

FLOTT INNHOLDSRIK FAMILIEBOLIG - SKOVBØLET / SALTNES

# Moltemyra 22



PRISANTYDNING  
5 890 000



Ett hvert bygg er en konstruksjon med et  
uttrykk og en funksjon  
**- laget for fremtiden.**

## 05

Velkommen til Moltemyra 22

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 09

Eiendommen

## 38

Beliggenhet

## 43

Plantegninger

## 49

Om boligen

## 56

Tekniske dokumenter

## MOLTEMYRA 22

Fin og godt vedlikehold enebolig over tre plan. Stor pent opparbeidet og naturtomt med fantastiske solforhold.

God planløsning med 5 soverom, to bad hvorav hovedbadet er oppusset i 2012, Flottvaskerom fra 2019. kjøkken, dobbel stue med utgang til hyggelig terrasse, romslig vaskerom og integrert dobbel garasje.

Oppvarmet med varmepumpe, elektrisitet og vedovn.

Eiendommen ligger innerst i rolig, og sentrumsnær område i Saltnes. Med marka som nærmeste nabo. Trygt og barnevennlig strøk med under ett minutt gange til Spetalen skole og Saltnes barnehage. Sykkelvstand til vannet og dagligvarebutikk. I Råde sentrum, ungdomsskole og jernbanestasjon med avgiftfri parkering.







## Moltemyra 22

|               |           |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 5 890 000 |
| Omkostninger  | 165 970   |
| Totalpris     | 6 055 970 |
| P-rom         | 205 m2    |
| Bruksareal    | 250 m2    |
| Soverom       | 5         |
| Bad           | 2         |
| Eierform      | Selveier  |
| Byggeår       | 1983      |
| Eiet tomt     | 716 m2    |



**Morten Stene**

Eiendomsmegler MNEF

91 78 22 96  
Morten.stene@stavlund.no



Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad











A large, stylized letter 'S' is the central graphic element. The left half of the 'S' is a solid orange color, while the right half is a light grey color. The two halves are separated by a white space that follows the curve of the letter. The 'S' is positioned on the right side of the page, with its left edge overlapping the orange background.

EIENDOMMEN



## STANDARD

Eiendommen holder en gjengående god standard og virker godt vedlikeholdt. Gulvflater belagt med fliser, parkett og laminat. Malte plater, panel og mdf-panel på vegg. Mdf-panel og trepanel i tak.





















Stor dobbelstue med utgang til terrasse.  
Peis og varmepumpe i stuen.











Fra stuen er direkte utgang til solrik  
terrasse.











