGEGOLD RÅDE

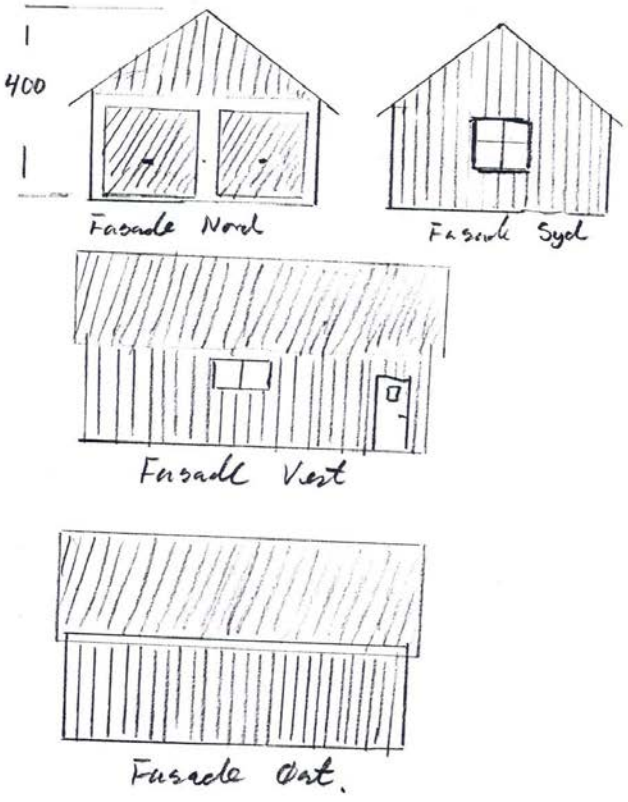

MOT NORD
Bygn. journal nr. 171/80
Dato mottatt 10/10-80
Sak nr 320/80
I møte 21/10-80
TILBYGG HANS LANGBRÅTEN
SLANGEVOLA RÅDE


Bygn. journal nr. 171/80
Dato mottatt 10/10-80
Sak nr. 320/80
I møte 21/10-80
5250
2055
8,4m²
8,75 m²
120x80
HALL/VF
5,03 m²
ARB. BENK
VASKE-
2,18m²
80x220
120x80
120x80
TILBYGG HANS LANGDEITEN
SLANGSVOLD RØDE

Vedl: 2

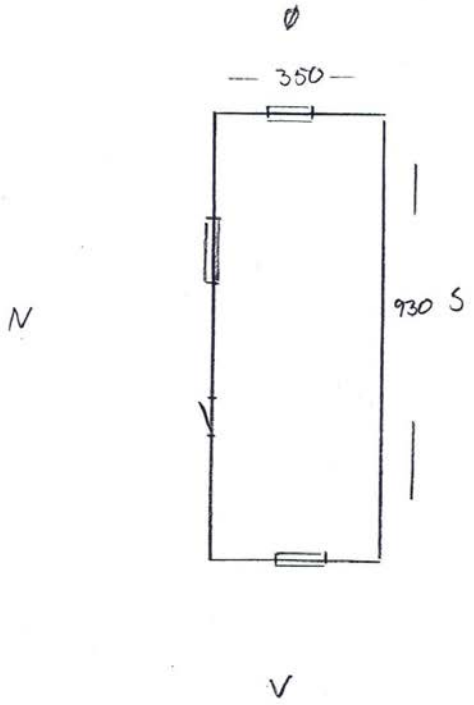
Garasje.

