

Skogveien 47 – Ditt nye hjem?



Velkommen til

Skogveien 47



Salgsoppgaven produsert 27. mai 2025

Karlshus

Stor og velholdt enebolig m/separat utleiedel- 4(6) sov og 3 bad - Stor hage og garasje - Sentralt og barnevennlig!

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 600,-
Totalpris	5 628 600,-
BRA-i	252 kvm
Totalt BRA	271 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1962
Megler	Frode Larsen
Telefon	472 84 572
E-post	f.larsen@nordvikbolig.no


Til salgs


Til salgs
47



Kort fortalt

Velkommen til Skogveien 47!

- Flott enebolig over to plan og kjeller.
- Godkjent separat boenhet for utleiemulighet på 53 m^2.
- Innholdsrik planløsning med plass til hele familien!
- Hoveddel med totalt 5 godkjente soverom.
- Over 50 kvm sydvendte uteplasser og markise.
- Solrik, grønn tomt med stor hage og beplantning.
- Parkering i garasje og på gruslagt gårdsplass med elbillader.
- 10 min. gange til butikk, barnehage og skole.

Eiendommen ligger i veletablert, pent og sentralt boligområde i Karlshus. Området har lite gjennomgangstrafikk som gir en fin kombinasjon av et rolig og familievennlig nabolag med kort vei til sentrum av Karlshus og nærhet til både natur, fjord og sjø.

Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	252 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	271 kvm
TBA:	51 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. Gang m/ trapp, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4.
Total BRA: 72 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré m/trapp, gang, bad, stue/kjøkken, soverom.
BRA-i: 45 kvm. Entré m/trapp, kott, bad, stue, kjøkken.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 51 kvm. Veranda og markterrasse.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Loftstue, bad, soverom, soverom 2.
BRA-i: 8 kvm. Trapperom/gang, soverom, kott.
Total BRA: 59 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje.
Total BRA: 19 kvm.

Skogveien 47



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

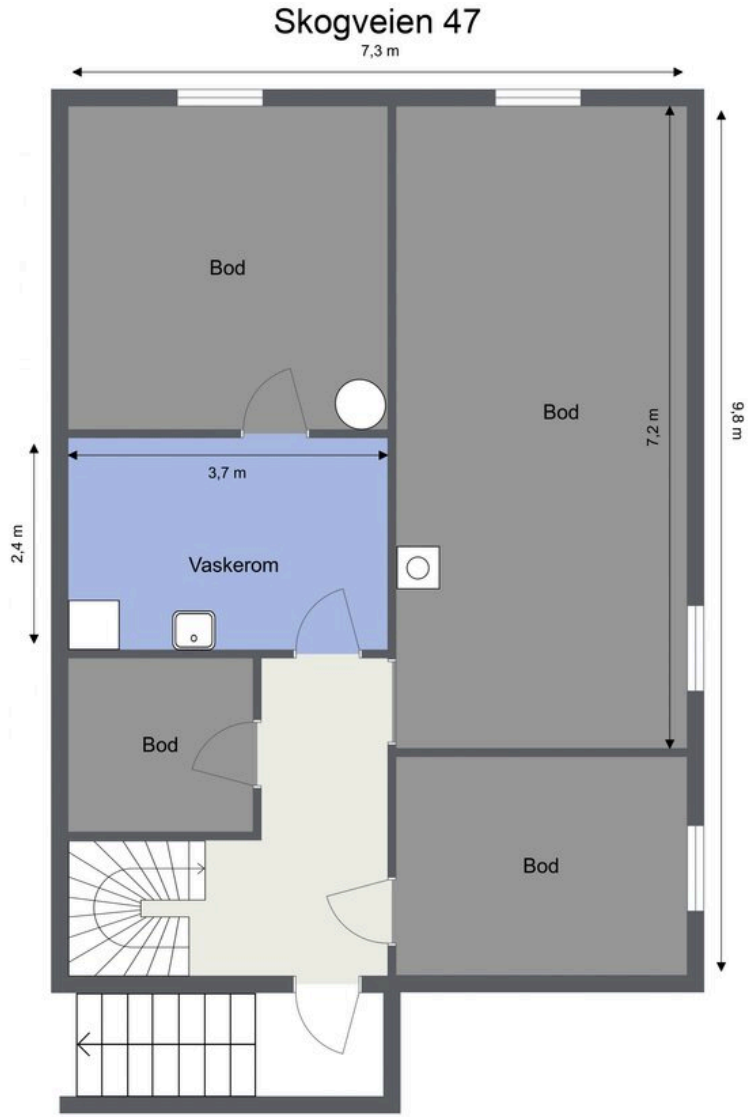
1. etasje

Skogveien 47



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

Kjeller


Til salgs






















SIEMENS









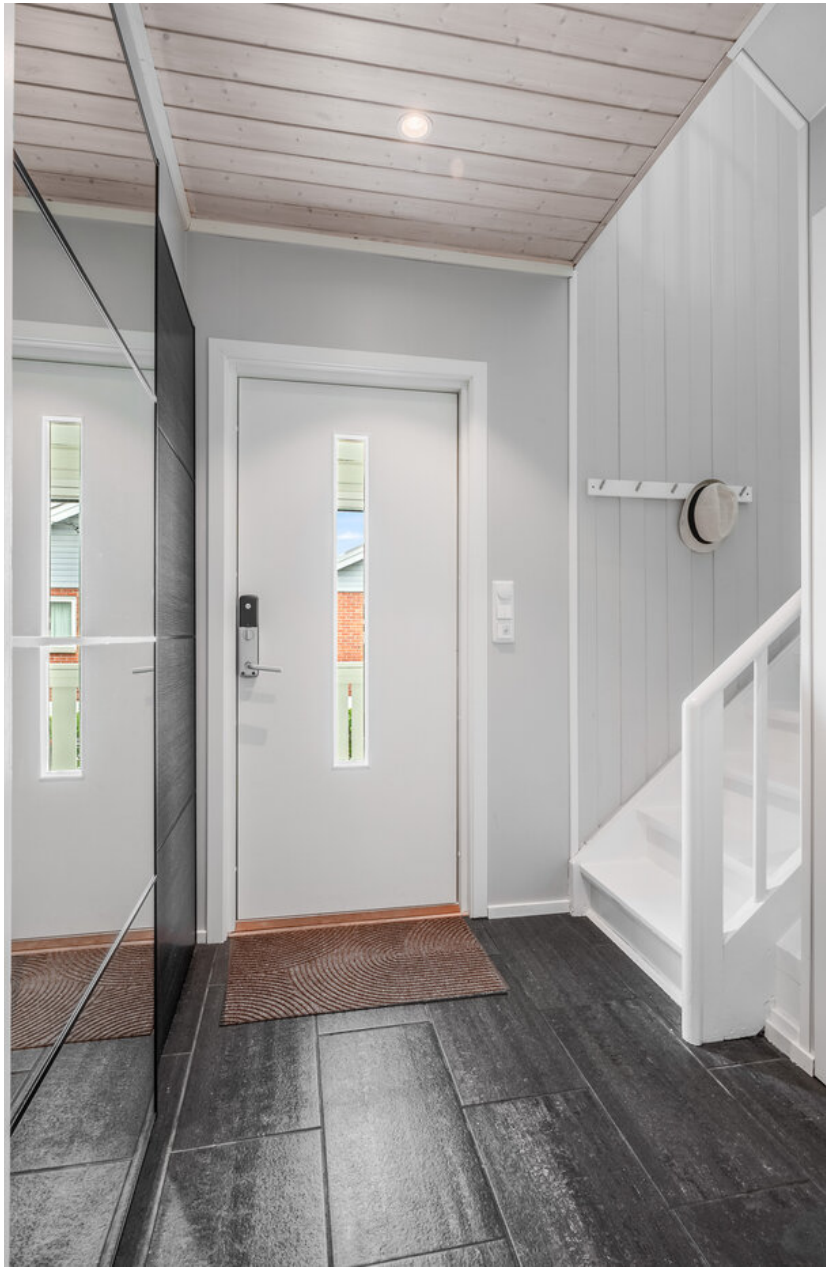



























COOKIES
COFFEE
TEA


Till salgs







Informasjon

Skogveien 47

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0148/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Skogveien 47, 1640 RÅDE
Gnr 53, bnr 147 i Råde kommune

Selgere
Mona Hulleberg Hedlund
Jan Åge Hedlund

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 800,- (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
1962

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 252 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 271 kvm
TBA: 51 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. Gang m/ trapp, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4.
Total BRA: 72 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré m/trapp, gang, bad, stue/kjøkken, soverom.
BRA-i: 45 kvm. Entré m/trapp, kott, bad, stue, kjøkken.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 51 kvm. Veranda og markterrasse.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Loftstue, bad, soverom, soverom 2.
BRA-i: 8 kvm. Trapperom/gang, soverom, kott.
Total BRA: 59 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje.
Total BRA: 19 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kott i leilighet 2. etasje ikke måleverdig.
Vaskekjeller med romhøyde 1,9 m.

Ikke målbare arealer:
2. etasje hovedddel har ikke måleverdig areal på 23 kvm, dvs. totalt gulvareal på 74 kvm.
2. etasje utleiedel har ikke måleverdig areal på 9 kvm, dvs. totalt gulvareal på 17 kvm.

Innhold

Hoveddel:
1. etasje: Entré/trapperom, gang, soverom, kjøkken, stue og soverom.
2. etasje: Loftstue, to soverom og bad.
Kjeller: Trapperom, vaskerom og fire boder.

Utleieleilighet/separat boenhet:
1. etasje: Entré/trapperom, bad, bod, stue og kjøkken.
2. etasje: Trapperom, soverom og bod.

Øvrige arealer:
- Veranda på 16 kvm.
- Markterrasse på 35 kvm.
- Garasje på 19 kvm.

