

Karlbergveien 10A-B



Velkommen til

Karlbergveien 10A-B



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Tomb

Moderne, gjennomtenkt og lekker enebolig med komplett utleieleilighet. Deilige uteplasser med svært gode solforhold.

Prisantydning	7 400 000,-
Omkostninger	186 350,-
Totalpris	7 586 350,-
BRA-i	221 kvm
Totalt BRA	223 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2021

Ansvarlig megler	Tonje Aasvangen
Telefon	908 38 822
E-post	t.aasvangen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- 6 km utenfor Råde sentrum finner du Karlbergveien 10A-B, omgitt av Østfolds vakreste landbruksnatur, bare noen hundre meter unna marinaer, og med noen av Oslofjordens beste badeplasser i nabolaget. Råde har alt du trenger av butikker, offentlige tilbud og skoler. Dette er et trygt og naturnært sted å vokse opp - dessuten ypperlig for Oslopendlere. Den brunsorte, minimalistiske eneboligen fra 2021 ligger midt i en grønn husklynge, skjermet av høye trær, men med fenomenale solforhold fra både markterrasse og takterrasse. Fra den innebygde dobbeltgarasjen går en dør rett inn i boligen. I første etasje finner du en komplett leilighet med stor stilfaktor. Ovenpå ligger hovedboligen med stor skrånende takhøyde, deilige rom bygget med gode materialer - et energieffektivt hjem med godt inneklima.

Arealer og innhold

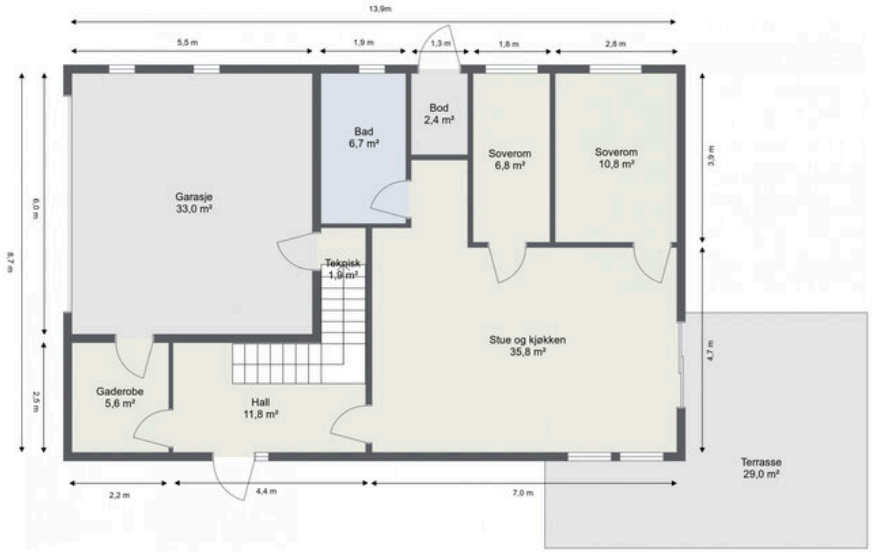
BRA-i:	221 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	223 kvm
TBA:	46 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 119 kvm. Hall, garderoberom med adkomst til dobbel garasje, teknisk rom. Leilighet med stue og kjøkken med utgang til terrasse, to soverom og bad. Leiligheten har et areal på 60 m2.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 29 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Stue og kjøkken med utgang til balkong, gang, tre soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 17 kvm.

Karlbergveien 10 A & B
Plan 1



Din BoligBistand
Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Karlbergveien 10 A & B
Plan 2