Utekjøkken på veranda



## KJØKKEN

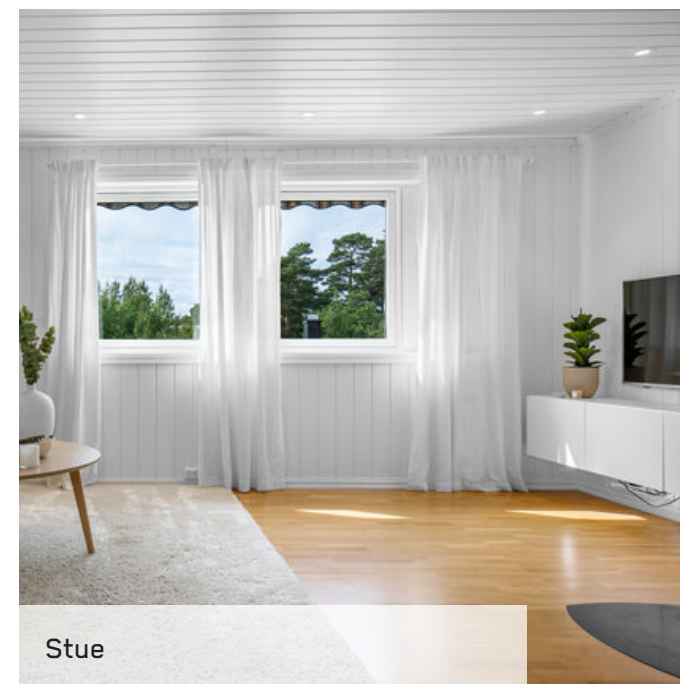
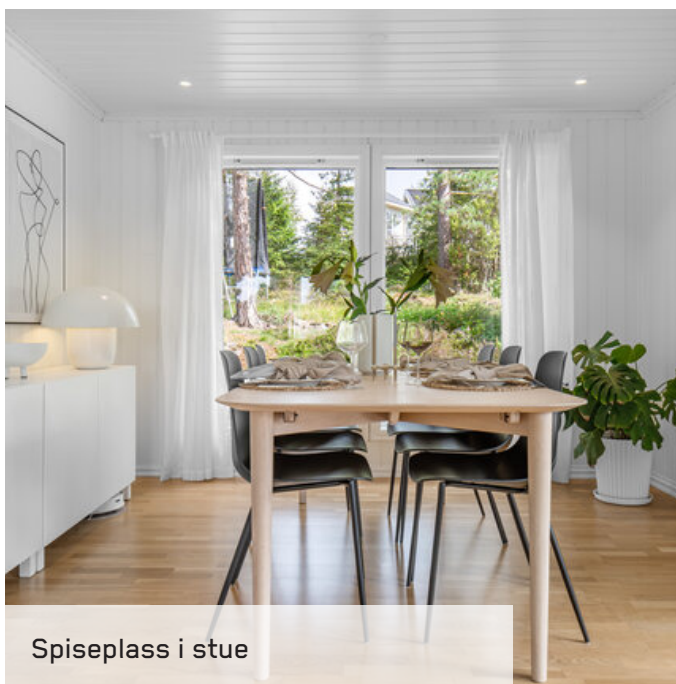
Sort, elegant U-formet kjøkkeninnredning med profilerte fronter og trefargede benkeplater. Innredningen har integrert stekeovn, mikroovn, kjø- og frysenskap. Frittstående oppvaskmaskin. Mye skap- og benkeplass. Downlights. Gulvflate belagt med parkett. Hvitmalt panel på vegg og tak.















Vaskerom i 1. etg med nyere varmtvannsbereder og godt med skaplass. Oppusset i 2019



## BAD

Romslig bad i underetasjen har svart servantinnredning med slette fronter, dusjnisje, badekar og toalett. Gulvflate belagt med sorte keramiske fliser med gulvvarme. Hvite baderomsplater med flismønster på vegg og lysmalt malt tak.

Lyst bad i første etasje med hvit servantinnredning, toalett og dusj. Flis på gulv og vegger, malt panel i tak.













Delikat stort hovedbad i 1. etg.  
Oppusset i 2012  
Bad 2. etg (bilde under)



## TERRASSE

Utgang fra stue, kjøkken og soverom til stor, syd og vest vendt terrasse på 90 m<sup>2</sup>. Fantastiske solforhold store deler av dagen. Her kan grill sesongen nytes med det praktiske utekjøkkenet bestående av grill, kjøleskap og godt benkeplass. Fra terrassen kan vandre fritt på baksiden av eiendommen på en stor del av tomten som er naturtomt.



