Standard

Eneboligen har fin planløsning over to plan og kjeller, med god plass til hele familien i tillegg til mulighet for leieinntekt eller å huse ungdommen i godkjent separat del tilbygd i ca. 1999. Det er utført en rekke moderniseringer og oppussing de seneste årene, og boligen fremstår godt vedlikeholdt uten noen bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det er behagelig gulvvarme i hele 1. etasje i leiligheten, hoveddel med gulvvarme i entré og på badene, samt varmepumpe fra 2025.

• Hoveddel:
Få meter fra parkering i garasje eller på gårdsplass til overbygd inngangsparti som ønsker velkommen. Vel inne er en flislagt entré med gulvvarme, skyvedørsgarderobe og trappeadkomst til 2. etasje og kjeller. Innenfor entreen er en gang med plass til møblement og videre adkomst til stue og kjøkken.

Hovedstuen ligger i 1. etasje og blir naturlig boligens sosiale samlingspunkt med sin gode størrelse og lyse atmosfære. Her er det plass til ønsket møblement som kan deles i soner for bla. a. spisestue, sofaløsning og lesekrok. Midt i stuen, og til

hyggelig skue fra alle soner, står en Jøtul vedovn for ekstra varme. Tofløyet glassdør fører ut til sydvendte uteplasser på til sammen over 50 kvm. Verandaen på 16 kvm har plass til møblement der solen kan nytes fra morgen til kveld. Herfra er det utsyn mot grønn, opparbeidet hage og markterrasse kun en trapp ned. En bred markise sørger for solskjerming på varme dager. Markterrassen på hele 35 kvm ligger skjermet og omkranset av hekk, med god plass til møblering og direkte adkomst til hage.

I tillegg til hovedstuen er det et romslig areal i 2. etasje benyttet som loftstue. Rommet var opprinnelig delt i et soverom og trapperom. Herfra er det adkomst til etasjens to soverom og et stort bad.

Spisestuen er praktisk plassert i sone tilknyttet kjøkkenet, med rom for både familie og venner. Kjøkkenet ligger adskilt, men likevel åpent med adkomst fra stue og gang. Den klassiske innredningen har profilerte heltre fronter i over- og underskap, delvis vitrineskap og hyller. Det er malt benkeplate i laminat og mellom over- og underskap er det malte fliser. Hvitevarene består av integrert platetopp og stekeovn, samt underbygget oppvaskmaskin.

Hoveddelen har to fine bad, ett i hver etasje. Bad i 1. etasje (2011) fremstår lyst og tidløst med baderomsplater på vegg, flislagt gulv, varmekabler og dusjkabinett fra 2024. Videre er det innredet med toalett, skuffeseksjon med nedfelt servant og speil med lys. Bad i 2. etasje (2004) har flislagte overflater, gulvvarme og et takvindu for naturlig lysinnslipp. Rommet er innredet med et stort hjørnebadekar til glede for liten og stor, dusjnisje med glassbyggerstein og glassdører, toalett, skuffeinnredning med nedfelt servant og speilskap med lys, samt høyskap for oppbevaring.

For klesvask er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom i kjeller. Vaskerommet er fra byggeår, men overflateoppusset i 2020, med flislagt gulv, varmekabler, utslagskum og skapinnredning med god benkeplass.

Hoveddelen har i dagens løsning tre soverom, ett i 1. etasje og to i 2. etasje. Soverommene har alle god plass til dobbeltseng med nattbord og garderobemøblement. Samtlige soverom har fornyede overflater i behagelige fargetoner og gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Soverom i 1. etasje har lunt vegg-til-vegg teppe på gulv og de to andre har lyst laminatgulv. I tillegg er boligen i følge tegninger godkjent med ytterligere to soverom, ett i dagens loftstue og ett i del av stue i 1. etasje.

For lagring og oppbevaring er det flere romslige boder i kjeller, der en av de bla. a. er innredet med hyller og god belysning - klart til å fylles opp med verktøyet! Kjelleren har både innvendig og utvendig adkomst som gir potensielle muligheter.

• Utleieleilighet/separat boenhet (53 kvm):
Et eget, hyggelig inngangsparti i 1.etasje ønsker velkommen inn til separat del. Vel inne er overflatene i leiligheten malt i 2025 og det er nyere 1-stavs laminatgulv. I entreen er en bod og plass til oppheng av yttertøy o.l. Stue, kjøkken og bad er praktisk plassert i 1. etasje og soverom i 2. etasje. Stuen har god størrelse med plass til både TV-/sofaløsning og spiseplass. Herfra fører verandadør med trapp ut til hagen. Kjøkken og stue ligger adskilt med åpen dør. Kjøkkeninnredningen har godt med oppbevaring i over- og underskap, beskyttelsesplater på vegg og benkeplate i laminat med dobbel oppvaskkum. Frittstående komfyr medfølger. Badet fra 1999 er plassert i gangen, med flislagt gulv, varmekabler og malt panel på vegg, samt flislagt dusjsone. Innredningen består av dusjhjørne med kabinettdører, toalett, skapinnredning med nedfelt servant og speil. Soverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement og tilgang til bod.

Innvendige overflater:
- Vegger med panel, slettmalte overflater, baderomsplater og fliser.
- Gulv med laminat, teppe og fliser.
- Panel og malte flater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i kombinasjon av eldre kobberrør og plastledninger i rør-i-rør system. Fordelerstokk rør-i-rør i kjeller. Plast avløp. TG vurdert på bakgrunn av alder.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling med gulvvarme i hele 1. etasje i leiligheten. Hoveddel med varmekabler i entré og begge baderommene.
- Hoveddel med bereder 192 liter i kjeller, leilighet med bereder 120 liter i benkeskap kjøkken.
- Separat el-skap i hoveddel og leilighet, automatsikringer og nyere jordfeilautomater. Hoveddel med overlastvern 40A, 3x25mm2. El-tilsyn avholdt i 2025.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering

Parkering i garasje og på gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.
Det er montert elbillader på husvegg.

Modernisering og påkostninger

Det er utført en rekke modernisering og påkostninger:
2025: Ny varmepumpe. Malt overflater utleieleilighet og soverom mot syd hoveddel (2.etg.) Utvendig grunnmur og garasje malt.
2024: Nytt dusjkabinett 1.etg.
2021: Malt hus utvendig.
2020: Nytt vaskerom. Oppusset soverom 1. etg.
2018: Ny platting. Montert elbillader.
2011: Nytt bad 1.etg (hoveddel).
2010: Ny Jøtul peisovn.
Etter 2005: Generelt vedlikehold/oppussing, nye panelplater i stuen, panel i gang, maling av lister, vegger i 1. og 2.etg. Gulv (laminat) både i 1. og 2 etg. Nytt paneltak i stue. Byttet verandadør og vinduer. Ny inngangsdør, og innerdører gang. Utvidelse / ny veranda. Ny kledning på hus, utvendig. Nytt gulv i leiligheten (laminat).
2004: Nytt bad 2.etg.

Utført div. elektriske oppgraderinger fra 2018 og til 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg pusset opp i 2011. Baderomsplater på vegg. Paneltak, og fliser på gulv. Varmekabler, Moss Elektro AS. Nytt dusjkabinett i 2024. Levert og montert av Engelsviken Rør AS Ny kontakt montert av Lyn Elektro - 2025. Bad 2. etg , 2004 Bygget opp fra bunnen av av faglærte håndverkere. Var bare en bod holdt av til bad. Fliser på vegg og gulv. Glassbyggervegg / dusj. Paneltak. Bunny's Murerservice Fredrikstad, og Rørleggerservice Saltnes. Elektrikerarbeid Råde Elektro. Ny bryter og spotter i tak 2025. Lyn Elektro. Nytt takvindu 2023, Snekker

Lars Erik Sørlie AS
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2.etg Bunny's Murerservice.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2.etg. Bunnys Murerservice Fredrikstad, Råde Elektro AS, Rørleggerservice Saltnes 2004. Lyn Elektro AS 2025. Bad 1.etg. Oppusset i 2011. Egeninnsats Moss Elektro Lyn Elektro 2025. Bad i utleieleilighet - 1999, Rørlegger Vidar Møgster, og Østfold Rørleggertjeneste AS, Snekker Kjell Nielsen & Co. Råde Elektro AS.

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? Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny Jøtul peisovn i 2012 ca. - egeninnsats. Ny platting utendørs 2018 ca. - egeninnsats. Veranda ca. 2010 - egeninnsats. Ny kledning på hus - egeninnsats. Nytt ombygget tak i forbindelse med påbygg av leilighet i 1999. - Kjell Nielsen & Co. Byttet verandadør og vinduer 2010 ca. - egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Har blitt fortalt at huset er drenert i forbindelse med påbygg av leilighet i 1999.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kråkerøy Elektriske AS - elbil lader Lyn Elektro AS - varmepumpe, og diverse elektrisk arbeid. Råde Elektro AS - utleieleilighet og bad 2.etg.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 2025
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kråkerøy Elektriske AS - elbil lader montert på utvendig vegg i 2018.

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.? Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Svar: Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygget leilighet i 1999. Har dokumentasjon fra faglært.

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) Svar: Nei. Eventuell kommentar: Kjellerlem til kjellerinngangen er utett. Ved kraftig regn, snøsmelting etc - vått på gulv / trappen /ned ved inngang til kjelleren. Salt på enkelte vegger i kjelleren.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Riss i murpuss, grunnmur utvendig.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Svar: Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Svar: Ja.
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja. Beskriv: Ja godkjent.

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ukjent.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Delvis nedgravd oljetank under verandaen.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Saltak tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn. Pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel. Saltak med kaldtloft, oppført som sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 1999, 2006/07 og 2021. Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass, fra hhv. 1999 og 2006. Dør Leilighet med noe vedlikeholdsbehov utvendig brystning. Veranda 16 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre. Veranda bygget over opprinnelig støpt veranda. Markterrasse 35 kvm oppført med terrassebord på tilfarere.