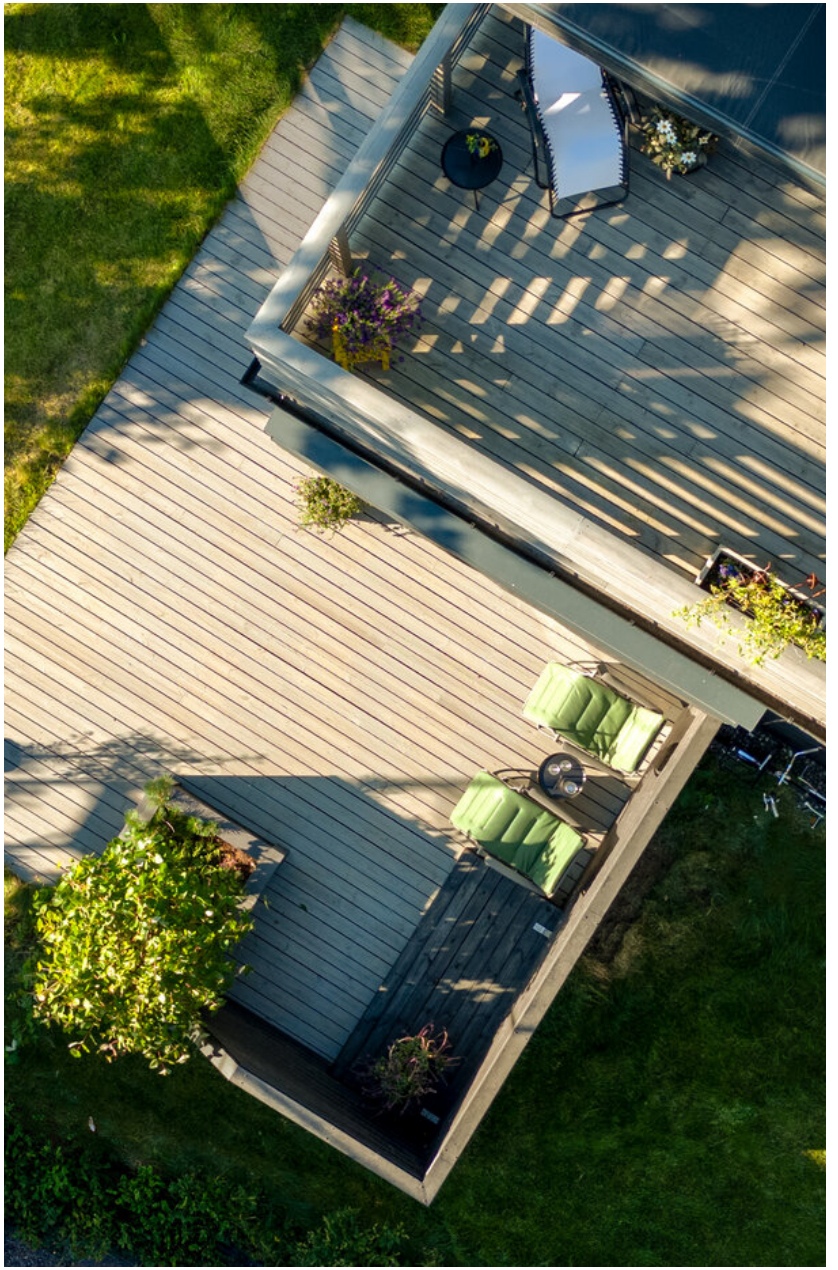


Din BoligBistand
Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme





















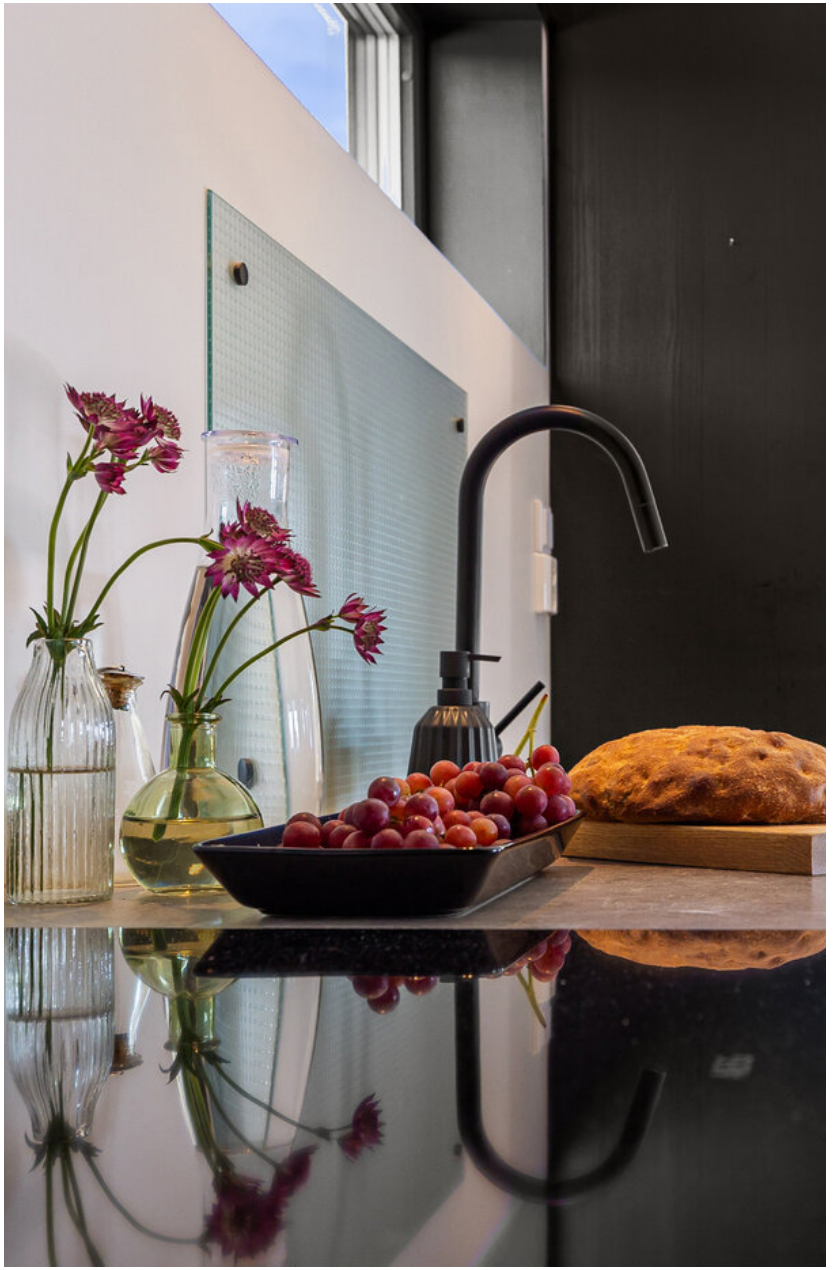




















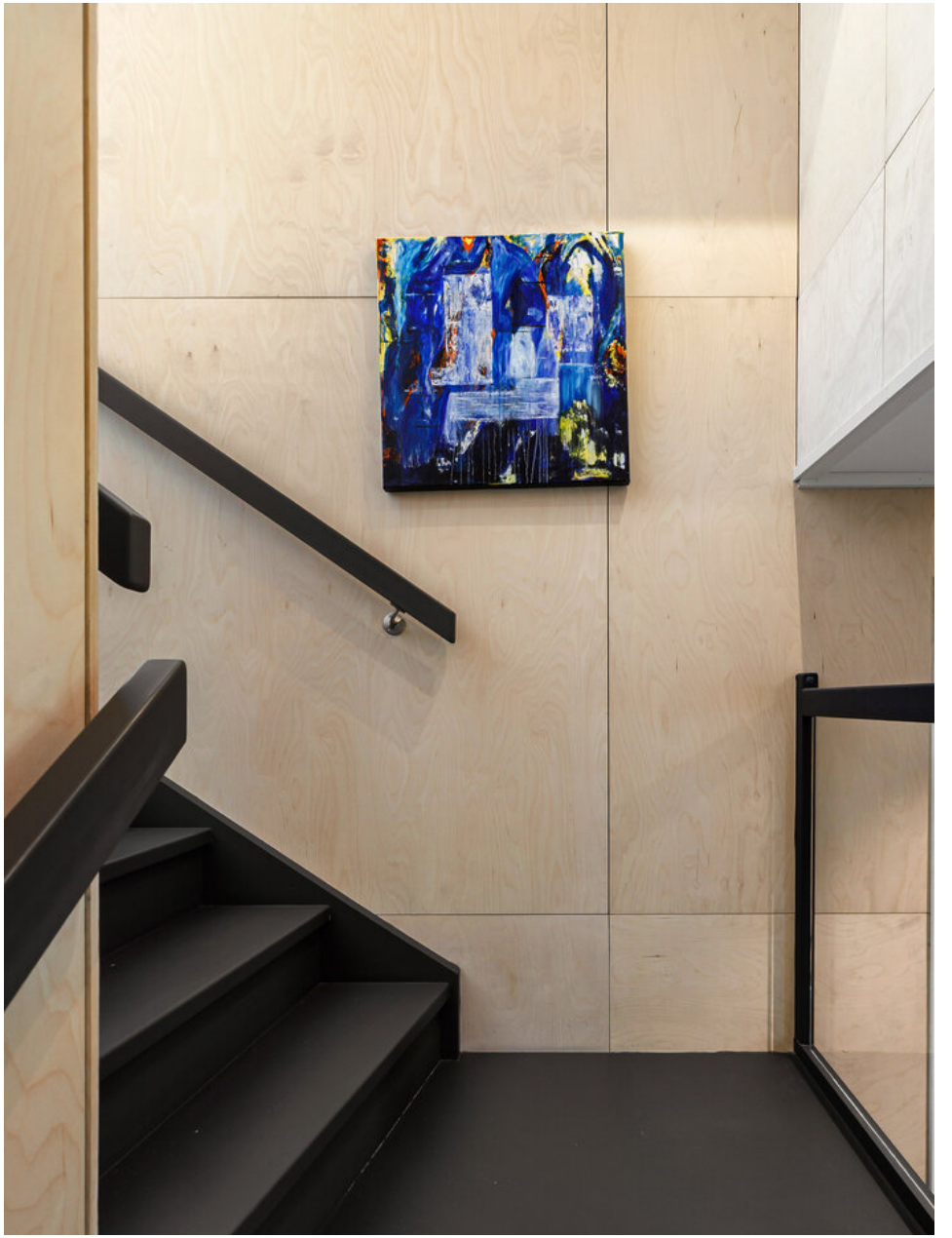



















HAYDN





















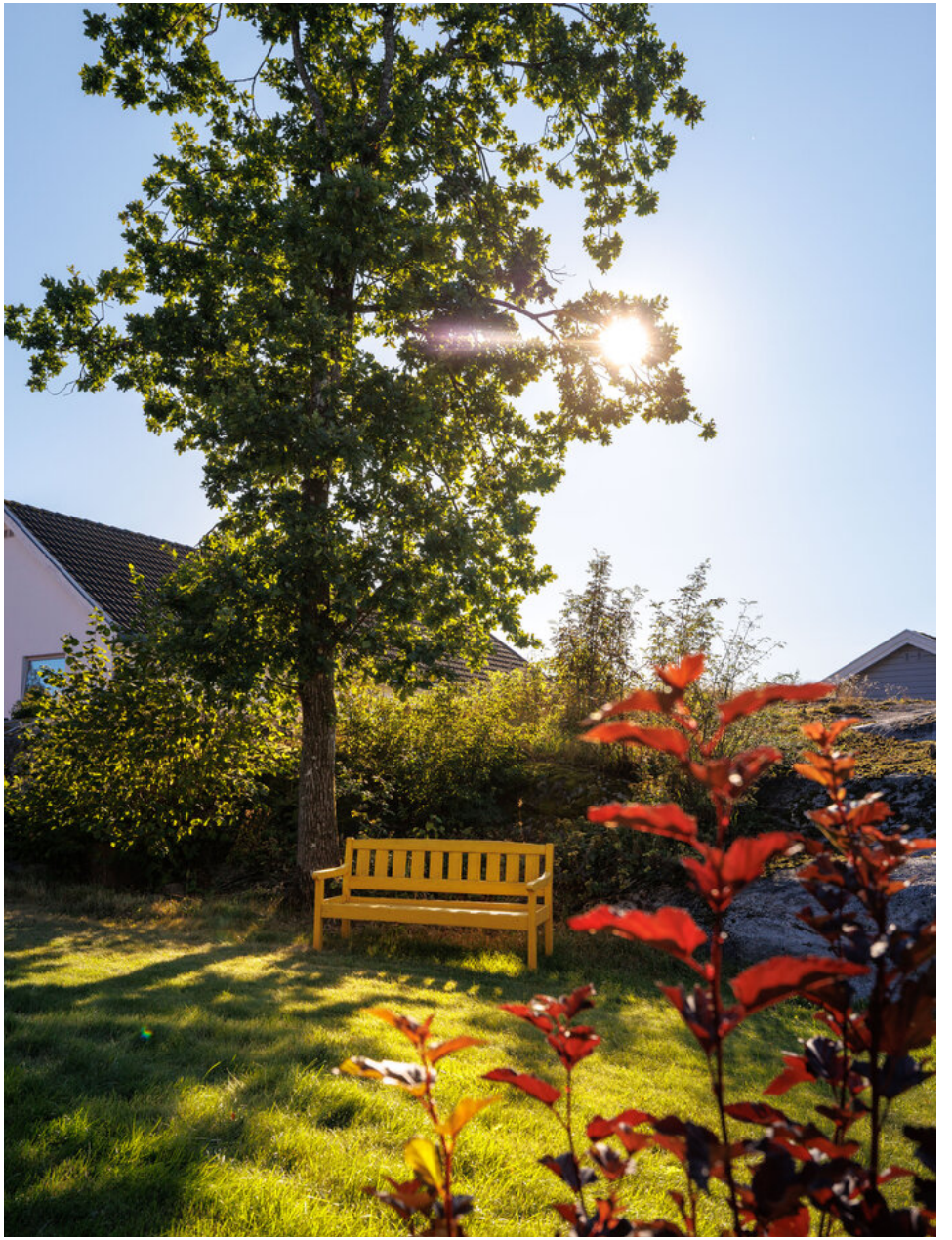



BOSCH














10





Informasjon

Karlbergveien 10A-B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0207/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Karlbergveien 10A-B, 1643 RÅDE
Gnr 25, bnr 158 (ideell andel 1/1) i Råde kommune

Selgere
Angela Margrethe Torill Alzin Modalsli
Andreas Margido Wiggen

Kjøpesum og omkostninger
7 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
185 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
186 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
205 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 586 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 605 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 221 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 223 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 119 kvm. Hall, garderoberom med adkomst til dobbel garasje, teknisk rom.
Leilighet med stue og kjøkken med utgang til terrasse, to soverom og bad.
Leiligheten har et areal på 60 m2.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 29 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Stue og kjøkken med utgang til balkong, gang, tre soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 17 kvm.

Standard

Du passerer den gule døren og befinner deg i en romslig hall. Umiddelbart bekreftes alle mistanker - dette er en til fingerspissene gjennomført og lekker bolig. Farger og materialer tegner flater, linjer og former som til sammen utgjør en kunstnerisk komposisjon.
Til venstre finner du et garderoberom, som er gull verdt for en familie. Derfra leder en dør ut i garasjen, du har dermed en sluse mellom bilen og boligen.
Til høyre i hallen finner du døren inn til en lekker leilighet. Den har samme høye standard som resten av boligen og kan fint leies ut, brukes som generasjonsbolig eller benyttes av deg selv hvis du trenger plassen.
Hovedboligen ligger imidlertid i andre etasje. Det fine trappeløpet er romslig og høyreist, kledd med plater av russisk bjørkefiner. Håndløper og trinn er sorte med en rekkverksfylling av glass.

Ovenpå kommer du ut i et stort rom som kombinerer dagligstue, spisestue og kjøkken. Det første som slår deg, er himlingen som utnytter pulttakets skråning og gir en imponerende takhøyde. Gulvene prydes av en nydelig lys parkett, og under denne løper deilig vannbåren varme. Veggene varieres i bomull og ultramarin blå, og det hvite taket har gode downlights. Her finnes rikelig med store vinduer fra tre kanter, med mørke, moderne karmer, og nesten alle husets vinduer har plisségardiner.
Utenfor venter terrassen med utmerkede solforhold. Ved å være inntrukket føles den virkelig som en del av stuen.

Kjøkkenets slanke innredning har fronter i brunsort finér som klinger fint mot andre brunsorte detaljer i boligen. Spesielt fint er det avlange vinduet over kjøkkenbenken, som bryter opp den imponerende høye bakveggen.

Boligen har balansert ventilasjon og to varmepumper. Dette kombinert med trelags vinduer, vannbåren varme og godt isolerte vegger gir både lave strømregninger og godt inneklima. Konsekvensen av tykk isolasjon er dessuten dype vinduskarmer, som gir god hylleplass.
Baderommet byr på noen virkelig flotte fliser med overflate som minner om både sand og betong. Møblementet, som består av skap og skuffer, er brunsort, i likhet med armaturer og dusjdørenes rammer, kjøkken innredningen og andre detaljer i huset. Ved siden av finner du et praktisk vaskerom.

Boligen oppleves svært helhetlig, for tar du turen inn på hovedsoverommet, møter du den samme ultramarine blåfargen som pryder to vegger i stuen. Den innebygde garderobens fronter ligner trappeløpets bjørkefinér. De to andre soverommene er lysegrå og passer utmerket til barnerom eller kontor, alt etter hva behovet er.

Leiligheten i første etasje har to soverom. Det største soverommet har skyvedørsgarderobe. Her heller blåfargen mot cyan, og den gjentas også ute i stuen. Kjøkkenet er det samme, men mindre. Gulvet er likt. Like mye stil og finesse, og her går man altså ut på en vidunderlig, skjermet terrasse som suger til seg kveldens siste solstråler. Badet er svært likt det ovenpå, minst like vakkert, og med et brunt eiketema i møblementet. For en bolig!