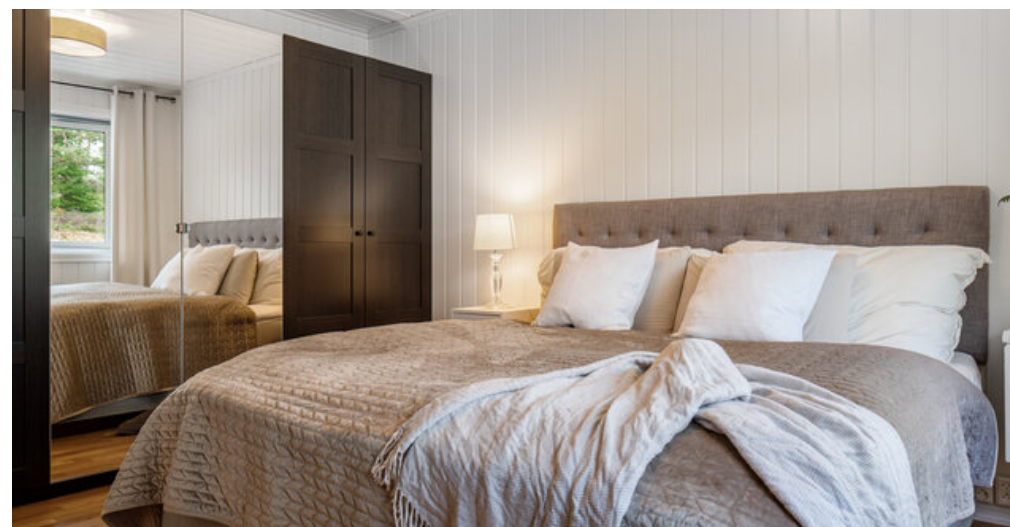




Stor sorik terrasse med utekjøkken og adkomst til naturtomten bakhuset. Direkte inngang til stuen.







Boligen har flere soverom i alle etasjer. Bilder fra hovedsoverom





Bilder fra soverommene i 1. etg.





Bilder fra rommene i 3. etg.











## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i ett lite trafikkert, rolig, og sentrumsnær område i Saltnes. Trygt og barnevennlig strøk med under ett minutt gange til Spetalen skole og Saltnes barnehage. Enkel tilgang til diverse aktiviteter blandt annet, ballspill, turstier i skog og mark, shopping, bade- og båtplasser. Bussforbindelse befinner seg på hovedveien like ved. Herfra går det også buss direkte til Råde ungdomsskole.



# Moltemyra 22

Nabolaget Spetalen - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**



## Offentlig transport

|                                                      |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| 🚶 Spetalen skole<br>Linje 199                        | 4 min ⌚<br>0.3 km   |
| 🚶 Råde stasjon<br>Linje RE20                         | 11 min ⌚<br>8.9 km  |
| 🚶 Råde stasjon<br>Buss, tog                          | 11 min ⌚<br>8.9 km  |
| 🚶 Fredrikstad bussterminal<br>Totalt 29 ulike linjer | 19 min ⌚<br>17 km   |
| 🚶 Værste fergeleie<br>Linje 805                      | 20 min ⌚<br>16.8 km |

## Skoler

|                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Spetalen skole (1-7 kl.)<br>229 elever, 14 klasser             | 8 min ⌚<br>0.7 km   |
| Råde kommune Råde ungdomsskole (...)<br>259 elever, 12 klasser | 15 min ⌚<br>10.7 km |
| Tomb videregående skole<br>234 elever, 10 klasser              | 7 min ⌚<br>4.2 km   |
| Frederik II videregående skole<br>1277 elever                  | 19 min ⌚<br>16.1 km |



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

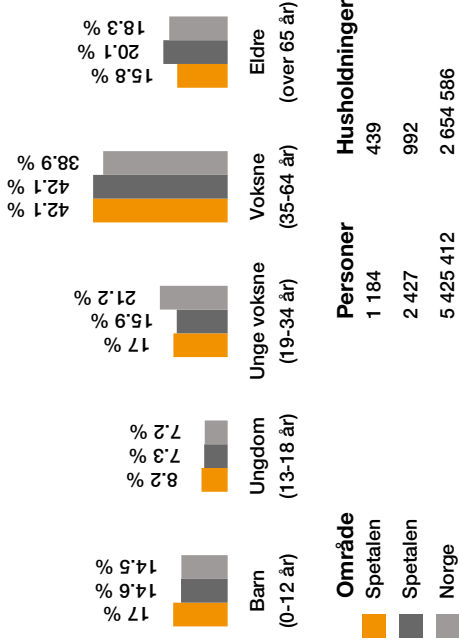
Sitat fra en lokalkjent

🔒 **Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 87/100

🏠 **Naboskapet**  
Godt vennskap 74/100

📖 **Kvalitet på skolene**  
Bra 55/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Naturbama AS Kollen naturbarnehage (1-5 ...) | 6 min ⌚<br>0.5 km  |
| Råde kommune Saltnes barnehage (0-5 ...)     | 7 min ⌚<br>0.6 km  |
| Mattisgården (1-5 år)                        | 10 min ⌚<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| Kiwi Saltnes<br>PostNord                      | 16 min ⌚<br>1.3 km |
| Coop Extra Manstad<br>Post i butikk, PostNord | 8 min ⌚<br>5.2 km  |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Gateparkering