Innvendig:

Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller kjeller/1. etasje oppført med støpt dekke, etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Noe ujevnheter i undergulv. Underside støpt dekke med enkelte riss. Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn. Sotluke tilgjengelig i kjeller. En side av pipe innkledd, men med etablert inspeksjonsluke. Branntilsyn sept. 2022, ingen pålegg for fyringsanlegget. Råkjeller uten innvendige påforede vegger, lufteventiler i yttervegger.

Tomteforhold:

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Tilbygg med drenssystem fra byggeår 1999. Hoveddel fra 1962 uten kjente oppgraderinger. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Det opplyses nedgravd tank.

GARASJE

Halvdel av avskilt dobbelgarasje oppført i uisolert trekonstruksjon. Støpt gulv på grunn. Vippeport i tre. Saltak med eldre metallplater. Betonggulv med sprekkdannelser/forvitringer. Oppgraderinger bør påregnes.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Takkonstruksjon/Loft: Montert isolasjon stenger for ventilering langs takfot. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å lukke avviket. Tilstrekkelig ventilering bør gjenopprettes.

- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres håndløper på vegg, høyde returekkverk i 2. etasje bør økes, øvre del av trapp bør sikres med rekkverk.

- 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres tettesjikt i våtrommet, fremkommer ikke visuelt i sluk. Tilluft ikke etablert. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser event. tettesjikt anmodes utført. Vær oppmerksom ved bruk. Lekkasjedetektor anmodes montert.

- Leilighet 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Leilighet 1. etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulv utenfor dusj tilsvarende flatt/del av arealet med noe motfall. -Gulv utenfor dusj i nivå med gulv ved dør. Dusjnisje med tett sokkel hindrer avrenning til sluk for event. vann på gulv utenfor dusj. Gulvflis ved sluk med bom/løs fra underlag. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- Leilighet 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tettesjikt/membran fremkommer ikke visuelt i sluk. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Ytterligere undersøkelser anmodes utført for avdekking tilslutning tettesjikt til sluk.

- Leilighet 1. etasje - Bad - Ventilasjon: Ingen tilluft. Konsekvens/tiltak: Etablere tilluftsventil/-spalte.

- Leilighet 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist at overflater har noe skader. Benkeplate med svelleskader pga. fukt.
Eldre innredning. Konsekvens/tiltak: Utskifting benkeplate.

- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre

anlegg.

- Varmtvannstank: TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn. Vær oppmerksom på event. irr på tappeventil og tilknytningspunkt vannledning. Utskifting bør påregnes.

- Fuktsikring og drenering: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ved fuktsøk inndige yttervegg i kjeller fremkpom forhøyede verdier nedre del av vegg. Noe avflassende maling kjellervegg nedre del i vaskekjeller. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Oljetank: Alder og tilstand ukjent. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser bør utføres for event. krav om sanering.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Konsekvens av manglende lufting kan være forringet levetid kledning, lekter og veggkonstruksjon.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Tilslutning tettesjikt til sluk fremkommer ikke visuelt. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anmodes utført.

- 2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Servantkum med krakellering.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert platetopp og stekeovn, underbygget oppvaskmaskin i hoveddel. Fryseboks i kjeller. Komfyr i utleieleilighet.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle veggspeil, TV i stue samt lydplanke og tilhørende utstyr 1. etg.
- Gardiner, gardinstenger og lameller i stue og soverom i 1. etasje.
- Vindruer og magnoliatre, samt blomster plantet i potter
- Trådkurver.

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert platetopp og stekeovn, underbygget oppvaskmaskin i hoveddel. Fryseboks i kjeller. Komfyr i utleieleilighet. Innredning og noe verktøy i verksted og garasje.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet. Leiligheten er ikke utleid i dag. Leieinntektene på denne leiligheten vil være skattefri.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.

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.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gulvvarme i hele 1. etasje i leiligheten. Hoveddel med gulvarme i entré og baderom.
- Gulvvarme på bad i 2. etasje.
- Gulvvarme vaskerom i kjeller.
- Peisovn i stue hoveddel i 1. etasje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

MIB opplyser at siste feiing ble utført 08.03.2022. Siste tilsyn ble utført 07.09.2022, uten registrerte avvik. Det ble registrert anmerkning: Ingen røykvarsler i underetasje.

På eiendommen er det oljetank som selger opplyser er delvis nedgravd/under verandaen. Ukjent materiale og størrelse. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre

med mineralolje til oppvarming av bygninger.
Der tanken er større enn 3200 liter: Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.
Der tanken er under 3200 liter: For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene: Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 520,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, feie- og tilsynsavgift, vann og avløp. Renovasjon utføres og faktureres direkte fra Movar.

Feie- og tilsynsgebyr kr. 431,-
Vann kr. 7 250,-
Avløp kr. 7 423,-
Renovasjon kr. 5 416,-

Eiendomsskatt

Kr 8 070,- pr. 01.01.2025
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Råde kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 140 872,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 563 488,- pr. 2023

Forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr: 22736167.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett fra Altibox (fiber).

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 669 kvm (Eiertomt)
Tomten på rett under 670 kvm har gode sol- og lysforhold. Hagen er grønn, velstelt og opparbeidet med plen, frodig syrin og div. busker, bed og gruslagt gårdsplass. Tomten er omkranset av grønn hekk og for det meste inngjerdet. Garasje deles med nabo og står midt mellom tomtene, men er adskilt innvendig.

I følge grunnkart er tomtegrensene mot øst, syd og vest lite nøyaktig (>=500cm), og mot nord middels nøyaktig (<=30 cm) , med målebrev som arealkilde.

Kommentar fra Råde kommune: Eiendomsgrenser er ikke sikre. Eiendomsarealet i matrikkelen er usikkert og Råde kommune anbefaler en grensepåvisning for å klarlegge grenser og eiendommens areal. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det beregnet areal i matrikkelen er kjøpers ansvar og risiko. For å få kartlagt grensene bør det bestilles oppmålingsforretning.

Adkomst

Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eneboligen ligger i veletablert og sentralt boligområde på Karlshus i Råde. Området har lite gjennomgangstrafikk, noe som gjør dette til et trafikkstille og familievennlig nabolag som likevel har kort vei til det meste man skulle trenge i hverdagen. Lokal matvarebutikker er Rema 1000 i sentrum og Kiwi ved E6. De aller fleste i nabolaget er medlemmer i Skråtorpskogens velforening. Skråtorpskogens Vel er en velforening som jobber for å styrke fellesskapet og trivselen i sitt nabolag. I 2021 mottok foreningen støtte fra Sparebankstiftelsen DNB til innkjøp av utstyr til en akebakke, noe som tyder på at de legger til rette for aktiviteter og samvær i lokalmiljøet.

Det er flere populære attraksjoner i Råde, både for lokale og tilreisende, der Bondegården i Råde, Råde Parkfestival, forsvarsmuseum og galleri på Tomb er noen av dem. Råde Herredshus er rådhuset i kommunen og ligger sentralt. Like ved ligger Råde Sykehjem, som tilbyr heldøgns omsorg. Nærområdet byr på butikker, frisør, spisesteder og bakeri, barnehage og barne- og ungdomsskole. Det er ellers kort vei fra boligen til Idrettsparken med fotballbane, idrettshall, tennisanlegg, BMX-bane, treningssenter og svømmehall. For golfentusiaster er det 17 min. kjøretur både til Onsøy Golfklubb på Manstad og Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden - en av landets beste golfbaner.

Det finnes et utvalg av naturopplevelser i området med bl.a. Vansjø og turmuligheter kun en hyggelig gåtur unna, med idylliske landskap som gjerne kan oppleves langs den omfattende kyststien som strekker seg gjennom kommunen. Saltnes med bademuligheter på f.eks. Saltholmen, Rubingen og Ellingstranda ligger en kort biltur eller en sykkeltur unna. Det er dessuten flere badeplasser på Oven og langs Vansjø.

Råde kommune har Raushet, Glede og Respekt som sine verdier, og er en bygd med mange kulturhistoriske funn, blant annet gravplasser ved Råde kirke og steinalderplasser - hvor de eldste er fra 3000 f.Kr ved Vansjø. Andre historiske steder inkluderer blant annet Råde Kirke fra 1185, som ligger i tettbebyggelsen i Karlshus.

Området har pendlermulighet med buss eller tog mot Oslo og Østfoldbyene. Råde stasjon ligger rett utenfor Karlshus, kun 1,5 km (14 min. gange eller 3 min. kjøring) fra boligen, og det er bussforbindelse til bl. a. Kalnes, Oslo og Gardermoen i gangavstand. I tillegg er det kort vei til E6 som enkelt tar deg nord- og sørover. Med bil tar det under en time til Oslo.

Offentlig kommunikasjon

Stensrød (busstopp): 6 min. gange - 500 meter
Råde stasjon: 19 min. gange - 1,5 km

Skoler og barnehager

Furuly barnehage: 7 min. gange
Klokkegården barnehage : 4 min. kjøring

Missingmyr barnehage: 7 min. kjøring
Karlshus skole (1-7.trinn): 10 min. gange
Råde ungdomsskole: 4 min. kjøring
Tomb videregående skole (Råde): 8 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum, Rolvsøy og Fredrikstad. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon og Råde kommunes hjemmeside: https://www.rade.kommune.no/tjenester/kommunen-var/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Skogveien 47 (enebolig m/leilighet) er byggeanmeldt og registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Bygningstegninger er vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger byggemeldte tegninger av enebolig (1960) og tilbygg med separat boenhet (1998), som for det meste stemmer med dagens løsning men med noen avvik:
- Hoveddel: Det ser ut til at det opprinnelig var et vindfang med garderobe utenfor entré, dette er i dag kun et overbygg. Entreen er noe utvidet mot soverom og åpnet mot trapp til 2.etg. Opprinnelig adkomst til soverom fra entré er lukket og rommet har adkomst mot dagens stue. Det er fjernet et opprinnelig soverom i del av stue i 1.etg. og et soverom i 2. etg. til fordel for større loftstue. Begge soverom kan tilbakeføres ved behov. I kjeller er den største av dagens boder opprinnelig betegnet som et hobbyrom. Vaskekjeller med lav romhøyde 1,9m.
- Leilighet: Inntegnet bod i trapperom/gang 2. etg. er i dag del av gangen.