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Merknader i eierskifterapport av 01.09.25: "Deformasjon/forskyvning av flis samt riss i fuger under vindu og inn til vindu. Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug". Arbeid utført av Bjørndalssvingen Eiendom 10.09.25: Lagt på ny fug i sprekk under vindu og inn sprekk nær vindu samt lagt på ny mykfug.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Skadet takplate skal repareres av byggmester Daniel Hansen, Skjeberg,før visning 17.09.25

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja. Beskriv: Kontroll av vannbåren varme.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp levegg på terrasse 1. etg., trolig 2023, av byggmester Daniel Hansen, Skjeberg.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Av merknad i eierskifterapport av 01.09.25 fremgår følgende: "Deformasjon/forskyvning av flis samt riss i fuger under vindu og inn til vindu. Stedvis riss i mykfuger (...)" Utført arbeid: Lagt på ny fug i sprekk under vindu og nær vindu, samt lagt på ny mykfug .

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Takplate bøyet, skade som følge av meget sterk vind. Tiltak: Blir utbedret av byggmester Daniel Hansen før visning 17.09.25.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Jordmaur. Fjernet av Proffservice Råde v Petter Gundersen.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Man kan velge å bruke 1. etg som utleie-leilighet. Pr nå brukes boligen som en enhet. Boligen er også godt egnet som generasjonsbolig.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Ja, det foreligger eierskifterapport utført 01.09.25 av takstmann Stian Gjerløw, Bokon.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven, i forbindelse av kjøpet av denne nybygde bolig i 2020/2021.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: Det foreligger såvidt oss bekjent midlertidig brukstillatelse. Søknad om

ferdigattest er p.t. til behandling hos Råde Kommune, og den antas å bli godkjent straks.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Ja, ny bolig bygges på naboeiendom, Krogstadveien 26 B.

Bygningssakkyndig

Stian Gjerløw

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Grunnforhold ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark. Mengde isolasjon og om det er etablert radonsperre er ikke kjent. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.
Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med malt/beiset trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 20-25cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Pulttak konstruksjon som utvendig er tekket med asfalt takbelegg

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer: Det er fremlagt byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Tegning plan 1 er datert 01.07.2020 mens
tegning plan 2 er uten dato.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Terrengforhold:
-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid
-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Yttervegger:
-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning flere steder. Enkelte steder er kledningen nesten helt nede i terreng. Dette gjør at konstruksjonen er mer utsatt for vannsprut og snø, noe som kan føre til hyppigere vedlikehold og fukt- og råteskader over tid.

Balkonger, verandaer og lignende:

-Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø.
- Rekkverkshøyde måles til 93cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
- Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.
- Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40.

Bad plan 1 - Overflate vegger og himling:
Det registreres deformasjon/forskyvning flis samt riss i fuger under vindu og inn til vindu samt delvis løs mykfug mot aluminiums list på kant. Vindu og registrert område er i våtsonen til badekar. Selger informerer om at utbygger har vært og gjort utbedringer på riss i fuge etter befaringen og sendt over bilder av utbedringen. Det er fortsatt en deformasjon/forskyvning mellom de to flisene som beskrevet over, hvor årsak og omfang er ukjent og det anbefales ytterligere undersøkelser.
-Misfarging i fuger i våtsone. Anbefales rengjort.

Bad plan 1 - Overflate gulv:
- Det måles tilnærmet flatt gulv utenfor badekar. Fall rundt sluk er ikke mulig å kontrollere grunnet badekarets plassering. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Misfarging i flere av fugene mellom fliser - Anbefales rengjort.
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel.
- Oppkant på minimum 15mm ved terskel dør ikke kan påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.

Bad plan 1 - Membran, tettesjiktet og sluk:
- Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt da sluk er delvis utilgjengelig under badekar.
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
- Oppkant på minimum 15mm ved terskel dør ikke kan påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.

Bad plan 2 - Overflate gulv:
- Det måles tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsjone og det måles tilstrekkelig fall rundt sluk. idusjsone. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel.
- Oppkant membran på minimum15mm ved terskel dør ikke kan påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger.

Bad plan 2 - Membran, tettesjiktet og sluk:

- Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel.
- Oppkant membran på minimum15mm ved terskel dør ikke kan påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.

Bygningsdeler som har fått TG3: Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Pulttak konstruksjon som utvendig er tekket med asfalt takbelegg
- Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen av takkonstruksjonen, og selger har heller ikke nærmere kunnskap om denne. Konstruksjonen er lukket og har ingen tilgjengelige inspeksjonsluker eller adkomstmuligheter for visuell vurdering av undertak, gjennomføringer eller eventuell ventilering/lufting. Dette medfører en klar begrensning i undersøkelsen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har en leilighet som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom foruten soverom, garasje, teknisk rom og garderoberom. Varmepumpe montert i stue og på hovedsoverom i 2. etasje.

Informasjon om strømforbruk

18 800 kwh i 2024.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 248,-pr. 2025

Omfatter vann og avløp, samt renovasjonsgebyr til Movar.

Eiendomsskatt

Kr 8 315,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 586 516,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 346 065,- pr. 2023

Forsikring

Fremtind

Polisenr: 24779216

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 769 kvm (Eiertomt)

Inn i boligfeltet følger du en smal grusvei før du svinger inn på gårdsplassen. Den er gruset og pent og stramt avgrenset med kantstein. Mot den ene naboen vokser det hekk og mot den andre - et tett buskas. Bortenfor reiser det seg høye løvtrær, og man kan få en følelse av at boligen liksom flyter i et grønt hav, som en liten øy midt i et boligfelt. Det er deilig, stille og skjermet her.

Den moderne eneboligenfra 2021 er renskåren og minimalistisk med brunsort beiset kledning så trestrukturen skinner gjennom, slik vi foretrekker det på moderne trehus. Bygget utstråler arkitektonisk selvsikkerhet, og har dobbeltgarasjen fullstendig integrert i boligen. Her går du altså tørrskodd inn i boligen. Det er også montert en flott lyslist over garasjen.

Grusen fortsetter langs husveggen, bort til inngangsdøren som er knallgul og kjempefin. Karmen på nabovinduet er malt i samme gulfarge - små veloverveide detaljer som utgjør hele forskjellen.

På hver side av huset løper en fin, jevn gressplen. Vi passerer et par unge epletrær som med årene kommer til å bli et fantastisk tilskudd til hagen. Mot vest ender plenen i svaberg, eiketrær og rogn, på østsiden vokser et lite skogbryn av løvtrær, og mot sør bygges et hus som likner dette. Avstanden er slik at solforholdene ikke påvirkes. I første etasje åpnes fasaden i store glassflater mot en 29 kvm stor sørvendt terrasse. Den har en høy, vinklet levevegg og ligger gunstig til for å stjele kveldens siste solstråler. Andre etasje har derimot en takterrasse på 17 kvm som hviler ovenpå stue i første. Her er det rikelig med plass til møblement, og du ser over hustak, trekroner og mot blå himmel mens du lytter til vinden og fjerne måkeskrik nede fra sjøen. Regner det, har du heldekkende markiser både oppe og nede.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Karlbergveien 10A-B ligger ca. 6 km utenfor Råde sentrum. Her finner du Østfolds vakreste landbruksnatur med bølgende åkre og små skogklynger. Samtidig er du like ved kysten, innerst i Krogstadfjorden. Sjø og marina ligger kun 370 meter unna i luftlinje, så mange har fritidsbåter. Om sommeren er dette et bra sted å være, med kort avstand til to av distriktets beste badeplasser, Saltholmen og Oven.

Råde er en liten kommune med i underkant av ti tusen innbyggere som ligger midt mellom de store byene med 18 km til Fredrikstad, 23 km til Sarpsborg og 18 km til Moss. For pendlere er det kort vei ut på E6, og Råde stasjon er et bra utgangspunkt for togpendling til Oslo. De fleste behov dekkes i Råde sentrum, for her fins dagligvare, baker, legesenter, frisør, takeaway, restauranter med mer. Den nærmeste matbutikken er imidlertid Kiwi på Saltnes, 5 km sørover.

Dette er et godt oppvektssted. Barneskole er Spetalen i Saltnes. Råde ungdomsskole ligger litt lenger unna, og der finner du dessuten den flotte idrettsparken og Råde IL. Til Tomb Videregående skole er det derimot kun 1 km, altså fin sykkelavstand. Her får elevene et unikt tilbud innen landbruk, friluftsliv og gartneri i tillegg til de vanlige tilbudene.

Det finnes en aktiv jeger- og fiskerforening her, skulle du være interessert. Av de

mange turstedene, er nok Vansjø det mest populære. Her kan du padle kano og fiske, og om vinteren går folk langtur på skøyter. For hele familien er det populært å dra på «Bondegården» som har både gårdskafe, utsalg, ponniridning med mer. Råde sentrum har en flott skatepark for barna, som familier kjører langveis fra for å besøke.

Skoler og barnehager

Spetalen barneskole og Råde ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. Omfattes av kommuneplanen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3112/25/158:
14.08.2025 - Dokumentnr: 943453 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.02.2020 - Dokumentnr: 2133921 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3112 Gnr:25 Bnr:98

20.02.2020 - Dokumentnr: 2133939 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:25 Bnr:37

20.02.2020 - Dokumentnr: 2133979 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:25 Bnr:18
Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:25 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2020 - Dokumentnr: 2162015 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:25 Bnr:98

27.02.2020 - Dokumentnr: 2162015 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:25 Bnr:98

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 86 400,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. november 2025

Ansvarlig megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet

eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Karlbergveien 10A-B

Karlbergveien 10B

Skoler

Spetalen skole (1-7 kl.) 225 elever, 14 klasser	4 min 3.8 km
Karlshus skole (1-7 kl.) 344 elever, 20 klasser	6 min 5.5 km
Råde kommune Råde ungdomsskole... 267 elever, 12 klasser	9 min 7.2 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km

Sport

Tomb jordbruks skole	12 min
Saltnes kunstgressbane	4 min
Expressgym Råde	7 min
SKY Fitness Rygge	11 min

Offentlig transport

Skovly Linje 114, 199, 201	3 min 0.3 km
Råde stasjon Linje RE20	5 min 5.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

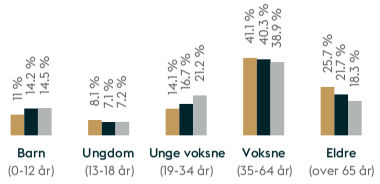
Barnehager

Små Spirer gårdsbarnehage (0-5... 45 barn	3 min 3.1 km
Mattisgården naturbarnehage (1... 42 barn	5 min 3.9 km
Kollen naturbarnehage (0-5 år) 94 barn	5 min 3.9 km

Dagligvare

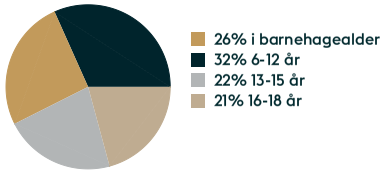
Kiwi Saltnes	6 min
Coop Prix Råde	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hestevold - H..	382	170
Kommune: Råde	7 633	3 279
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



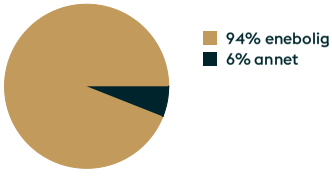
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Saltnes	6 min
Coop Prix Råde	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	49%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





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

EIERSKIFTERAPPORT™

Bolig
Kalbergveien 10 A & B
1643 Råde

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
11	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Stian Gjerløw
Dato: 03/11/2025

Navestadveien 18
Borgenhaugen 1738
69166918
sg@bokon.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25, Bnr: 158
Hjemmelshaver:	Andreas Wiggen & Angela Modalsli
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	769 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2021

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.08.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Andreas Wiggen og Angela Modalsli
Tilstede under befaringen:	Andreas Wiggen og Angela Modalsli
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat, det er gruset gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark. Mengde isolasjon og om det er etablert radonsperre er ikke kjent. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.
Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med malt/beiset trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 20-25cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.
Pulttak konstruksjon som utvendig er tekket med asfalt takbelegg

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er oppført i 2021 og fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er likevel registrert enkelte avvik som tilsier at kjøper bør påregne vedlikehold og oppfølging på kort og lengre sikt. Dette gjelder blant annet terrengforhold, yttervegger, balkonger/terrasser og våtrom.