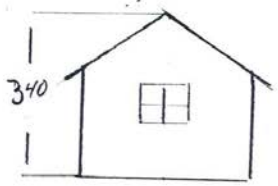




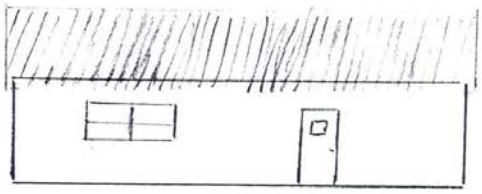
2

Uthus / hundekenn

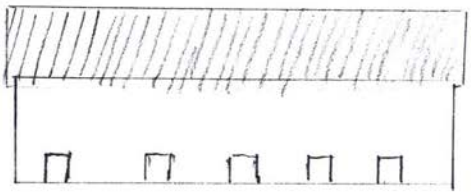




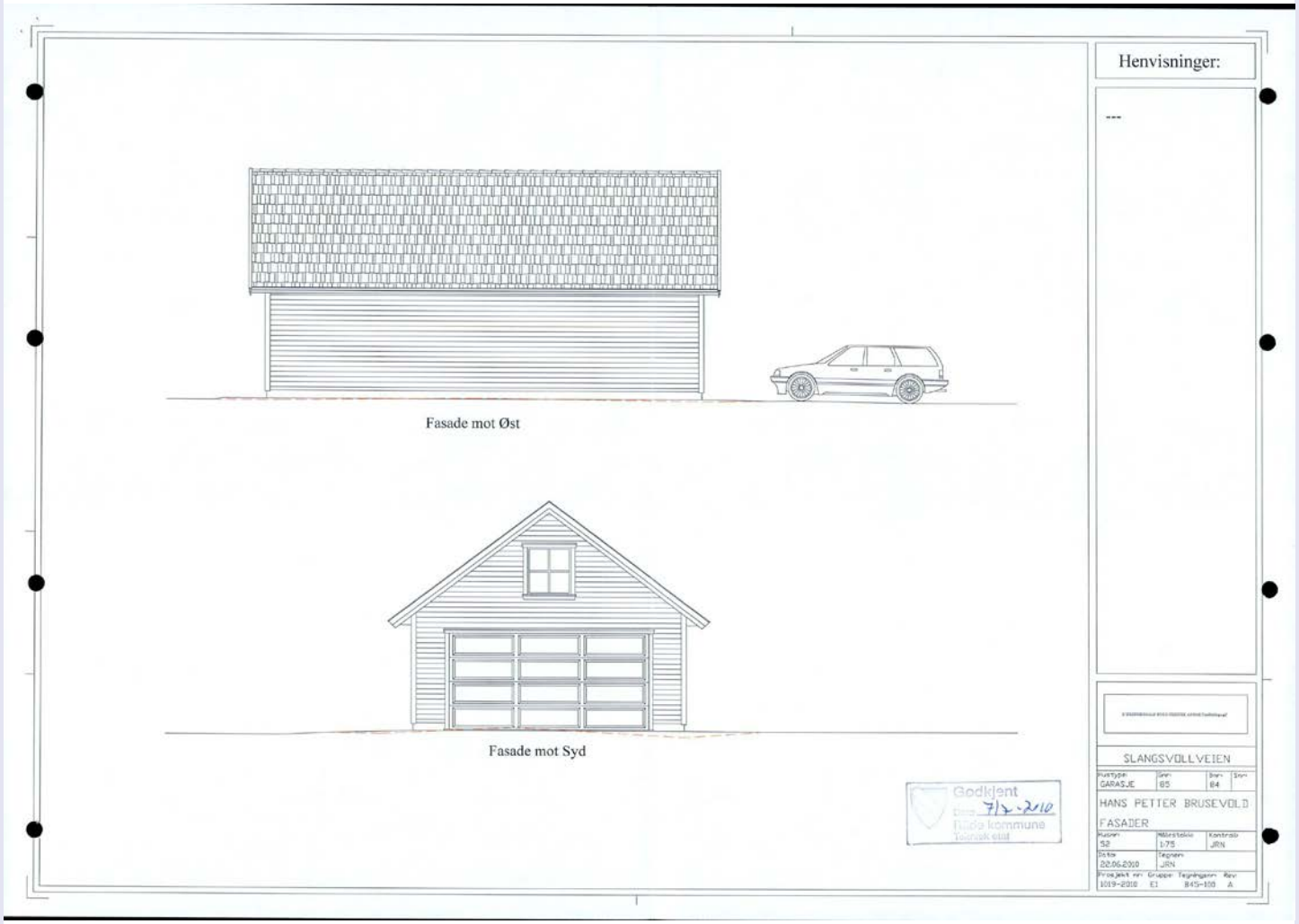
Fasade mot Vest / Øst.