Det foreligger tegninger av dobbelgarasje som deles med en halvpart hver med naboeiendom. Garasjen står med ca. en halvpart på hver tomt og er adskilt innvendig.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Det presiseres også at omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel må godkjennes av kommunen.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei på kommunal eiendom gnr. 53 bnr. 2.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. I tillegg til offentlig vann er eiendommen tilknyttet hagevann fra Vansjø.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplaner:
Navn: 202002 - Råde kommune. Formål: Bolig. Periode: 2023-2037
Hensynssoner: H910. Kommentar: Detaljeringssone; gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplaner:
Navn: 003-Reguleringsplan for Karlshusområdet i Råde. Formål: Bolig.
Vedtaksdato: 25.07.1958.

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt

salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.
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: 1,50% av salgssum – estimert til kr. 82 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 900,-(Visning nr. 2 og 3 inkl.)

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 000,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 150 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 28. mai 2025

Megler

Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Meglerforetaket

Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS
Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

Vedlegg

Skogveien 47

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hedlund, Mona Hulleberg	9578-5999-4-1560924	2025-05-18 17:48:11

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
18. mai 2025

Oppdragsnummer
41-0148/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogveien 47, 1640 RÅDE

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Jan Åge Hedlund, Mona Hulleberg Hedlund

Fullmektige
Mona Hulleberg Hedlund for Jan Åge Hedlund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. april 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 22736167
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg pusset opp i 2011. Baderomsplater på vegg. Paneltak, og fliser på gulv. Varmekabler, Moss Elektro AS. Nytt dusjkabinett i 2024. Levert og montert av Engelsviken Rør AS Ny kontakt montert av Lyn Elektro - 2025. Bad 2. etg , 2004 Bygget opp fra bunnen av av faglærte håndverkere. Var bare en bod holdt av til bad. Fliser på vegg og gulv. Glassbyggervegg / dusj. Paneltak. Bunny's Murerservice Fredrikstad, og Rørleggerservice Saltnes. Elektrikerarbeid Råde Elektro. Ny bryter og spotter i tak 2025. Lyn Elektro. Nytt takvindu 2023, Snekker Lars Erik Sørlie AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2.etg Bunny's Murerservice.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2.etg. Bunnys Murerservice Fredrikstad, Råde Elektro AS, Rørleggerservice Saltnes 2004. Lyn Elektro AS 2025. Bad 1.etg Oppusset i 2011. Egeninnsats Moss Elektro Lyn Elektro 2025. Bad i utleieleilighet - 1999, Rørlegger Vidar Møgster, og Østfold Rørleggertjeneste AS, Snekker Kjell Nielsen & Co. Råde Elektro AS.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny Jøtul peisovn i 2012 ca. - egeninnsats. Ny platting utendørs 2018 ca. - egeninnsats. Veranda ca. 2010 - egeninnsats. Ny kledning på hus - egeninnsats. Nytt ombygget tak i forbindelse med påbygg av leilighet i 1999. - Kjell Nielsen & Co. Byttet verandadør og vinduer 2010 ca. - egeninnsats

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

Nei

Eventuell kommentar: Har blitt fortalt at huset er drenert i forbindelse med påbygg av leilighet i 1999.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kråkerøy Elektriske AS - elbil lader Lyn Elektro AS - varmepumpe, og diverse elektrisk arbeid. Råde Elektro AS - utleieleilighet og bad 2.etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kråkerøy Elektriske AS - elbil lader montert på utvendig vegg i 2018.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygget leilighet i 1999. Har dokumentasjon fra faglært.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Kjellerlem til kjelleriinngangen er utett. Ved kraftig regn, snøsmelting etc - vått på gulv / trappen /ned ved inngang til kjelleren. Salt på enkelte vegger i kjelleren.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Beskriv: Sprekk i murpuss, grunnmur utvendig.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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.
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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: Ja godkjent.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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? Ukjent.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke sameiet eller borettslag.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Beskriv: Delvis nedgravd oljetank under verandaen.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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: 41-0148/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hedlund, Mona Hulleberg	**2025-05-18**

Identifikasjon

bankID Hedlund, Mona Hulleberg

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skogveien 47 , 1640 RÅDE
RÅDE kommune
gnr. 53, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1556 **Referansenummer:** YS1319

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:** Kristian Østmark

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1962, loftsetasje innredet i 1999.
Tilbygg m/leilighet oppført i 1999.

Boligen er jevnlig oppgradert, oppusset siste år.

I tillegg til offentlig vann er eiendommen tilknyttet hagevann fra Vansjø, utenom vannmåler

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.
Saltak med kaldtloft, oppført som sperrekomstruksjon med taktro av bordkledning. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 1999, 2006/07 og 2021.
Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass, fra hhv. 1999 og 2006.
Dør Leilighet med noe vedlikeholdsbehov utvendig brystning.
Veranda 16 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.
Veranda bygget over opprinnelig støpt veranda.

INNVENDIG Gå til side

Panel og slettmalte overflater.
Laminatgulv generelt, fliser i entré. Noe ujevnheter i undergulv.
Nyoppussede overflater.
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller kjeller/1. etasje oppført med støpt dekke, etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Noe ujevnheter i undergulv.
Underside støpt dekke med enkelte riss.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn.
Sotluke tilgjengelig i kjeller.
En side av pipe innkledd, men med etablert inspeksjonsluke.
Branntilsyn sept. 2022, ingen pålegg for fyringsanlegget.
Råkjeller uten innvendige påførede vegger, lufteventiler i yttervegger.
Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene side av trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom oppusset i 2011, ref. eier.
Baderomsplater, montert med metallist.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk under dusjkabinett.
Pvc sluk.
Servantskap, gulvklosett og dusjkabinett.
Dusjkabinett nytt i 2024, ref. eier.
Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt fuktmåling i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad
Flislagt baderom fra 2004.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje og under badekar.
Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Gulvklosett, servantskap, dusjnisje og stort hjørnebadekar med karmontert armatur.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak badekar, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Vaskekjeller fra byggeår, senere overflate-oppusset.
Gulv med påstøpt med gulvvarme, gulvfliser, Vegger med sokkelflis og slettmalt pusset grunnmur.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk,

Bad
Sokkelflis og malt trepanel, dusjhjørne med fliser.
Flislagt gulv.
Pvc-sluk.
Gulvklosett, servantskap, dusjnisje.
Ventil i himling.
Foretatt fuktmåling i delevegg fra tilstøtende rom bak dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med heltre fronter, overskap toppforet til himling, malt laminat benkeplate, fliser på vegg over benk. Integrert platetopp og stekeovn, røropplegg for oppvaskmaskin.
Noe bruksslitasje relatert til alder.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.
Skapinnredning med laminat benkeplate, beskyttende laminatplate på vegg over benk.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kombinasjon av eldre kobberrør og plastledninger i rør-i-rør system. Fordelerstokk rør-i-rør i kjeller.
Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme i hele 1. etasje og bad i 2. etasje.
Hoveddel med bereder 192 liter i kjeller, leilighet med bereder 120 liter i benkeskap kjøkken.
Separat el-skap i hoveddel og leilighet, automatsikringer og nyere jordfeilautomater.
Hoveddel med overlastvern 40A, 3x25mm2.
El-tilsyn avholdt i 2025.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Tilbygg med drenssystem fra byggeår 1999. Hoveddel fra 1962 uten kjente oppgraderinger.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Det opplyses nedgravd tank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

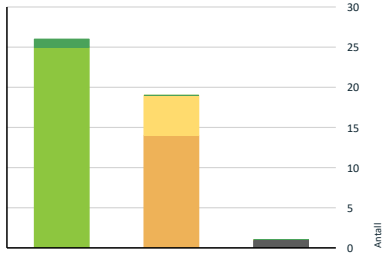
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at det for eventuelle avvik vil kunne komme krav om søknad/endring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Leilighet 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Leilighet 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Leilighet 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Leilighet 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Leilighet 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Tilbygg m/leilighet 1999.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein.

Årstall: 1999

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn. Pipe med helbeslag.

Årstall: 1999

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Konsekvens av manglende lufting kan være forringet levetid kledning, lekter og veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med kaldtloft, oppført som sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Montert isolasjon stenger for ventilering langs takfot.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak for å lukke avviket. -Tilstrekkelig ventilering bør gjenopprettes.

Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 1999, 2006/07 og 2021.

Årstall: 1999

TG 1 Dører

Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass, fra hhv. 1999 og 2006.
Dør Leilighet med noe vedlikeholdsbehov utvendig brystning.

Årstall: 1999

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda 16 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.
Veranda bygget over opprinnelig støpt veranda.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Terrasse

Markterrasse 35 kvm oppført med terrassebord på tilfarere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Panel og slettmalte overflater.
Laminatgulv generelt, fliser i entré. Noe ujevnheter i undergulv.
Nyoppussede overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller kjeller/1. etasje oppført med støpt dekke, etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Noe ujevnheter i undergulv.
Underside støpt dekke med enkelte riss.

TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn.
Sotluke tilgjengelig i kjeller.
En side av pipe innkledd, men med etablert inspeksjonsluke.
Branntilsyn sept. 2022, ingen pålegg for fyringsanlegget.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Råkjeller uten innvendige påforede vegger, lufteventiler i yttervegger.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene side av trapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg, høyde returekkverk i 2. etasje bør økes, øvre del av trapp bør sikres med rekkverk.

Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom oppusset i 2011, ref. eier.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater, montert med metallist.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk under dusjkabinett.

Årstall: 2011

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilslutning tettesjikt til sluk fremkommer ikke visuelt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anmodes utført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap, gulvklosett og dusjkabinett.
Dusjkabinett nytt i 2024, ref. eier.

Årstall: 2022

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2011

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Foretatt fuktmåling i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2011

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Årstall: 2004

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje og under badekar.