Se rapportens øvrige punkter for en mer detaljert vurdering av de registrerte forholdene.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåret varmeanlegg - Gulvvarme
-Varmepumper: Stue og soverom plan 2

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Eiendomsverdi.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Gips, fliser, treplater,
Tak: gips
Gulv: Parkett, fliser, belegg, betonggulv (garasje)

2.ETG
Vegger: Gips, fliser, treplater, tapet/strie,
Tak: gips
Gulv: Parkett, fliser,

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 8mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

GULV:
-Enkelte sår, hakk og merker forekommer å må forventes ved kjøpt av brukt bolig.

VEGG/HIMLING:
-Enkelte sår, hakk, merker samt skruehull forekommer å må forventes ved kjøpt av brukt bolig.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser:
Boligen er som opprinnelig bygget

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Plan 1	119	2		29	78	43
Plan 2	102			17	102	
SUM BYGNING	221	2		43	180	43
SUM BRA	223					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Plan 1: Hall, Garderobe, Garasje, teknisk rom, Stue, kjøkken, bad, to stk soverom
Plan 2: Stue, spisestue, tre stk soverom, kjøkken, bad, vaskerom, gang,

BRA-e:
Bod

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
-Plan 2: Skråhimling stue, normal takhøyde i øvrige rom
-Plan 1: Normal takhøyde.

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra Propcloud

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Stian Gjerløw

Takstmann og senior byggingeniør

03/11/2025



Stian Gjerløw

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark. Mengde isolasjon og om det er etablert radonsperre er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på etablert radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:

-Takvann ledet via utkast med relativt dårlig fall fra grunnmur. Takvann bør bortledes fra grunnmur for å unngå unødvendig fuktpåkjenninger av ringmur og fundamentering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat, det er gruset gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 20-25cm med vindsperre, mengde isolasjon, tilstand på vindsperre samt lufting videre oppover kledningen kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Merknader:

-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning flere steder. Enkelte steder er kledningen nesten helt nede i terreng. Dette gjør at konstruksjonen er mer utsatt for vannsprut og snø, noe som kan føre til hyppigere vedlikehold og fukt- og råteskader over tid.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2020. Isolert ytterdør fra 2020.

Merknader:
Det registreres at ytterdør tar/subber noe på terskel. -Anbefales justert

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Pulttak konstruksjon som utvendig er tekket med asfalt takbelegg

-Konstruksjonen er lukket og har ingen tilgjengelige inspeksjonsluker eller adkomstmuligheter for visuell vurdering av undertak, gjennomføringer eller eventuell ventilering/lufting. Dette medfører en klar begrensning i undersøkelsen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2021

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertekking med asfalt takbelegg.

Konstruksjonen er lukket og har ingen tilgjengelige inspeksjonsluker eller adkomstmuligheter for visuell vurdering av undertak, gjennomføringer eller eventuell ventilering/lufting. Dette medfører en klar begrensning i undersøkelsen

Vurderingen er dermed utelukkende basert på visuell kontroll av yttertekkingen fra bakkenivå. Det er ikke mulig å gi en helhetlig vurdering av de underliggende konstruksjonene eller funksjonsforhold knyttet til lufting og fukthåndtering.

-Begrenset tilkomst for vurdering av undertak da konstruksjonen er lukket, yttertak er kontrollert fra utside via bakkenivå.

Merknader:
-Det registreres skadet takfotbeslag på tak som ligger rett over balkong. Ukjent årsak. Selger informerer at det er engasjert byggmester for utbedring.
-Det registreres mindre svanker i takkonstruksjonen. Ukjent årsak.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Plan 1
Boligen har markplatting mot syd, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

Plan 2
Terrasse er etablert over deler av stue i plan 1. Oppbygging av balkong er ikke kjent og selger har heller ikke nærmere kunnskap om denne. Konstruksjonen er lukket og det er ikke registrert noe ventilering/lufting. Dette medfører en klar begrensning i undersøkelsen.

Merknader:
-Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø
-Rekkverkshøyde måles til 93cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
-Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.
-Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40

7. Våtrom

7.1 Bad plan 1

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2021

Fliser på vegger og gips i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett og badekar. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Det registreres deformasjon/forskyvning flis samt riss i fuger under vindu og inn til vindu samt delvis løs mykfug mot aluminiums list på kant. Vindu og registrert område er i våtsonen til badekar. Selger informerer om at utbygger har vært og gjort utbedringer på riss i fuge etter befaringen og sendt over bilder av utbedringen. Det er fortsatt en deformasjon/forskyvning mellom de to flisene som beskrevet over, hvor årsak og omfang er ukjent og det anbefales ytterligere undersøkelser.
-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug - Selger opplyser om at dette er utbedret av utbygger etter befaring.
-Misfarging i fuger i våtsone. Anbefales rengjort.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk plassert under badekar. Inspeksjons mulighet igjennom luke i badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:
-Det måles tilnærmet flatt gulv utenfor badekar. Fall rundt sluk er ikke mulig å kontrollere grunnet badekarets plassering. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
-Misfarging i flere av fugene mellom fliser - Anbefales rengjort.
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
-Oppkant på minimum 15mm ved terskel dør ikke kan påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon i bod for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt da sluk er delvis utilgjengelig under badekar.
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
-Oppkant på minimum 15mm ved terskel dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.

7.2 Bad plan 2

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det opplyses om at badet er fra 2021

Fliser på vegger og gips i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Det registreres mindre hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:
-Det måles tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsjonen og det måles tilstrekkelig fall rundt sluk i dusjsonen. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
-Oppkant membran på minimum15mm ved terskel dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.
-Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon bod/vaskerom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plast sluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

Merknader:
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
-Oppkant membran på minimum15mm ved terskel dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken plan 1

TG 1 8.1 Kjøkken plan 1

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2021 og type er ukjent

Gips på vegger og i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Fronter på kjøkken har behov for justeringer

8.2 Kjøkken plan 2

TG 1 8.2 Kjøkken plan 2

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2021 og type er ukjent.

Gips på vegger og i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på tekniskrom i plan 1, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert på teknisk rom
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på tekniskrom. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er påvist noe skjolder på gulv samt at det er kondens i lokk som er over sikkerhetsventil på bereder. Det registreres også vann på gulv under sikkerhetsventil. Ukjent årsak og anbefales ytterligere undersøkelser. Selger opplyser om at rørlegger har utbedret dette etter befaring.

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme-anlegget forsyner boligen med varme via gulvvarme. Anlegg er fra 2021, varmesentral fra Bosch plassert i Teknisk rom

-Det ble ikke observert forhold på gulver i rom med vannbåren varme som indikerer problemer med innebyggede rør
-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer i teknisk skap eller problemer med reguleringsventiler

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023/2024

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Daikin, en plassert i stue og en i soverom.

Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på bod/vaskerom plan 2
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet 2025 mai/juni.

Merknader:
-Det er registrert vann samt rustdannelser i bunnen inne i aggregatet. Selger opplyser om at dette er sjekket opp med montør og leverandør og det er informert at det kan komme vann inn i aggregatet ved sterk vind og mye nedbør. Selger har tørker og rengjort bunnen i aggregatet.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i tekniskrom. Anlegget er skjult, det er totalt 22 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
Det er ikke registrert noen rapporter/tilsyn på eiendommen.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Tegning plan 1 er datert 01.07.2020 mens tegning plan 2 er uten dato.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.05.2021. Det foreligger ingen Ferdigattest for boligen per dags dato i kommunens dokumenter.
-Det er mottatt dokumenter for søknad om ferdigattest datert 18.08.2025. Søknaden er ikke behandlet

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Det registreres ingen ildsteder på eiendommen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid -Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
2.1	Yttervegger
	-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning flere steder. Enkelte steder er kledningen nesten helt nede i terreng. Dette gjør at konstruksjonen er mer utsatt for vannsprut og snø, noe som kan føre til hyppigere vedlikehold og fukt- og råteskader over tid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø -Rekkverkshøyde måles til 93cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. -Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm. -Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40
7.1.1	Bad plan 1 Overflate vegger og himling
	-Det registreres deformasjon/forskyvning flis samt riss i fuger under vindu og inn til vindu samt delvis løs mykfug mot aluminiums list på kant. Vindu og registrert område er i våtsonen til badekar. Selger informerer om at utbygger har vært og gjort utbedringer på riss i fuge etter befaringen og sendt over bilder av utbedringen. Det er fortsatt en deformasjon/forskyvning mellom de to flisene som beskrevet over, hvor årsak og omfang er ukjent og det anbefales ytterligere undersøkelser. -Misfarging i fuger i våtsone. Anbefales rengjort.
7.1.2	Bad plan 1 Overflate gulv
	-Det måles tilnærmet flatt gulv utenfor badekar. Fall rundt sluk er ikke mulig å kontrollere grunnet badekarets plassering. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet -Misfarging i flere av fugene mellom fliser - Anbefales rengjort. -Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel -Oppkant på minimum 15mm ved terskel dør ikke kan påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.
7.1.3	Bad plan 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt da sluk er delvis utilgjengelig under badekar. -Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel -Oppkant på minimum 15mm ved terskel dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.
7.2.2	Bad plan 2 Overflate gulv
	-Det måles tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsjonen og det måles tilstrekkelig fall rundt sluk i dusjsonen. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet -Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel -Oppkant membran på minimum15mm ved terskel dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. -Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
7.2.3	Bad plan 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt -Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel -Oppkant membran på minimum15mm ved terskel dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Modalsli, Angela Margrethe Torill Alzin	9578-5999-4-1482163	2025-09-10 23:42:58
Wiggen, Andreas Margido	9578-5997-4-2438636	2025-09-10 23:43:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
10. sep. 2025

Oppdragsnummer
30-0207/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Karlbergveien 10A-B, 1643 RÅDE

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Angela Margrethe Torill Alzin Modalsli, Andreas Margido Wiggen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 24779216
Forsikret i: Fremtind forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Merknader i eierskifterapport av 01.09.25: "Deformasjon/forskyvning av flis samt riss i fuger under vindu og inn til vindu. Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug". Arbeid utført av Bjørndalssvingen Eiendom 10.09.25: Lagt på ny fug i sprekk under vindu og inn sprekk nær vindu samt lagt på ny mykfug.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Skadet takplate skal repareres av byggmester Daniel Hansen, Skjeberg,før visning 17.09.25

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Kontroll av vannbåren varme.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp levegg på terrasse 1. etg., trolig 2023, av byggmester Daniel Hansen, Skjeberg.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Av merknad i eierskifterapport av 01.09.25 fremgår følgende: "Deformasjon/forskyvning av flis samt riss i fuger under vindu og inn til vindu. Stedvis riss i mykfuger (...)" Utført arbeid: Lagt på ny fug i sprekk under vindu og nær vindu, samt lagt på ny mykfug .