Lett 89/100

Sport

-  Saltnes kunstgressbane  
Fotball

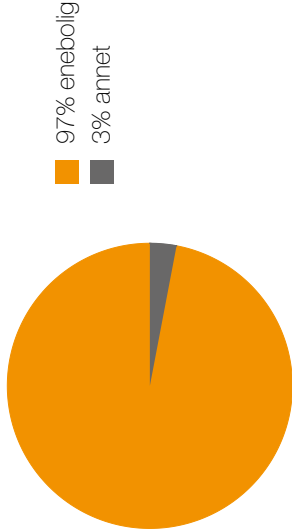
6 min  
0.5 km
-  Spetalen skole  
Aktivitetshall, ballspill, fotball

11 min  
0.9 km
-  Expressgym Råde

13 min
-  SKY Fitness Rygge

16 min

Boligmasse



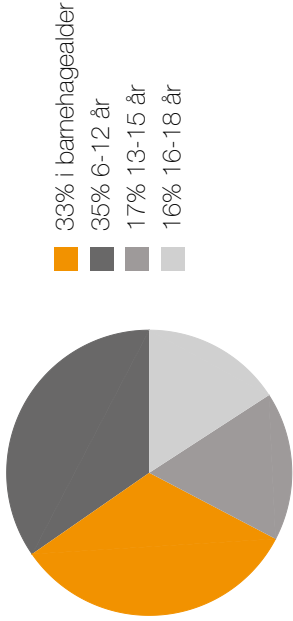
Varer/Tjenester

-  Torvbyen

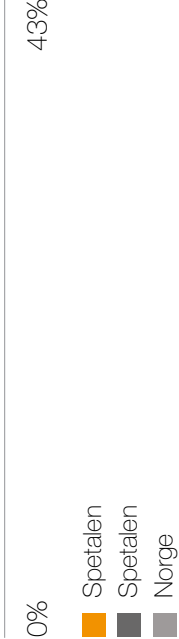
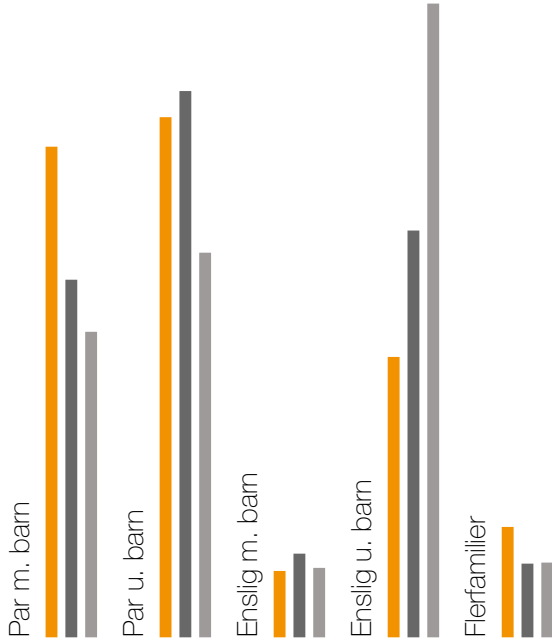
20 min
-  Apotek 1 Råde