Årstall: 2004

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvklosett, servantskap, dusjnisje og stort hjørnebadekar med karmontert armatur.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Servantkum med krakellering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak badekar, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2004



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskekjeller fra byggeår, senere overflate-oppusset.
Gulv med påstøpt med gulvvarme, gulvfliser, Vegger med sokkelflis og slettmalt pusset grunnmur.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk,

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det kan ikke konstateres tettesjikt i våtrommet, fremkommer ikke visuelt i sluk.
Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser event. tettesjikt anmodes utført.
Vær oppmerksom ved bruk. Lekkasjedetektor anmodes montert.



LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Sokkelflis og malt trepanel, dusjhjørne med fliser.

Årstall: 1999

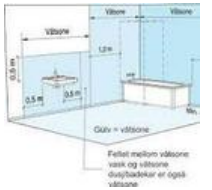
Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv utenfor dusj tilsvarende flatt/del av arealet med noe motfall. -Gulv utenfor dusj i nivå med gulv ved dør. Dusjnisje med tett sokkel hindrer avrenning til sluk for event. vann på gulv utenfor dusj.
Gulvflis ved sluk med bom/løs fra underlag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tettesjikt/membran fremkommer ikke visuelt i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ytterligere undersøkelser anmodes utført for avdekking tilslutning tettesjikt til sluk.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvklosett, servantskap, dusjnisje.

Årstall: 1999

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling.

Tilstandsrapport

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere tilluftsventil/-spalte.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Foretatt fuktmåling i delevegg fra tilstøtende rom bak dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Skapinnredning med heltre fronter, overskap toppforet til himling, malt laminat benkeplate, fliser på vegg over benk. Integrert platetopp og stekeovn, røropplegg for oppvaskmaskin.
Noe bruksslitasje relatert til alder.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

LEILIGHET 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Skapinnredning med laminat benkeplate, beskyttende laminatplate på vegg over benk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Benkeplate med svelleskader pga. fukt.
Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting benkeplate.

Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport





LEILIGHET 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannledninger i kombinasjon av eldre kobberrør og plastledninger i rør-i-rør system. Fordelerstokk rør-i-rør i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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





TG 3 **Avløpsrør**

Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 **Ventilasjon**

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.

Tilstandsrapport

TG IU Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme i hele 1. etasje og bad i 2. etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Hoveddel med bereder 192 liter i kjeller, leilighet med bereder 120 liter i benkeskap kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn. Vær oppmerksom på event. irr på tappeventil og tilknytningspunkt vannledning.
Utskifting bør påregnes.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Separat el-skap i hoveddel og leilighet, automatsikringer og nyere jordfeilautomater.
Hoveddel med overlastvern 40A, 3x25mm2.
El-tilsyn avholdt i 2025.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

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

Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbygg med drenssystem fra byggeår 1999. Hoveddel fra 1962 uten kjente oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Ved fuktsøk inndige yttervegg i kjeller fremkpom forhøyede verdier nedre del av vegg. Noe avflassende maling kjellervegg nedre del i vaskekjeller.

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.

TG 2 Oljetank

Det opplyses nedgravd tank.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Alder og tilstand ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser bør utføres for event. krav om sanering.

Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Halvdel av avskilt dobbelgarasje oppført i uisolert trekonstruksjon. Støpt gulv på grunn. Vippeport i tre.
Saltak med eldre metallplater. Betonggulv med sprekkdannelser/forvitringer.
Oppgraderinger bør påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

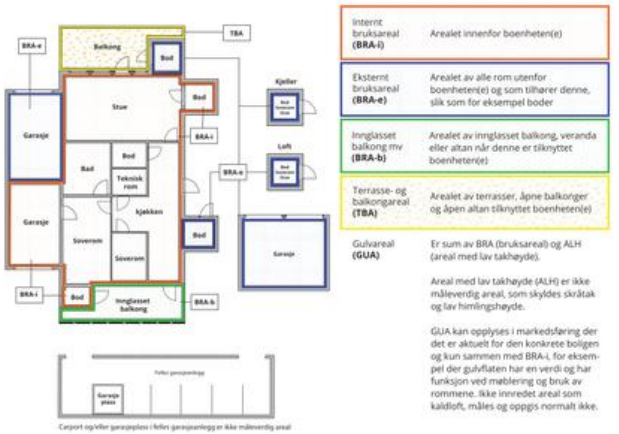
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	76			76	51		76
2. etasje	51			51		23	74
Kjeller	72			72			72
Leilighet 1. etasje	45			45			45
Leilighet 2. etasje	8			8		9	17
SUM	**252**				**51**	**32**	**284**
SUM BRA	**252**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré m/trapp, Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
2. etasje	Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		
Leilighet 1. etasje	Entré m/trapp, Kott, Bad, Stue, Kjøkken		
Leilighet 2. etasje	Trapperom/gang, Soverom, Kott		

Kommentar

Kott i Leilighet 2. etasje ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Vær oppmerksom på at det for eventuelle avvik vil kunne komme krav om søknad/endring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektriske oppgraderinger i 2024/25.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vaskekjeller med romhøyde 1,9m.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	57
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig — P-rom kjeller : Medregnet Vaskerom og Trapp/gang , naturlig avgrenset mot døråpning bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Mona Hulleberg Hedlund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	53	147		0	669.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogveien 47

Hjemmelshaver
Hedlund Jan Åge, Hedlund Mona Hulleberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde på Karlshus.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2021	Annet

Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skogveien 47 , 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 147
3112 RÅDE

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YS1319

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Skogveien 47

Nabolaget Skråtorp/Karlshus - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Karlshus skole (1-7 kl.) 344 elever, 20 klasser	**10 min** 0.8 km
Råde kommune Råde ungdomsskole... 267 elever, 12 klasser	**25 min** 1.8 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	**9 min** 6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	**15 min** 14.3 km

Ladepunkt for el-bil

Råde sentrum normalladere - Rå...	**8 min**
Råde sentrum lynladere	**8 min**

Offentlig transport

Stensrød Linje VY6, 600, 630, 633	**6 min** 0.5 km
Råde stasjon Linje RE20	**19 min** 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 40 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 24 min**

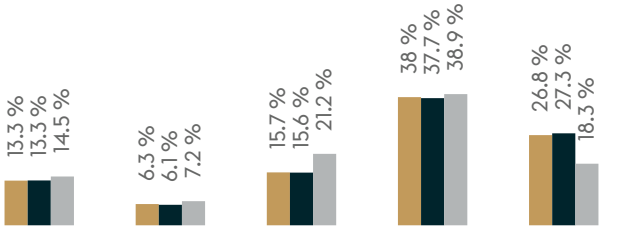
Barnehager

Furuly barnehage Råde (0-5 år) 38 barn	**7 min** 0.5 km
Klokkergården barnehage (0-5 å... 77 barn	**4 min** 2.2 km
Missingmyr barnehage (0-5 år) 61 barn	**7 min** 5.1 km

Dagligvare

Coop Prix Råde	**10 min**
Rema 1000 Råde	**11 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skråtorp/Karlshus	1 553	710
Karlshus	2 483	1 166
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ballbinge	6 min
Stensrød - ball og skøytebane	12 min
Expressgym Råde	13 min
SKY Fitness Rygge	11 min

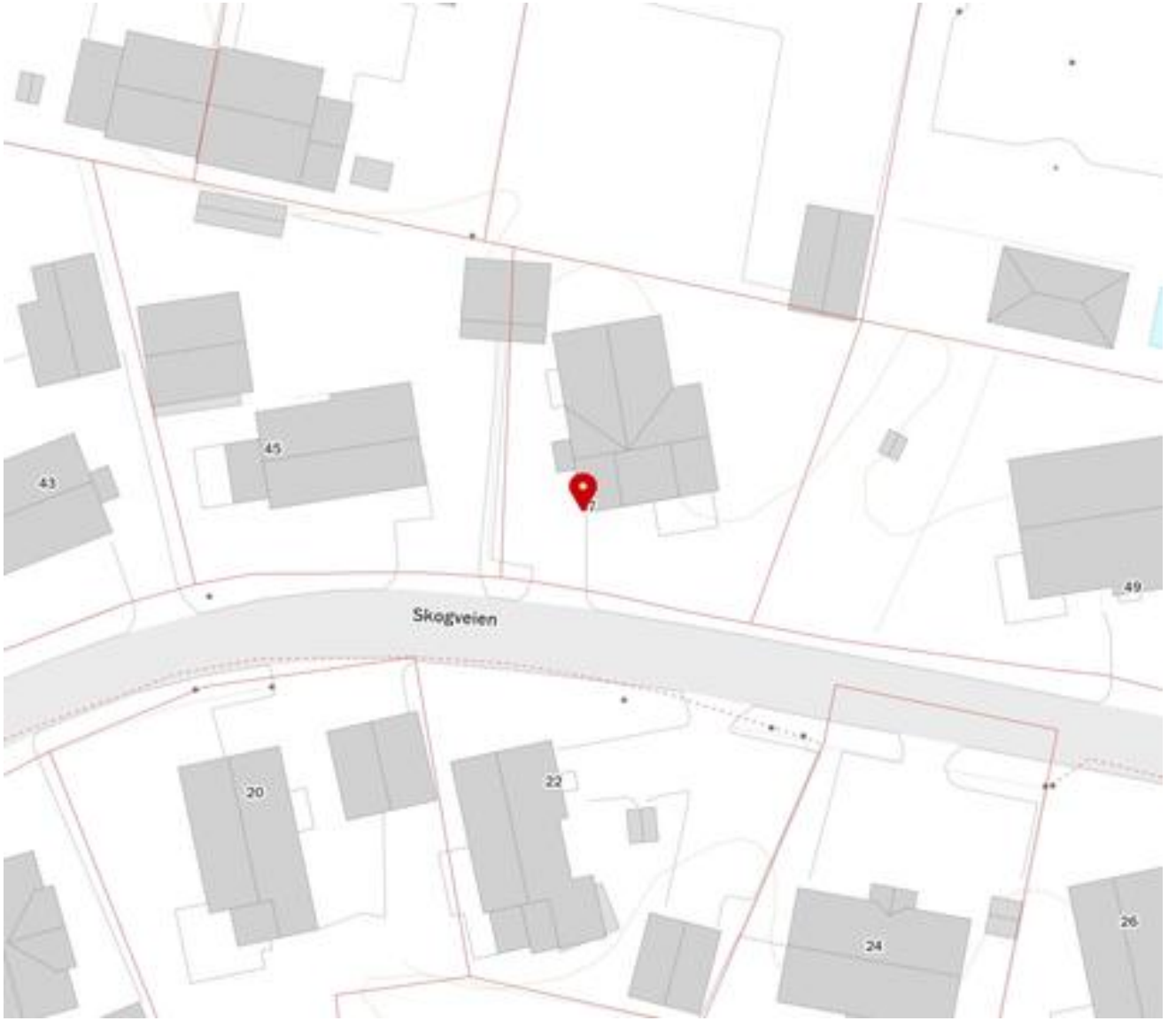
«Det er bra å bo her! :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 86/100