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Takplate bøyet, skade som følge av meget sterk vind. Tiltak: Blir utbedret av byggmester Daniel Hansen før visning 17.09.25

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Jordmaur. Fjernet av Proffservice Råde v/ Petter Gundersen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Man kan velge å bruke 1. etg som utleie-leilighet. Pr nå brukes boligen som en enhet. Boligen er også godt egnet som generasjonsbolig.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, det foreligger eierskifterapport utført 01.09.25 av takstmann Stian Gjerløw, Bokon.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven, i forbindelse av kjøpet av denne nybygde bolig i 2020/2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Det foreligger såvidt oss bekjent midlertidig brukstillatelse. Søknad om ferdigattest er p.t. til behandling hos Råde Kommune, og den antas å bli godkjent straks.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Ja, ny bolig oppføres på naboeiendom, Krogstadveien 26 B.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0207/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wiggen, Andreas Margido	**2025-09-10**	**Modalsli, Angela Margrethe Torill Alzin**	**2025-09-10**

Identifikasjon

bankID Wiggen, Andreas Margido

Identifikasjon

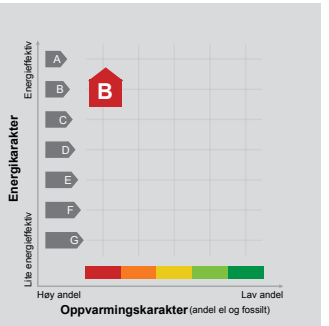
bankID Modalsli, Angela Margrethe Torill Alzin

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Karlbergveien 10A
Postnummer	1643
Sted	RÅDE
Kommunenavn	Råde
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300871254
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-165634
Dato	08.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	223
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lister-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

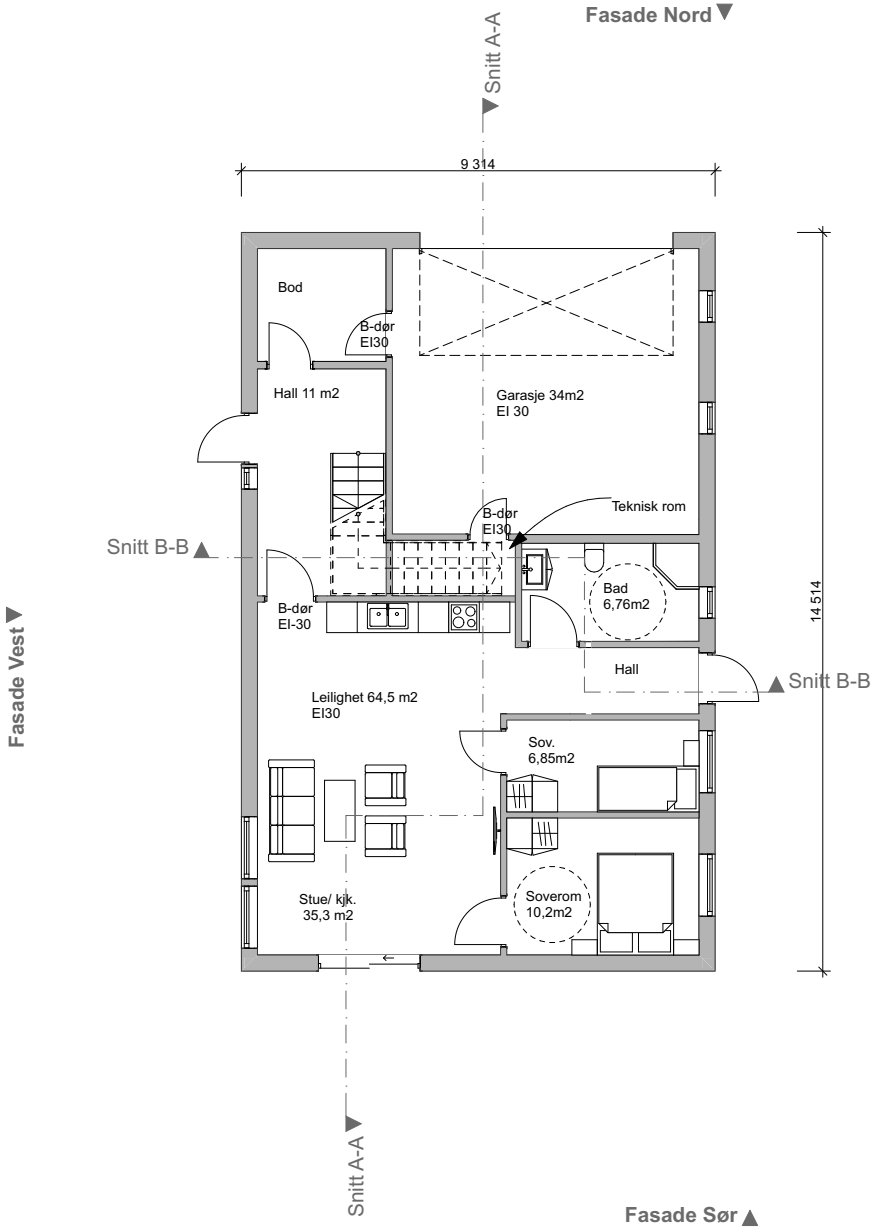
Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

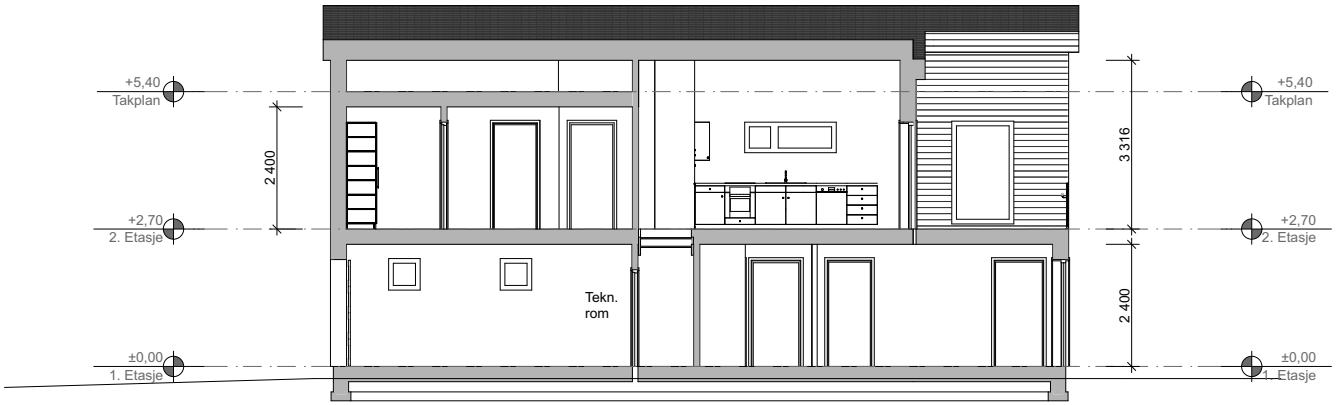


Prosjekt: **Karlbergveien 8B**	Kontroll prosjekt: Sign.:
Tiltakshaver: **Bjørndalssvingen Eiendom AS** **Fossumveien 50** **1605 Fredrikstad**	Gnr./Bnr./Festenr.: **25/ 158**
Prosjekterende: **Gattermann AS** **Fossumveien 50** **1605 Fredrikstad**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Plan 2. Etasje	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-02**

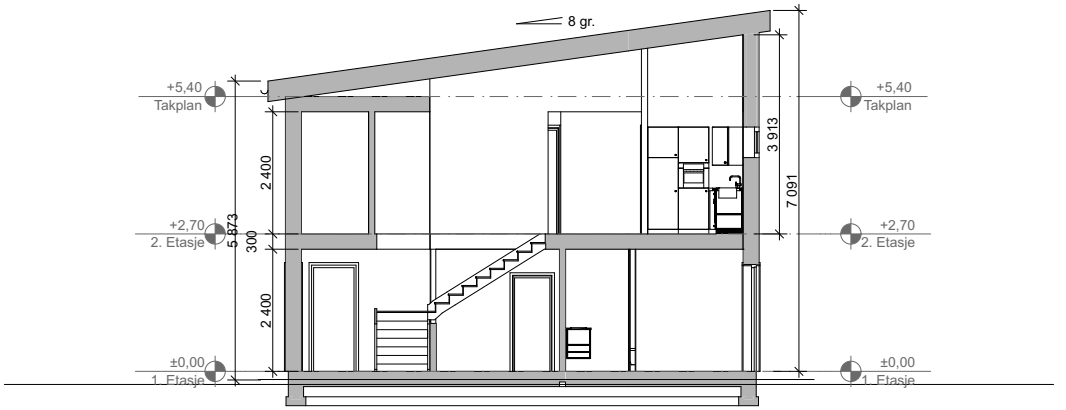
...med ArchiCAD 22 NOR... Filplassering: /Bjørndalssvingen eiendom/Karlbergveien/Tegninger/ArchiCad Karlbergveien.pln



Prosjekt: **Karlbergveien 10**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Bjørndalssvingen Eiendom AS** **Fossumveien 50** **1605 Fredrikstad**	Gnr./Bnr./Festenr.: **25/ 158**
Prosjekterende: **Gattermann AS** **Fossumveien 50** **1605 Fredrikstad**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **01.07.2020**
Tegning: Plan 1. Etasje leilighet	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A20-03** Rev.: **.**