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

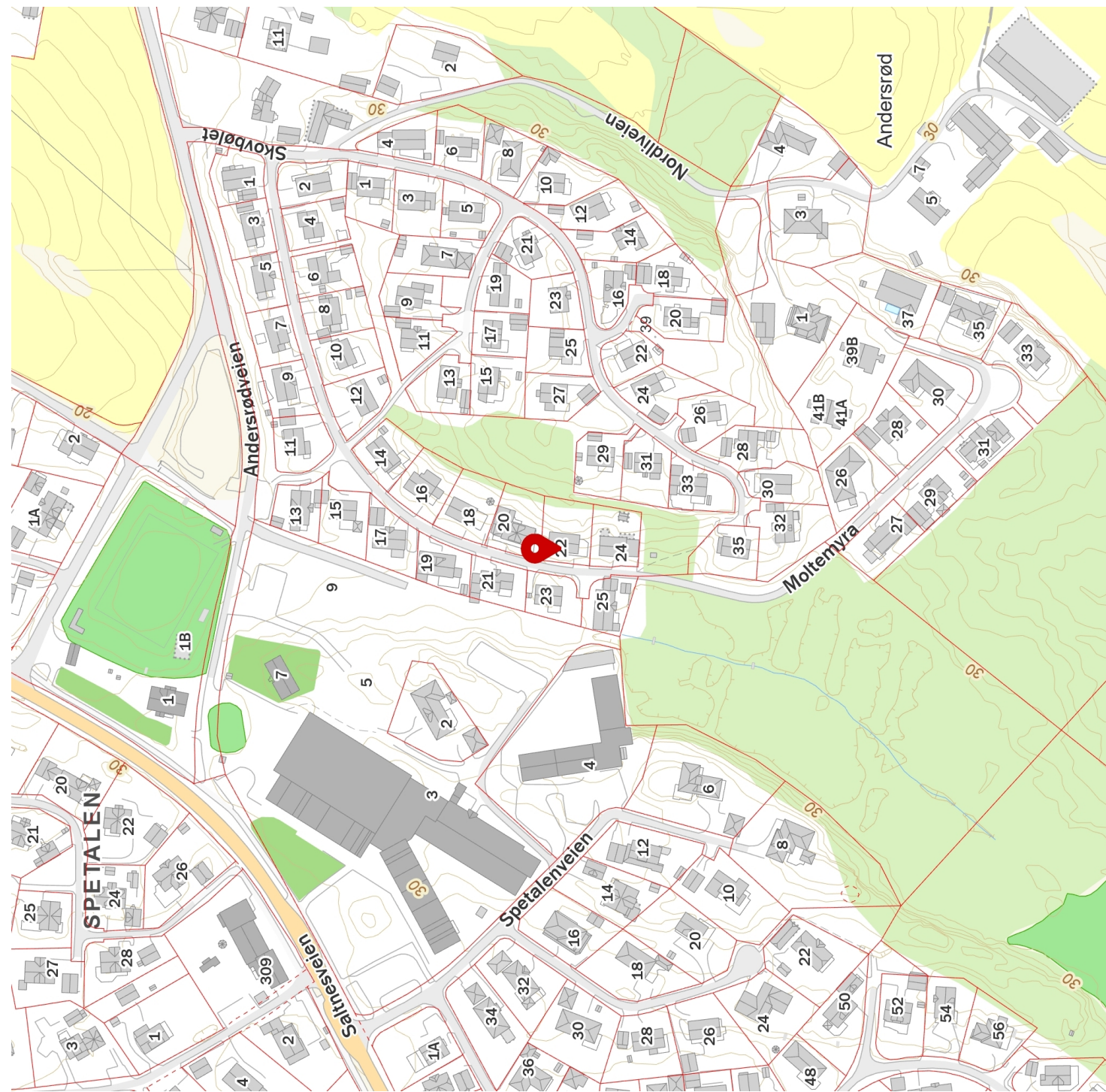
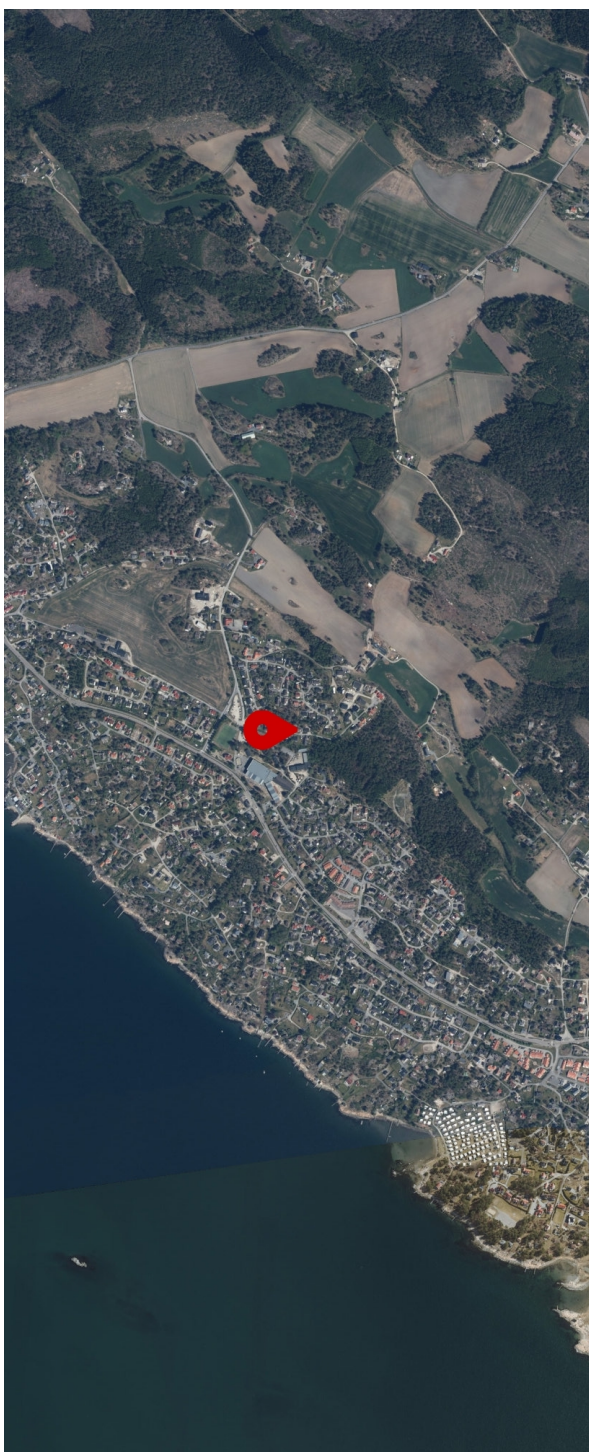