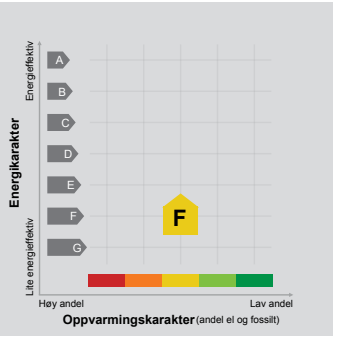
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Skogveien 47
Postnummer	1640
Sted	RÅDE
Kommunenavn	Råde
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148279063
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127567
Dato	28.05.2025



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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Følg med på energibruken i boligen
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere automatikk på utebelysning

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	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	252
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Pliktene 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

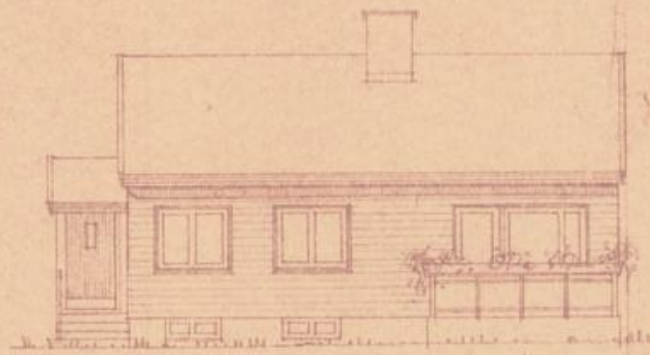
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

ANMELDBYGGNING

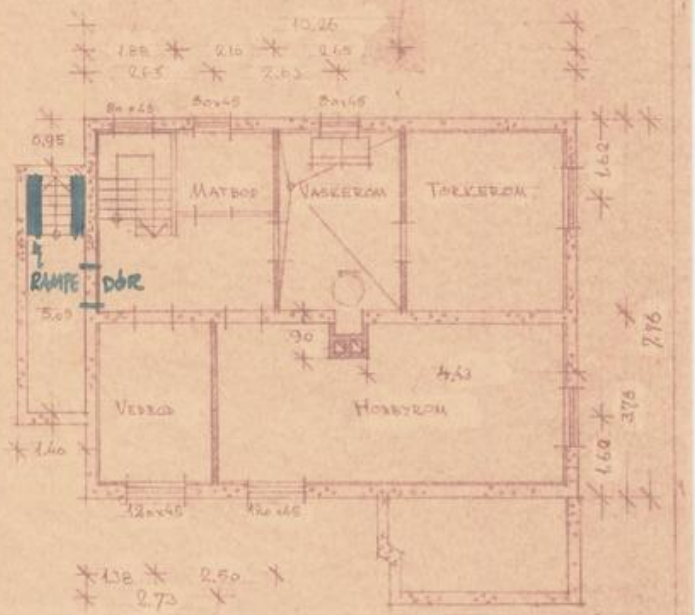
Råde bygningsråd 108/63



SYD.

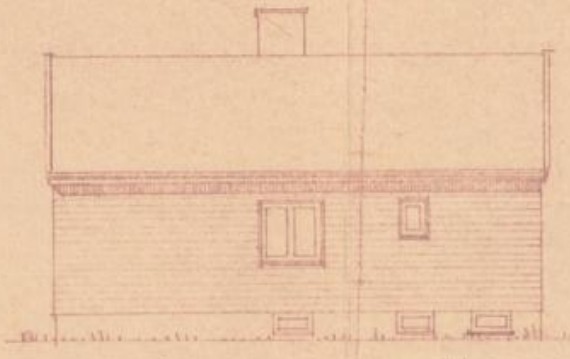


VEST.

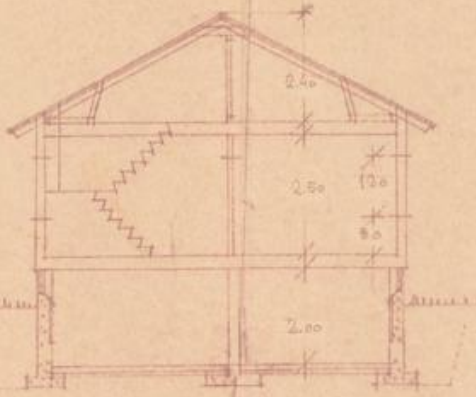




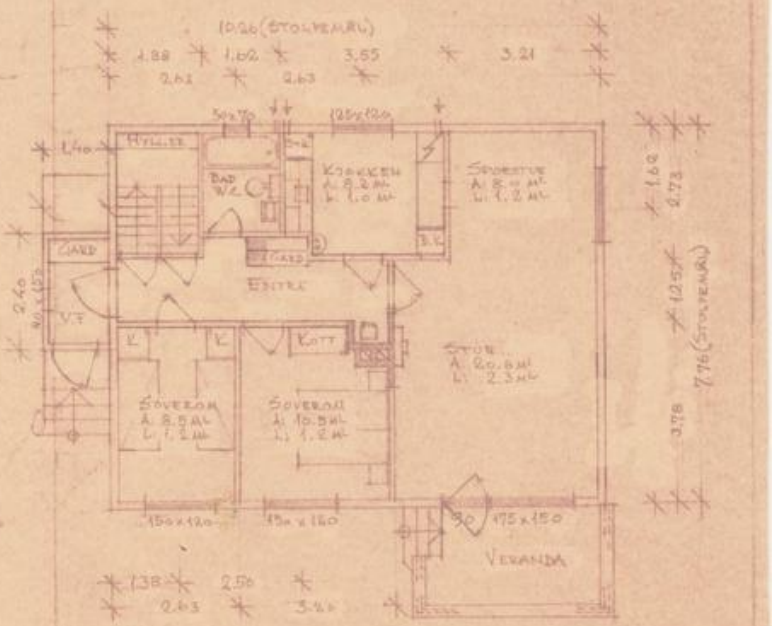
ØST.



NORD.



SNITT.

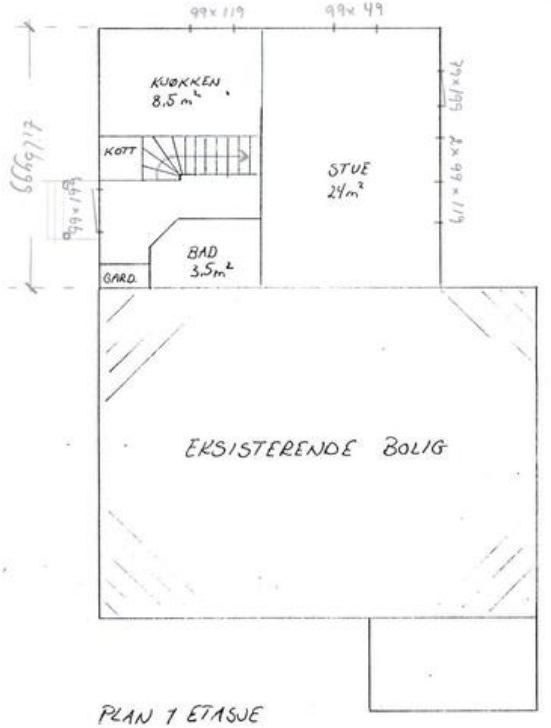


STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR ØSTFOLD
T. NARVE LUDVIGSEN
FREDRIKSTAD 9. 10. 1960
MÅLESTOKK 1:100

Åge Hedlund.

Vedl. nr. 5

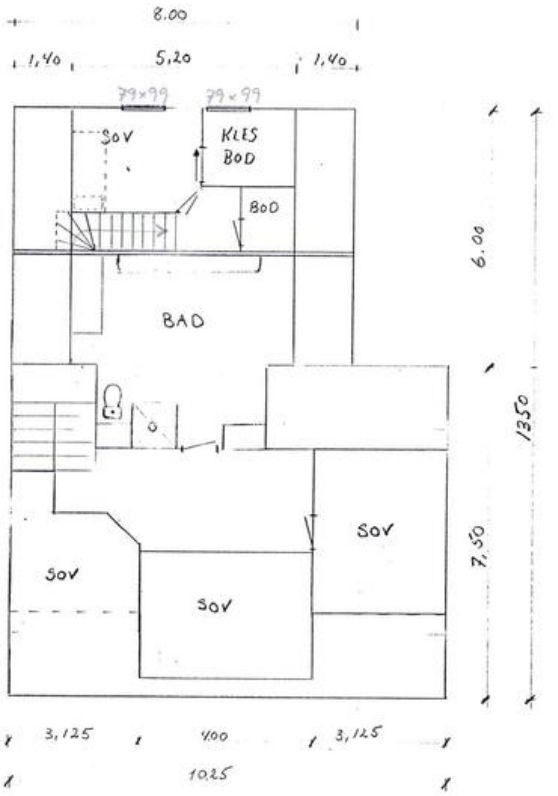
Godkjent
Dato: 6/6-98
Råde kommune
Teknisk etat