1:100 Snitt A-A



1:100 Snitt B-B

Prosjekt: **Karlbergveien 10**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Bjørndalssvingen Eiendom AS** **Fossumveien 50** **1605 Fredrikstad**	Gnr./Bnr./Festenr.: **25/ 158**
Prosjekterende: **Gattermann AS** **Fossumveien 50** **1605 Fredrikstad**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **01.07.2020**
Tegning: Snitt A og B	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A30-01** Rev.: **.**

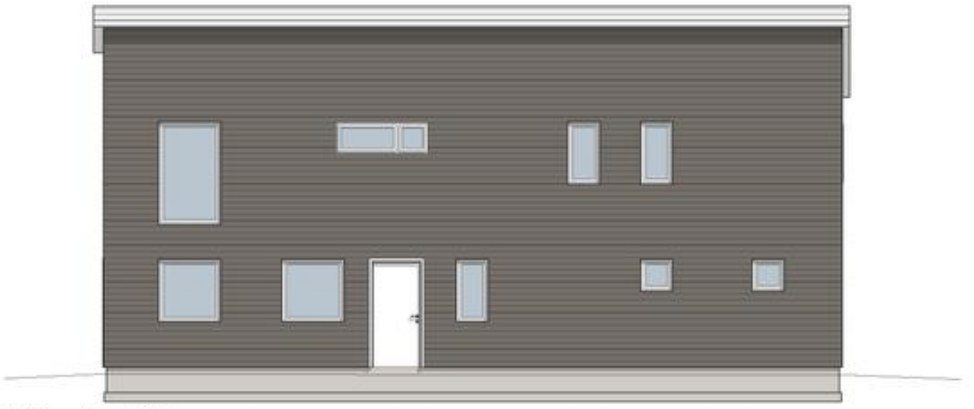


1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Prosjekt: **Karlbergveien 10**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Bjørndalssvingen Eiendom AS** **Fossumveien 50** **1605 Fredrikstad**	Gnr./Bnr./Festenr.: **25/ 158**
Prosjekterende: **Gattermann AS** **Fossumveien 50** **1605 Fredrikstad**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: Rev.: **A40-01** **-**



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Prosjekt: **Karlbergveien 10**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll.
Tiltakshaver: **Bjørndalssvingen Eiendom AS** **Fossumveien 50** **1605 Fredrikstad**	Gnr./Bnr./Festenr.: **25/ 158**
Prosjekterende: **Gattermann AS** **Fossumveien 50** **1605 Fredrikstad**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-02** Rev.: **-**

Råde kommune

HOLTH BYGG & ANLEGG AS
Råbekksvingen 1
1617 FREDRIKSTAD

Dato: 09.09.2025
Vår ref.: 20/1091 - 22/025/158/ ERKNO
Deres ref.:
Sentralb.: 69 29 50 00
Saksbh.: Erik Knoph
E-post: postmottak@rade.kommune.no

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak, i Kommunestyre sak 004/25.

Styre, utvalg, komitè m.m.	**Saksnr.**
Delegert vedtak Samfunnsutvalget	243/25

Ferdigattest for enebolig - gnr/bnr. 025/158, Karlbergveien 10

Vi viser til søknad om ferdigattest for enebolig mottatt 18.08.2025.

Tiltakshaver: Bjørndalsvingen eiendom organisasjonsnr: 918 176 470
Ansvarlig søker: Holt Bygg & anlegg AS organisasjonsnr: 921 533 586

Eiendom: gnr/bnr. 025/158
Byggets art: Enebolig
Tiltakets art: Nybygg

Saksbeskrivelse:
Tiltakshaver har erklært at arbeidet er ferdig og det søkes derfor nå om ferdigattest for tiltaket i tråd med tidligere innvilget tillatelse av 29.06.2025. Tiltakshaver har også erklært at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til innvilget tillatelse. Ifølge søknad om ferdigattest datert 18.08.2025 er det heller ikke registrert mangler.

På bakgrunn av det nevnte, vurderes det til at vilkårene for å utstede ferdigattest er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Virksomhetsleders vedtak etter fullmakt:
Råde kommune gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 i henhold til innsendte tegninger og situasjonsplan mottatt 18.08.2025 samt tilhørende dokumentasjon. Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

Gebyr:
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyrkrav sendes: Bjørndalsvingen Eiendom AS, Fossumveien 50, 1605 FREDRIKSTAD

Beskrivelse	Antall	Beløp
§ 3.14 Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse ble gitt	1	4 470,-
Totalt gebyr å betale		4 470,-

Med vennlig hilsen

Geir Flote
Teknisk sjef

Erik Knoph
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Shabana Malik
viggo@holth-bygg.no

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

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

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

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

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

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

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

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 25/158

Adresse:Karlbergveien 10

Målestokk:1:500

Dato: 06.04.2020

Saksbehandler:kb

Eiendomsgrense sikker

Eiendomsgrense usikker

Kulturminne/Fornminne K

Vannledning VA

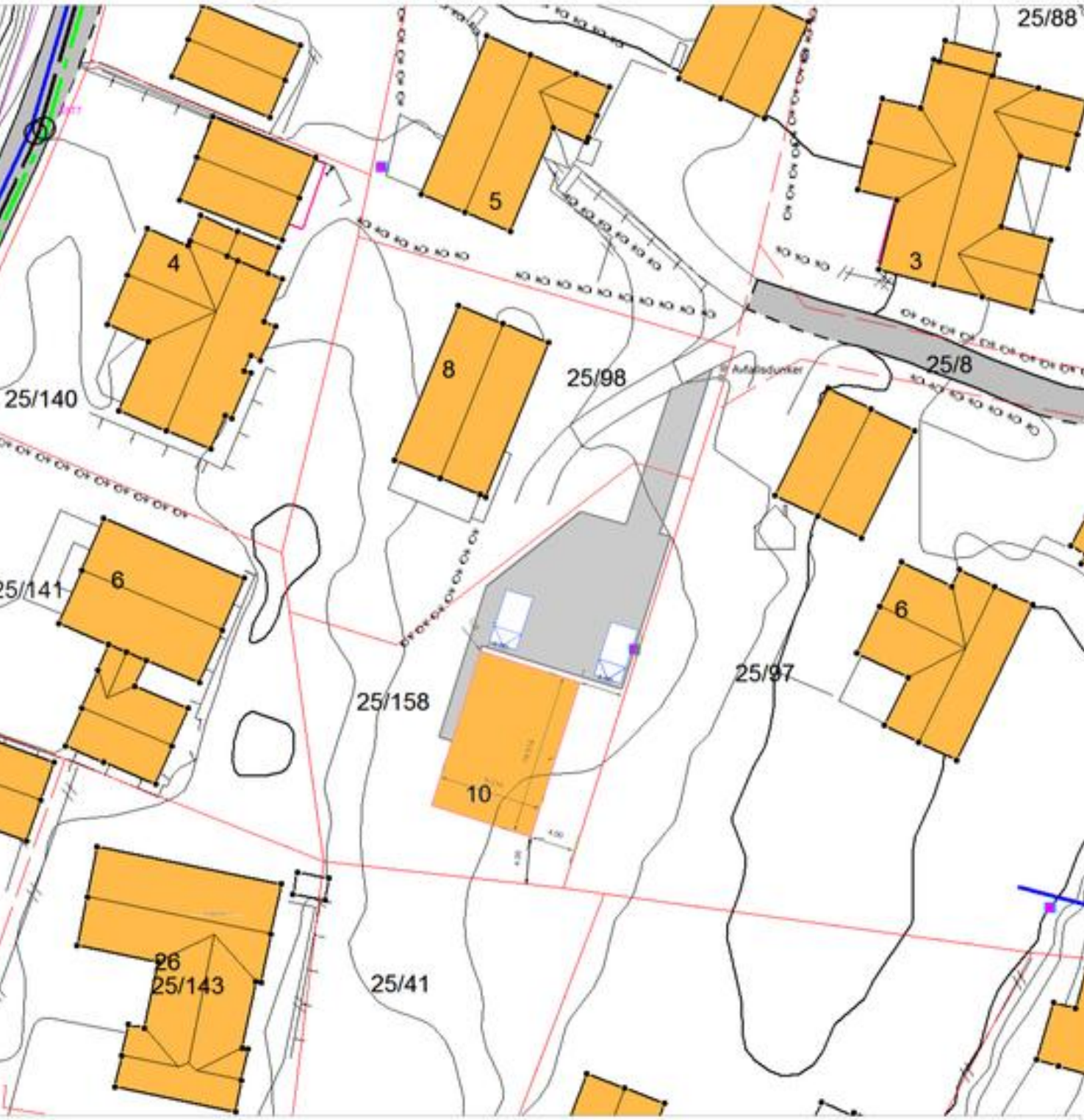
Spillvann SP

Overvann OV

RÅDE KOMMUNE

Dato:.....

Sign:.....



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

Eiendomsnr: 3112 - 25/158/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	769.1	Arealmerknad	
Etablert dato	20.02.2020	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	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	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1111 Karlbergveien 10A	
Vegadresse	1111 Karlbergveien 10B	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
300871254		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	26.05.2021
148291519		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	07.08.2020

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tinglstatus	Inv vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		Tinglyst (TI)	25/158	
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	28.01.2020	28.01.2020		Tinglyst (TI)	25/98 (-769.1), 25/158 (769.1)	25/141, 25/143, 25/41, 25/97

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-270952	MODALSLI ANGELA M T ALZIN	Karlbergveien 10B	1643 RÅDE
1/6	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-121062	WIGGEN ANDREAS MARGIDO	Karlbergveien 10B	1643 RÅDE
5/6	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Tidligere ikke tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
S-918176470	BJØRNDALSSVINGEN EIENDOM AS	Fossumveien 50	1605 FREDRIKSTAD
1/1	Aktuell eier (AE)		

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6577068.3	602635.3	0.0	Ja	769.1		

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

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:28.07.2025

Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	25	Bruksnr:	158	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Karlbergveien 10B, 1643 Råde						
Eiendommens areal:			769,10 m^2		Arealkilde:	Målebrev	
Tilleggs areal			m^2			Målebrev	

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen

Kommentar: Eiendomsarealet er sikkert og grensene er sikre. Matrikkelbrev og arealet gjelder for hele eiendommen gnr.25 bnr.158. Det er registrert to bruksenheter og to adresser på eiendommen - Karlbergveien 10A, Karlbergveien 10B. (Se matrikkelrapport eiendom).