Sivilstand

| Sivilstand    | Norge    |       |
|---------------|----------|-------|
|               | Spetalen | Norge |
| Gift          | 41%      | 33%   |
| Ikke gift     | 49%      | 54%   |
| Separert      | 7%       | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%       | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



The background features a large, stylized graphic element. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. To its right is a large, light grey shape that also curves, creating a sense of depth and movement. The overall design is minimalist and modern.

PLANTEGNINGER



## PLANTEGNINGER

Enebolig over tre plan inneholder:

To stuer, kjøkken, to bad, vaskerom, fem soverom, (hvorav et blir brukt som hjemmekontor), to trapperom, entrè, bod og integrert dobbel garasje.

|       |                    |
|-------|--------------------|
| P-Rom | 205 m <sup>2</sup> |
| BRA   | 250 m <sup>2</sup> |



## Saltnes - U. Etasje



## Saltnes - 1. Etasje





## Saltnes - 2. Etasje







The background of the slide features a large, abstract graphic. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. To its right, a large, light grey shape with rounded corners and a curved edge is visible, partially overlapping the orange shape. The overall design is minimalist and modern.

OM BOLIGEN

## Beregnet totalkostnad

5 950 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

148 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 950 000,-))

17 550,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

-----  
165 970,- (Omkostninger totalt)

-----  
6 055 970,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

## Løpende kostnader

Årlig medlemskap i velforening utgjør kr. 250,-.

Månedlig tv-/internettilknytning utgjør kr 1 186,- fra Viken AltiBox. Man har mulighet til å bestille ulike "pakker".

## Forsikring

Storebrand

## Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Det foreligger tilstandsrapport med takst fra Grydeland Eiendom AS - Sigurd Grydeland datert 19.08.2023.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022.

Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 21 bygningselementer gitt TG0, eller 1. 17 enkeltelementer er gitt tilstandsgrad 2. 1 enkeltelement er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG2:

Utvendig

-Taktekking: Mose og slitasje på grunn av elde. Mangler snøfangere.

-Nedløp og beslag: Mangler snøfangere. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

-Veggkonstruksjon: Noe tørr sprekker i underetasje. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolering (kan ikke sies med sikkerhet).

-Vinduer: Noe fukt/kondens merker på enkelte vinduer. Det er fuktskade på baderomsvindu.

-Dører: Mere enn halvparten av forventet brukstid på verandadører er oppbrukt.

-Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til sagens krav.

Innvendig

-Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

-Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

-Trapper: Mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Bad - under etasje

-Sluk, membran og tettesjikt: Foreligger ingen dokumentasjon og derfor er membranløsninger ukjent.

-Ventilasjon: Noe mangelfull tilluft.

Vaskerom - under etasje

-Overflate gulv: Gulvet er relativt flatt. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tekniske installasjoner

-Vannledninger: Tilstandsgrad to grunnet alder. Mer en halvparten av forventet brukstid for skjult røranlegg er passert.

-Avløpsrør: Tilstandsgrad to grunnet alder. Mer en



halvparten av forventet brukstid for skjult røranlegg er passert.

-Ventilasjon: Anbefales forbedret ventilasjon.

Tomteforhold

-Drenering: Ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke synlig knotteplast alle steder. Ikke klemlist alle steder.

-Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i burte/pussede fasader.

TG3:

Bad - første etasje

-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

-Ja. Mangler en dekorflis på vegg etter at høyskap på badet i første etasje ble fjernet.

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

-Ja, kun faglært. Pusset opp vaskerom i 2019. Ny membran og flislegging av murmester Paul Opsahl AS. Byttet innvendig stoppekran, nye rør og tilkobling av ny varmtvannsbereder av Rørlegger Eliassen AS.

Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

Punkt 4: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Ja, kun faglært. Rørlegger Eliassen AS: Opplegg av rør fra vannskap til ny vask på vaskerom og tilkobling av ny varmtvannsbereder.

Punkt 9: Kjenner du til om det er/har vært

insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

-Ja. Det kan forekomme noen skruketroll i kjeller.

Punkt 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats. Nytt rekkverk på terrasse og malt hele huset i 2018.

Punkt 13: Kjenner du til om det er/har vært utført

arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, kun faglært. Montør Gr.L egen bolig har: Oppgradert sikringsskap med hovedsikring 63amp, jordfeilautomater på alle sikringer og overspenningsvern. Juli 2021.

Installert Elbil lader (Zaptec) i garasje på 32A sikring i Januar 2022. Installert Smarthus, hvor gulvvarme, panelovner, VVB og elbillader styres etter når strømprisen er billigst i Januar 2023.

Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

Punkt 15: Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

-Ja. Montert El bil lader i garasje i 2022 (type Zaptec).

### Boligens areal

Primærrom: 205 kvm, Bruksareal: 250 kvm

U . etasje/kjeller:

Bruksareal: 125 m².

Primærrom: 80 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Bad, vaskerom, tre soverom, trapperom og entre.

1. etasje:

Bruksareal: 93 m².

Primærrom: 93 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, kjøkken, bad, soverom og trapperom.

2. etasje:

Bruksareal: 32 m².

Primærrom: 32 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Kontor og stue.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Arealene er oppmålt iht. NS 3940. Her defineres bruksareal som nettoareal og arealet av bruksenhetens innvendige vegger. Areal av primærrom er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse.

Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler.

### **Adkomst**

Se vedlagte kartutsnitt.

Det vil bli skiltet med Stavlund visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

### **Tomt**

Areal: 716 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er opparbeidet med gressplen og hekk. Noe naturtomt.

### **Garasje / parkering**

Parkering i dobbel garasje og på egen tomt.