PLAN 1 ETASJE

SAK: TILBYGG ENEBOLIG (48m²)	MÅL 1:100
BERIT OG JANÅGE MEDLUND SKOGVEIEN 47, 1640 RÅDE	DATO: 17/2-98
G.NR. 53 BR. NR. 147	TEGN: KJELL A. NIELSEN

Vedl. nr. 5

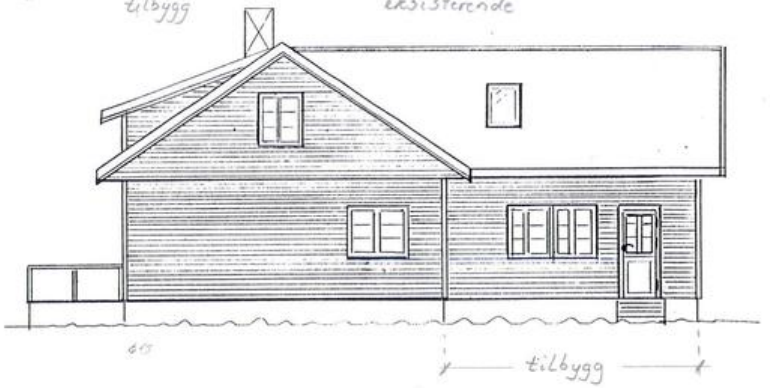


PLAN 2. ETASJE

Godkjent
Dato: 6/6-98
Råde kommune
Teknisk etat

Vedl. nr. 6

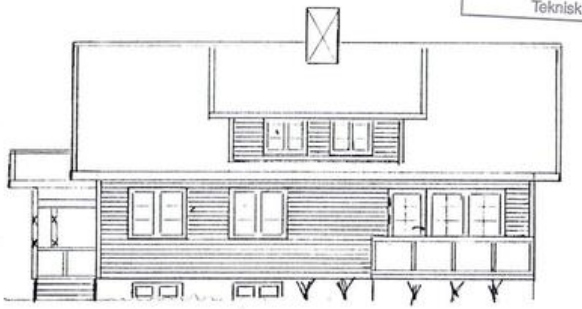


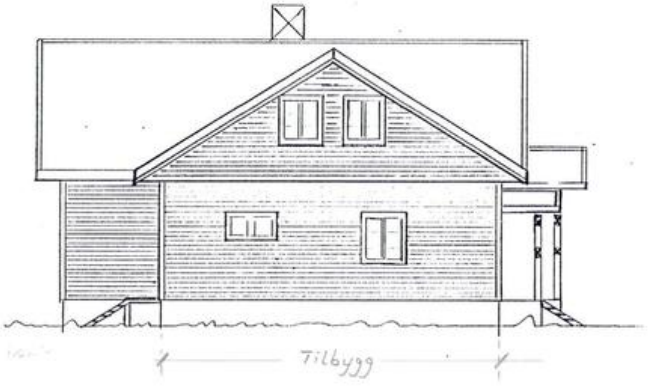


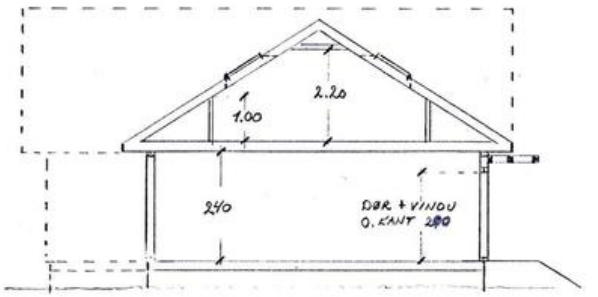
Godkjent
Dato: 6/8-98
Råde kommune
Teknisk etat

Vedl. nr. 6

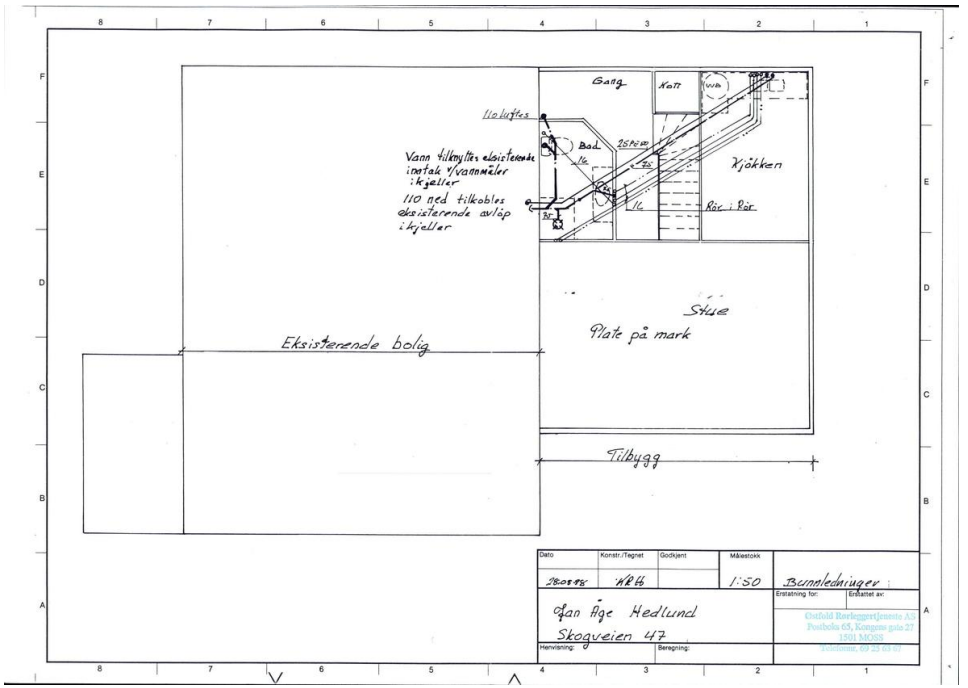
Godkjent
Dato: 6/8-98
Råde kommune
Teknisk etat

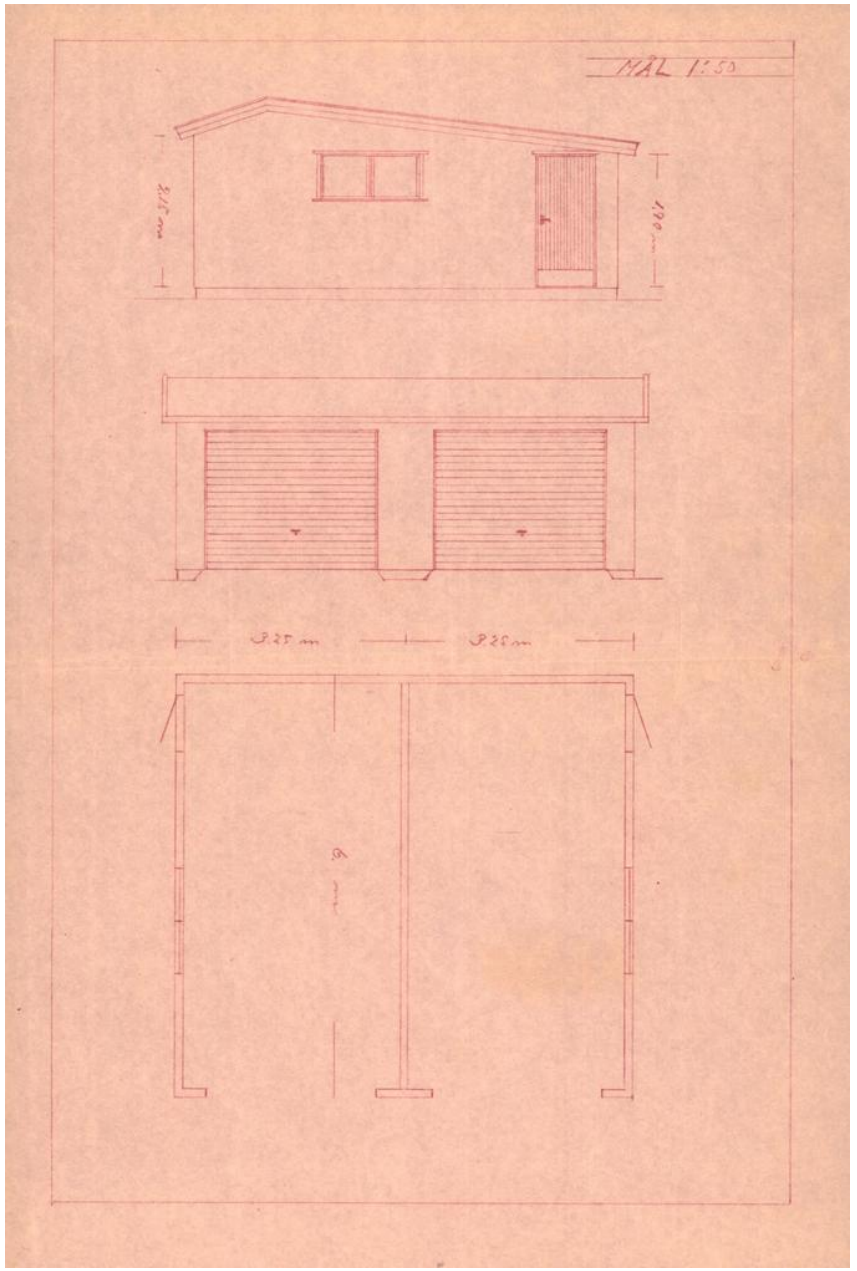


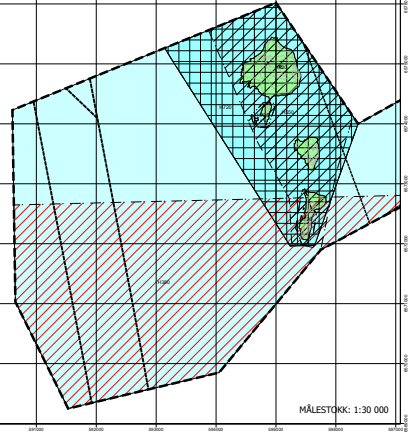




SNITT TILBYGG


Gang
Kott
Vask
Ny luftes
Vann tilknyttes eksisterende innløk v/vannmåler i kjeller
110 ned tilkobles eksisterende avløp i kjeller
Bad
Kjøkken
Rør i Rør
Stue
Plate på mark
Eksisterende bolig
Tilbygg
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:50
Bunnledninger
Erstatning for:
Erstattet av:
Ofan Åge Hedlund
Skogveien 47
Henvisning:
Beregning:
Ostfold Rorleggertjeneste AS
Postboks 65, Kongens gate 27
1501 MOSS