Vegadresse : 1111 Karlbergveien 10B

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	3112 - 25/158/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
300871254		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Postnummerområde (P)	1643	RÅDE
Grunnkrets (G)	104	Hestevold - Holme
Kirkesogn (K)	02040301	Råde (976986008)
Skolekrets (S)	7	TOMB
Stemmekrets (V)	2	SALTNES
Tettsted (T)	195	Tomb

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6577063.8	602651.2	0.0	Nei

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

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 28.07.2025

Atkomst til eiendommen

Adresse: Karlbergveien 10B, 1643 Råde gnr.25 bnr.158

Vei	Off.vei ☒	Priv.vei ☐	☐

Kommentar: Atkomst veien ligger på kommunal eiendom gnr.25 bnr.8



N

Grunnkart
25_158_Karlbergveien 10B
Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
28.07.2025

Målestokk 1:1000

Grunnkart med flyfoto fra 2024

Dato: 28.07.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

Tiltak
- BygningTiltak

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Adresse
- Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

TraktorvegSti
- Sti

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Gang/Sykkelveg
- Vegdekkekant
- Kjørebanekant
- Vegskulderkant
- Vegbom
- Veg

Ledningsnett
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Igangrettingstill.
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Annen naturinformasjon
- Hekk

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Flaggstang
- Trapp
- Lodrett forstøtningsmur
- Stikkrenne
- Voll

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

For matrikkelenhet:

Kommune: 3112 - RÅDE
Gårdsnummer: 25
Bruksnummer: 158

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.07.2025 kl. 12:39
Produsert av: Bashir Sharifi
Attestert av: Råde kommune

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	20.02.2020
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 25 / 158	769,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270952	MODALSLI ANGELA M T ALZIN		Karlbergveien 10B 1643 RÅDE	1 / 6
Hjemmelshaver		121062	WIGGEN ANDREAS MARGIDO		Karlbergveien 10B 1643 RÅDE	5 / 6

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6577068	602635		769,1 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 - 25/158 Omnummerert fra: 3017 - 25/158			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.01.2020	Tinglyst	22.02.2020	0135bak	28.01.2020
Oppmålingsforretning	19/1480				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3017 - 25/98	-769,1
Mottaker	3017 - 25/158	769,1
Berørt	3017 - 25/41	0
Berørt	3017 - 25/97	0
Berørt	3017 - 25/141	0
Berørt	3017 - 25/143	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Karlbergveien	1111	10A			Grunnkrets	0104	Hestevold - Holme	
						Stemmekrets:	2	SALTNES	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02040301	Råde	
				6577070	602646	Postnr.område:	1643	RÅDE	
						Tettsted:	195	Tomb	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Karlbergveien	1111	10B			Grunnkrets	0104	Hestevold - Holme	
						Stemmekrets:	2	SALTNES	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02040301	Råde	
				6577064	602651	Postnr.område:	1643	RÅDE	
						Tettsted:	195	Tomb	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 871 254	Bebygd areal:	171	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	159,5	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.07.2020
	Nord: 6577065 Øst: 602649	Bruksareal totalt:	159,5			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	26.05.2021
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Alternativt areal:	34				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	85	0	85	0	0	0		0
H01	1	74,5	0	74,5	0	0	0	34	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1111 Karlbergveien 10 A	H0201	Bolig	96	4	Kjøkken	1	1	25/158
1111 Karlbergveien 10 B	H0101	Bolig	64,5	3	Kjøkken	1	1	25/158

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	918176470	BJØRNDALSSVINGEN EIENDOM AS		Fossumveien 50 1605 FREDRIKSTAD
Kontaktperson	921533586	HOLTH BYGG & ANLEGG AS		Strykerveien 9 1658 TORP

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

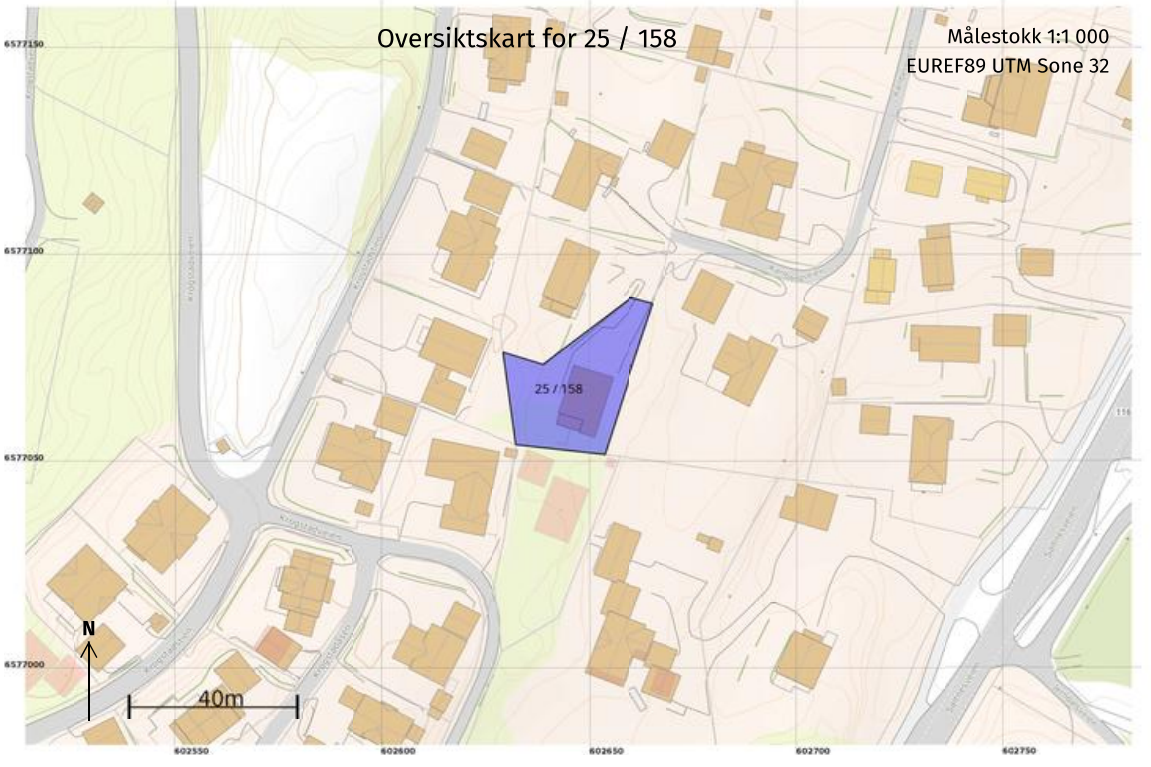
Bygningsnr:	148 291 519	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	50	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6577070 Øst: 602651	Bruksareal totalt:	50	Avløp:		Tatt i bruk:	
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:	07.08.2020
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

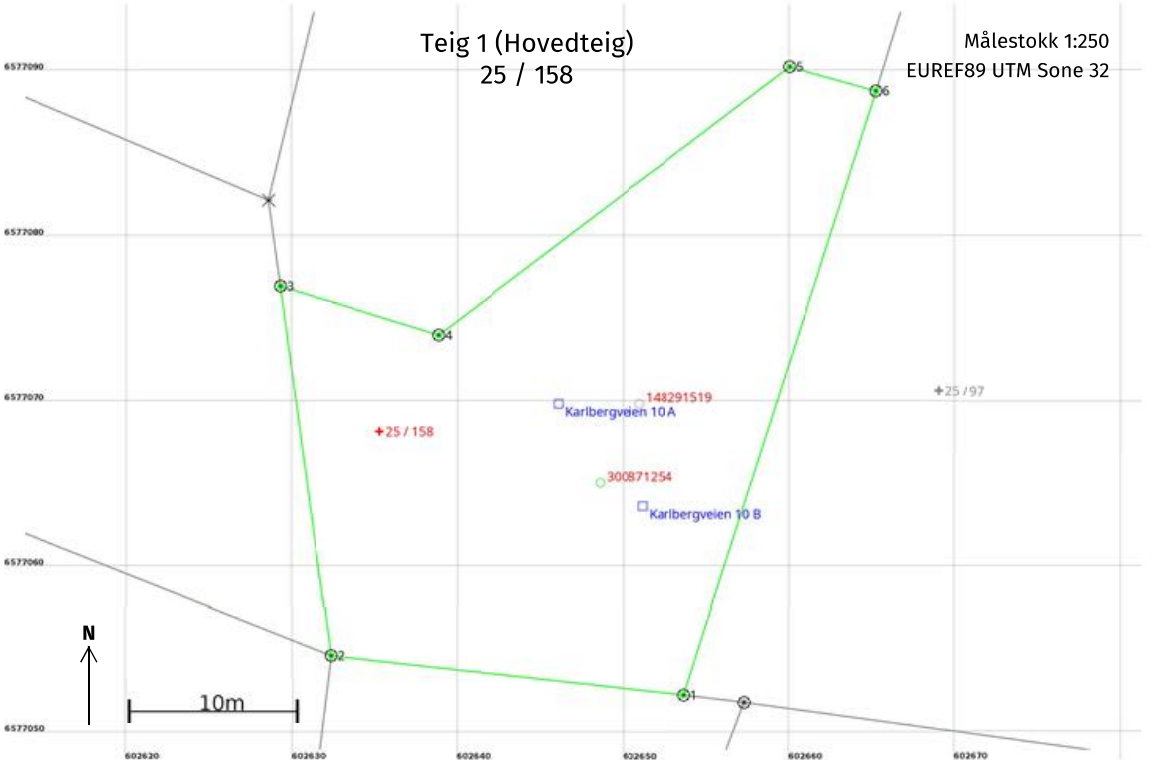
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	50	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	25/158





Areal og koordinater

Areal: 769,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6577068 **Øst:** 602635

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6577052,42	602653,64	Jord 21,44	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6577054,80	602632,33	Fjell 22,52	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6577077,12	602629,32	Fjell 9,98	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6577074,15	602638,85	Fjell 26,66	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6577090,36	602660,01	Fjell 5,41	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6577088,90	602665,22	Jord 38,27	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 28.07.2025

Gårdsnr:	25	Bruksnr:	158	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Karlbergveien 10b, 1643 Råde						

0200 Bygningsdata fra GAB

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA :	Bygningsår:
Enebolig m/hybel/sokkelleil	**159** m²	2020
Garasjeuthus anneks til bolig	**50** m²	2021
	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

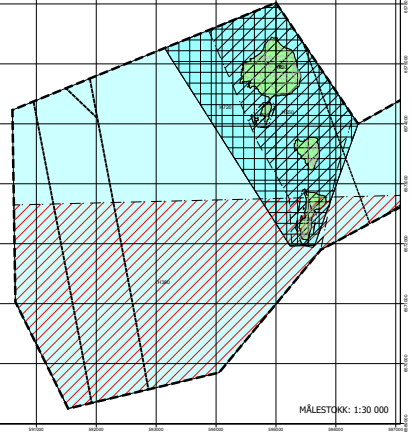
MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☐			
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan ☒	202002 - Råde kommune	Bolig	Periode: 2023-2037
Uregulert ☐			
Reguleringsbestemmelser ☐			
Kommentarer til eksisterende planer:			

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

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



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

Koordinatsystem: Euref89, sone32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Dato 02.10.2023