Fasade mot Nord



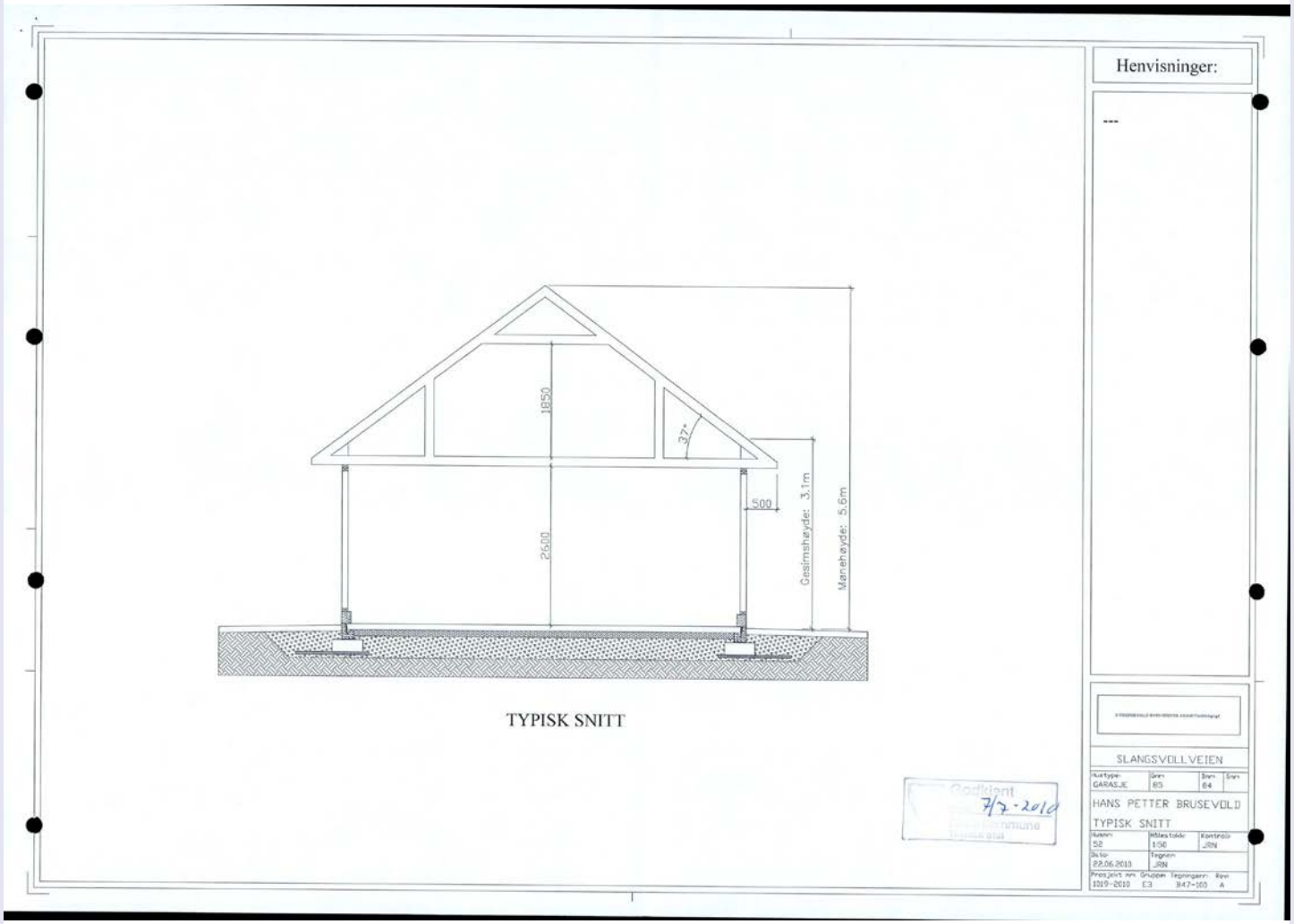
Fasade mot Sør


Henvisninger:

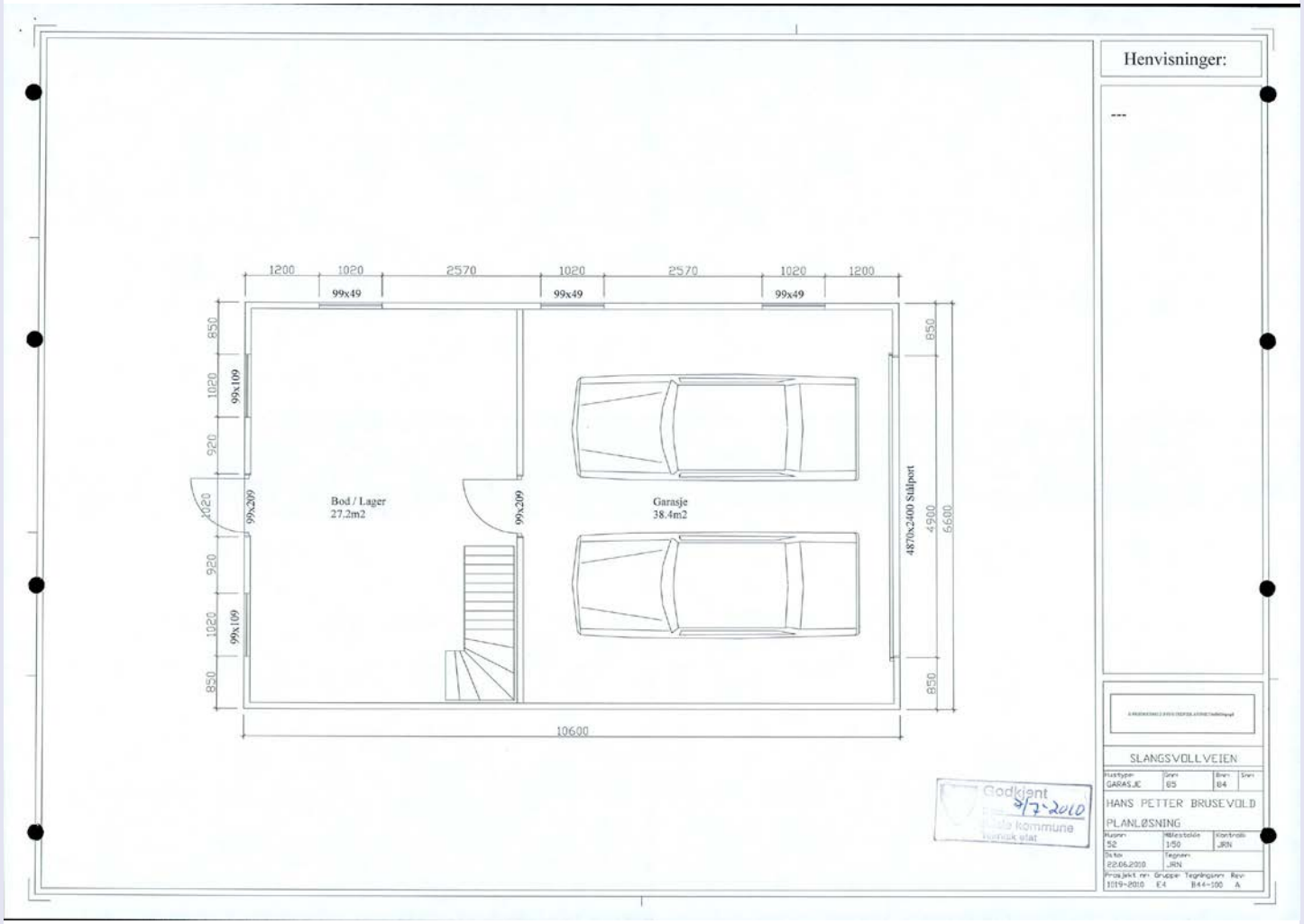
Fasade mot Øst
Fasade mot Syd
Godkjent
7/2-2010
Tjuvdø kommune
SLANGSVOLLVEIEN
GARASJE
HANS PETTER BRUSEVOLD
FASADER
1:75
JRN
22.06.2010
JRN
1019-2010
E1
B45-100
A


Henvisninger:

Fasade mot Vest
Fasade mot Nord
Godkjent
SLANGSVOLLVEIEN
GARASJE
HANS PETTER BRUSEVOLD
FASADER


Henvisninger:

1850
37°
500
2600
Gesimshøyde: 3.1m
Mønehøyde: 5.6m
TYPISK SNITT
Godkjent
7/7-2010
SLANGSVOLLVEIEN
Husstype: GARASJE
Grnr: 85
Bnr: 84
HANS PETTER BRUSEVOLL
TYPISK SNITT
Målestokk: 1:50
Kontrollr: JRN
Dato: 22.06.2010
Tegnet: JRN
Prosjekt nr: 1019-2010
Gruppe: E3
Tegningsnr: 847-103
Rev: A


Henvisninger:

1200
1020
2570
1020
2570
1020
1200
99x49
99x49
99x49
850
1020
99x109
920
2020
99x209
920
1020
99x109
850
Bod / Lager
27.2m2
99x209
Garasje
38.4m2
4870x2400 Sklipport
850
4900
6600
850
10600
Godkjent
5/7-2010
Ålesunds Kommune
SLANGSVOLLVEIEN
GARASJE
BS
B4
HANS PETTER BRUSEVOLD
PLANLØSNING
1:50
JRN
22.06.2010
JRN
B44-100
A

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 500
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500

Egenandel påløper ved 10 timers bistand, tvist eller rekvirering av takst, avhengig av hva som kommer først. Egenandelen avhenger av boligtypen du har kjøpt.

soderbergpartners.no/eiendom

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus

Skann koden for mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 28.09.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.701.132 kr og totalt 3.701.132 kr. Nominell rente er 5,49 og effektiv rente er 5,70 % og månedlig terminbeløp 12.330 kr.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Slangsvoldveien 52, 1640 RÅDE
Gnr 85, bnr 84, , i Råde kommune.
Oppdragsnr. 5230260224

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 5230260224
Sist oppdatert 22.10.2026

EiendomsMegler 1

Tone Hals
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 952 29 776
E-post: tone.h@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Moss
Varnaveien 43 E, 1526 MOSS