MÅL 1:50
3125 mm
4190 mm
3225 mm
3225 mm



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

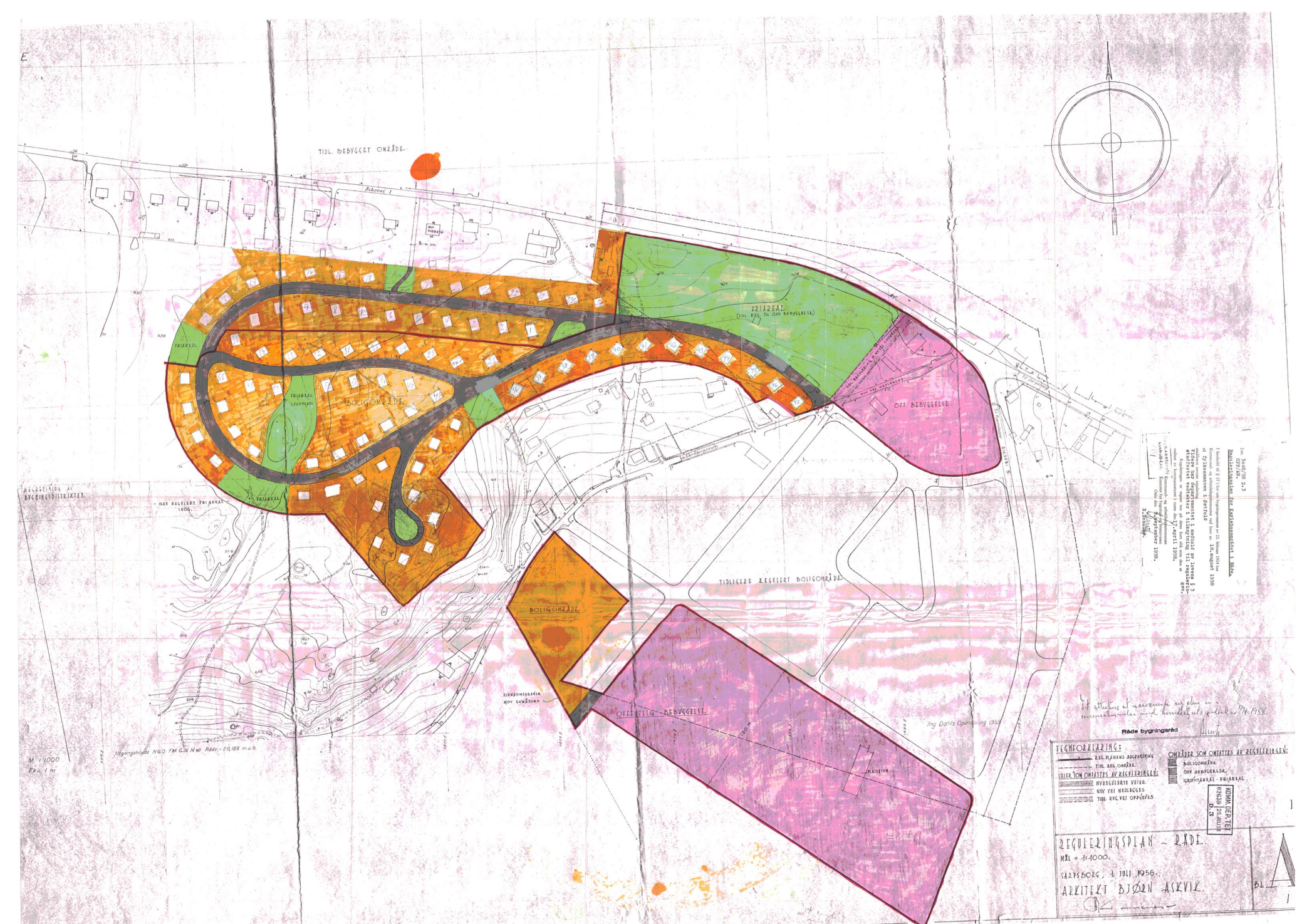
d) Båndleggingsone
- H_BL1 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H_BL2 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H_BL3 – Båndlegging etter lov om kulturminner
- H_BL4 – Båndlegging etter annen lovgivning

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


TIDL. BEBYGGET OMRÅDE
Rekvivei 1
FRIAREAL
(TIDL REG. TIL OFF BEBYGGELSE)
FRIAREAL
FRIAREAL LEKEPLASS
BOLIGOMRÅDE
OFF BEBYGGELSE
FRIAREAL
– IKKE REGULERT FRIAREAL 1604 –
TIDLIGERE REGULERT BOLIGOMRÅDE
BOLIGOMRÅDE
EIENDOMSGRENSE MOT SJØ STORE
OFFENTLIG BEBYGGELSE
PLANTEFELT
Ing. Dahls Opmåling 1955
Utgangshøide NGO FM G.18 N40 Rådø = 20,188 m.o.h.
M 1:1000
Ekv. 1 m
Jnr. 5.06/56 D.3
1956/56
Bebyggelsesplan for Kvartalsmønster 1 Rådø.
I henhold til § 27 bis-nr. 1 i Regulerings-bestemmelser av 22. desember 1939 til Fjellskommunen i Østfold
Kommunestyret i nevnte kommune har i møte den 13. august 1956 vedtatt nedenstående reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Rådø.
Bestemmelsene er godkjent av Kommunal- og Arbeidsdepartementet i skrivelse av 27. april 1956.
Regelbestemmelser og regulert plan på denne kart-ark som ble av-stemplet 8. desember 1956.
Kontoret for Byggesaksbehandlingen
Oslo den 8. desember 1956.
P. Schjødt
Råde bygningsråd
TEGNFORKLARING:
REG. PLANENS BEGRENSNING
TIDL. REG. OMRÅDE.
VEIER SOM OMFATTES AV REGULERINGEN:
NYREGULERTE VEIER.
NOV. VEI NEDLEGGES
TIDL. REG. VEI OPPHEVES
OMRÅDER SOM OMFATTES AV REGULERINGEN:
BOLIGOMRÅDE
OFF. BEBYGGELSE.
GRØNTAREAL - FRIAREAL
REGULERINGSPLAN – RÅDE.
M/L = 1:1000.
TØNSBERG, 4. JULI 1956.
ARKITEKT BJØRN ASKVIK.
BL

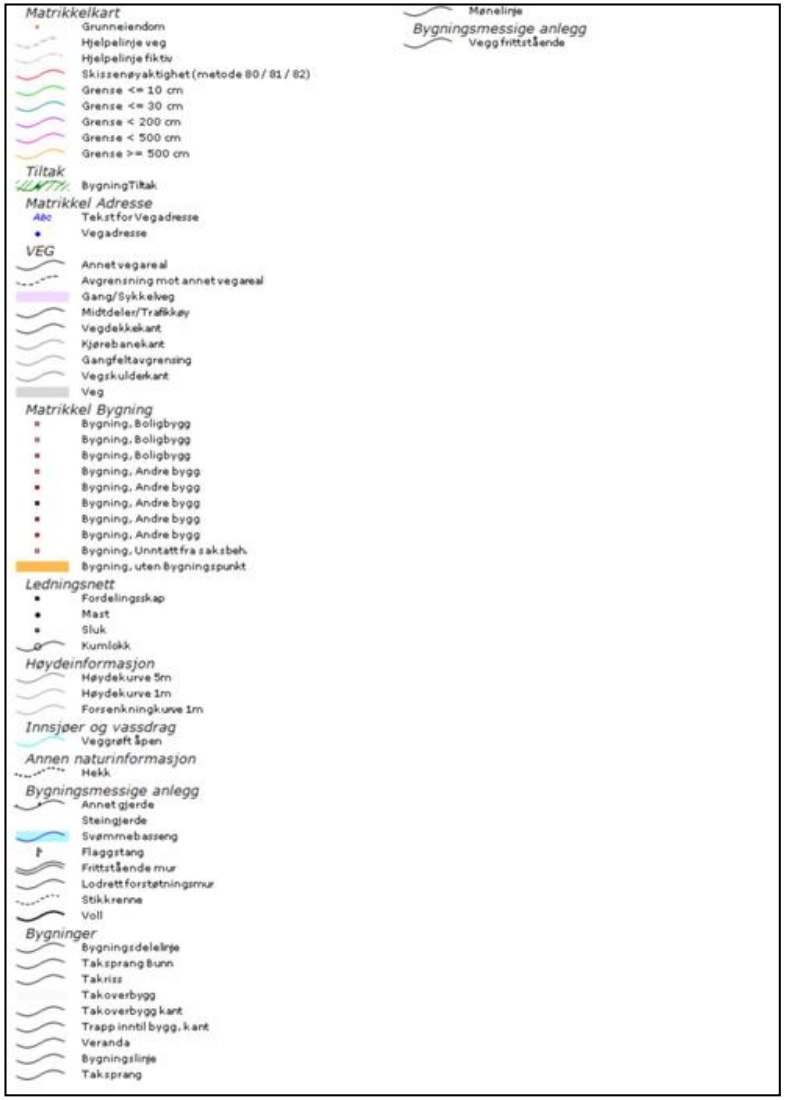
Grunnkart med flyfoto fra 2024

Dato: 12.05.2025 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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

Nordvik Moss eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Vestby, 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.

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0148/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skogveien 47 1640 RÅDE

Betegnelse: Gnr 53, bnr 147 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