MÅLESTOKK: 1:18 000

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7, nr. 1)
- B – Boligbebyggelse
- FB – Fritidsbebyggelse
- SF – Sentrumsformål
- T – Tjenesteyting
- FTU – Fritids- og turistformål
- RU – Råstoffutvinning
- N – Næringsvirksomhet
- I – Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- V – Veg
- BAN – Bane
- Lufthavn
- Hovednett for sykkel
- P – Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 3)
- BG – Blå/grønnstruktur
- NA – Naturområde
- FRI – Friområde
- Park

FORSVARET (pbl. § 11-7, nr. 4)
- Forsvar

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7, nr. 5)
- LNF – LNFR, tiltak for stedbunden næring
- LSB – LNFR, spredt boligbebyggelse
- LSF – LNFR, spredt fritidsbebyggelse
- LSN – LNFR, spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 11-7, nr. 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- SH – Småbåthavn
- Fiske
- Naturområde
- Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H_SD1 – Nedslagsfelt drikkevann
- H_SR1 – Rød støysone
- H_SG1 – Gul støysone
- H_SA1 – Andre støysoner
- H_FA1 – Ras- og skredfare
- H_FA2 – Flomfare
- H_FA3 – Brann- og eksplosjonsfare
- H_FA4 – Høyspenningsanlegg
- H_FA5 – Militær virksomhet

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H_HF1 – Hensyn friluftsliv
- H_HF2 – Hensyn grønnstruktur
- H_HF3 – Hensyn landskap
- H_HF4 – Hensyn kulturmiljø

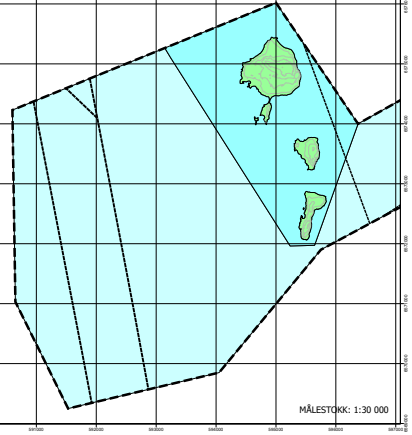
d) Båndleggingsone
- H_BL1 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H_BL2 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H_BL3 – Båndlegging etter lov om kulturminner
- H_BL4 – Båndlegging etter annen lovgivning

f) Detaljeringssone
- H_DP1 – Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

SAMFERDSEL

	Nåværende			Framtidig		
	Tunnel	På bakken	Bro	Tunnel	På bakken	Bro
Hovedveg						
Gang- og sykkelveg						
Turvegtrase						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						

JURIDISK LINJE
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag



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

Koordinatsystem: Euref89, sone32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Dato 02.10.2023

N

MÅLESTOKK: 1:18 000

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7, nr. 1)

- B – Boligbebyggelse
- FB – Fritidsbebyggelse
- SF – Sentrumsformål
- T – Tjenesteyting
- FTU – Fritids- og turistformål
- RU – Råstoffutvinning
- N – Næringsvirksomhet
- I – Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- V – Veg
- BAN – Bane
- Lufthavn
- Hovednett for sykkel
- P – Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 3)

- BG – Blå/grønnstruktur
- NA – Naturområde
- FRI – Friområde
- Park

FORSVARET (pbl. § 11-7, nr. 4)

- Forsvar

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7, nr. 5)

- LNF – LNFR, tiltak for stedbunden næring
- LSB – LNFR, spredt boligbebyggelse
- LSF – LNFR, spredt fritidsbebyggelse
- LSN – LNFR, spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 11-7, nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- SH – Småbåthavn
- Fiske
- Naturområde
- Friluftsområde

SAMFERDSEL

	Nåværende			Framtidig		
	Tunnel	På bakken	Bro	Tunnel	På bakken	Bro
Hovedveg						
Gang- og sykkelveg						
Turvegtrase						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						

JURIDISK LINJE

- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag

Råde kommune
Adresse Postuttak, Rådhuset, 1640
Telefon

Utskriftsdato: 28.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Råde kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3112 **Gårdsnr.:** 25 **Bruksnr.:** 158
Adresse: Karlbergveien 10B, 1643 RÅDE
Referanse: 30-0207/25

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		10134
Avløp		10701
Eiendomsskatt		8 315

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	22.11.2024	512

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

Råde kommune
Skråtorpveien 2A

1640 RÅDE

FAKTURA

WIGGEN ANDREAS MARGIDO
KARLBERGVEIEN 10B
1643 RÅDE

Fakturanr.	1292847
Kundenr.	307757
Fakturadato	25.07.2025
Forfallsdato	**20.08.2025**
Bankkonto	**1503 22 66824**
KID	**00307757001000368**
Fakturabeløp NOK	**2428,36**

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

Eiendom 25/158/0/0/1254 - Karlbergveien 10 A
Eier WIGGEN ANDREAS MARGIDO

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	Stk.	1755,20	1/1	010825-310825	146,27	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	Stk.	1430,40	1/1	010825-310825	119,20	15%
EIENDOMSSKATT, BOLIG	4157615,00	Prom	2,00	1/1	010825-310825	692,92	
FORSKUDD VANN	171,00	Kbm	41,27	1/1	010825-310825	588,10	15%
FORSKUDD AVLØP	171,00	Kbm.	46,00	1/1	010825-310825	655,50	15%

Grunnlag MVA middel sats: 1509,07, MVA: 226,37

Netto	**2201,99**
MVA	**226,37**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**2428,36**

Ved spørsmål til faktura ta kontakt på telefon 69295000
eller epost postmottak@rade.kommune.no

IBAN NO0815032266824 BIC DNBANOKKXXX

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA KLEVEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0207/25
Vår referanse: 3798019/26810297
Bestilling: C3 2025-07-29 (2) 108

Dato
29.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2133939	200	20.2.2020	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3112 RÅDE	25	37	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

RÅDE KOMMUNE
13 NOV 2019
Arkivsak nr 19/1480-31
Arkivkode
Saksbeh RANSE U.off

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent)
Bjørndalssvingen Eiendom as
Adresse
Fossumveien 50
Postnummer: 1605 | Poststed: Fredrikstad
Fødselsnr./Org.nr: 918 176 470 | Ref.nr

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 2133939 Tinglyst: 20 02 2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)
Navn: Oddbjørg Romuld Vastveit
Karlbergveien 1
1640 Råde
Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer): 220272 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0135	Råde	25	37		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0135	Råde	25	158		

(Fradelt tomt av Karlbergvn 8 25/98)

B
Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)
Navn
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato: 18/10-19
Hjemmelshavers underskrift [5]: Oddbjørg R. Vastveit

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det gis rett til bruk av vei (veirett) over den del av min eiendom som omfatter veien Karlbergveien. Veiretten gis til den eiendom som blir fradelt fra Karlbergveien 8, gnr 25. bnr 98 i Råde kommune (ref pkt 3A)

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Ingen

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
18 oktober 2019	Oddbjørg R. Vestvedt

Kopi mekrefter

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Nytt kommunenr. fra 1/1-2020: 3017

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2133939/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 09:47

Page 1 of 1



Saksbehandler

02.10.2019

© 2019 Norkart AS/Geovekst og kommuner m.fl. Side © Hyppas © Direktoratet for

Bakgrunn NORKART

https://kommunekart.com/profil/klient/rade/saksbehandler

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA KLEVEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0207/25
Vår referanse: 3798023/26810317
Bestilling: C3 2025-07-29 (2) 107

Dato
29.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2162015	200	27.2.2020	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3112 RÅDE	25	98	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent)	Plass for tinglysingsstempel
Bjørndalssvingen Eiendom as	Doknr 2162015 Tinglyst 27 02 2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Fossumveien 50	
Postnummer: 1605 — Poststed: Fredrikstad	
Fødselsnr /Org nr: 918 176 470 — Ref nr:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr /org nr (11/9 siffer)
Bjørndalssvingen Eiendom as Karlbergveien 8 1640 Råde	918 176 470

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0135	Råde	25	98		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0135	Råde	25	158		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr /Org nr (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
24/2 2020	KARI KR. JOHANNESSEN FOR BJØRNDALSSVINGEN EIENDOM A/S

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det gis rett til strekk av vann og avløp fra/til ny fradelt eiendom Karlbergveien 8 Gnr 25, bnr 158 over eiendom Karlbergveien 8 Gnr 25, bnr 98 i henhold til vedlagte kartskisse

Det gis rett til vei for fradelt eiendom Karlbergveien 8 Gnr 25, bnr 158 over eiendom Karlbergveien 8 Gnr 25, bnr 98 i henhold til vedlagte kartskisse

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Ingen

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
24/2 2020	KARI KR. JOHANNESSEN FOR BJØRNDALSSVINGEN EIENDOM A/S

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



VEIRETT

V.A. MED TILKOBLINGSPUNKT

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA KLEVEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0207/25
Vår referanse: 3798021/26810307
Bestilling: C3 2025-07-29 (2) 106

Dato
29.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2133979	200	20.2.2020	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3112 RÅDE	25	18	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 68 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

RÅDE KOMMUNE
14 FEB 2020
Arkivsak nr. 19/1480-50
Saksnr.
Enhetskode: KRBA | U off §3

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Bjørndalssvingen Eiendom as
Adresse:
Fossumveien 50
Postnummer: 1605 | Poststed: Fredrikstad
Fødselsnr./Org.nr. 918 176 470 | Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel
Doknr. 2133979 Tinglyst: 20.02.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)
Navn: Solveig Gerd Pedersen, Ekeliveien 3, 1640 Råde
Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer): 270727 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0135	Råde	25	18		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0135	Råde (Fradelt tomt av Karlbergvn 8 25/98)				

B – **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**
Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato: *10-11-19 | Hjemmelshavers underskrift [5]: (For Solveig) Henry Pedersen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]
Det gis rett til bruk av vei (veirett) over den del av min eiendom som omfatter veien Ekeliveien. Veiretten gis til den eiendom som blir fradelt fra Karlbergveien 8, gnr 25. bnr 98 i Råde kommune (ref pkt 3A)

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]
Ingen

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
*10-11-19	(For Solveig) Henry Pedersen

Bekreftet kopi/ekthetsfest

Noter
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

* gjelder gnr. 25 bnr. 158

Nytt kommunenr. fra 1/1-2020: 3017

20/2-2020

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik
Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

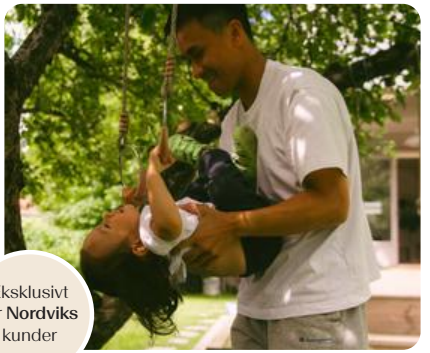
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 30-0207/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Karlbergveien 10A-B 1643 RÅDE

Betegnelse: Gnr 25, bnr 158 (ideell andel 1/1) i Råde kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no