### **Byggemåte**

Enebolig over 3 etg med integrert dobbel garasje.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon. Tak er tekket med decra takpanner i stål. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål og plast. Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Under etasje i mur konstruksjoner. Boligen har etasjeskille i tre. Støpt dekke i under etasje.

### **Ferdigattest / brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.07.1983. Dokumentet følger vedlagt.

Mangler ifølge brukstillatelsen er rettet ifølge eier.

Det er rekvisitert byggesakstegninger fra Råde kommune, men etter gjennomgang av Plan- og

bygningssmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes tegninger i arkivet. Dersom har ikke megler kunne studere tegninger fra byggeår.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig.

### **Barnehage / skole i området**

Se vedlagte nabolagsprofil.

Ta kontakt med Råde kommune ved skoleadministrasjonen for evt spørsmål rundt skole-/barnehageplass.

### **Adgang til utleie**

Eiendommen er registrert med én boenhet.

### **Oppvarming**

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, elektrisitet og vedovn.

### **Energimerking**

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

### **Energiforbruk**

Ca 25 000 kwh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### **Kommunale avgifter**

Kr. 20 651 pr. år

2023: Feie og tilsynsgebyr kr. 599,- pr. år, Vann: kr. 5 024,- pr. år, Avløp: kr. 6 298,- pr. år. Eiendomsskatt: kr. 8 730,- pr. år.

Boligen har også vannmåler som V/A- er varibalkostnad. Vannmåler avlest sist 23.11.2022. Målerstand 4223.

### **Eiendomsskatt**

Det er i Råde kommune vedtatt eiendomsskatt.

Eiendomsskatten utgjør X promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

### **Formuesverdi**

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 335 137 pr. 31.12.21

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 806 493 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter



Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### Regulering

Eiendommen er regulert til Boliger. Reguleringsplan: Skovbølet nr. 62, datert 31.12.1981. Kopi av reguleringsplanen med reguleringskart følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Tinglyst 29.10.1982 Dagbok nr. 08179.

Eier av boligen er forpliktet til å være med av områdets velforening.

Gjensidig vedlikeholdsplikt ovenfor medlemmene i velforeningen til de tekniske anlegg som ikke overtas av Råde kommune, herunder også TV-anlegg.

Naboer gis rett til adkomst for nødvendige reparasjon og vedlikehold av bolig samt ledninger som går over private tomter.

Denne erklæringen/avtalen vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Kopi følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### Vei/vann/avløp

Eiendommer er tilknyttet offentlig vei, offentlig vannforsyning via private stikkledninger, privat vann- og avløpsnett.

### Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Stavlund har i samarbeid med Tryg lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte

og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 91 78 22 96 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få

utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Overtagelse**

Etter avtale.

### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking

å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl.



§ 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### **Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### **Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd

c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

### **Adresse og matrikkel**

Moltemyra 22, 1642, Saltnes, Gnr. 92 bnr. 364 i Råde kommune

### **Eier**

Lars Christer Olafsen  
Tiril Opsahl

### **Oppdragsnummer**

192-23-0123

### **Meglernes vederlag**

Tilretteleggingshonorar kr. 8.750,-  
Meglerprovisjon 1,2% av salgssum  
Markedsføringspakke kr. 16.900,-  
Megler har rett til å få dekket evt utlegg.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Stavlund AS avd. Fredrikstad sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

Dato: 29.08.2023

# TEKNISKE DOKUMENTER



## Moltemyra 22

Fredrikstad 28.08.2023

- 1) Tilstandsrapport med verditakst fra Grydeland Eiendom AS, datert 19.08.2023
- 2) Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
- 3) Utskrift av grunnboken.
- 4) Opplysninger fra Råde kommune/ Infoland:
  - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
  - b. Oversikt kommunale pålegg Brann/ feiervesen
  - c. Utsnitt fra grunnkartbasen
  - d. Matrikkelrapport
  - e. Opplysning om midlertidig brukstillatelse
- 5) Eiers Energiattest hentet på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)
- 6) Rettleddning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
- 7) Informasjon om Tryg Boligkjøperpakke ( Boligkjøperforsikring).
- 8) Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
- 9) Budskjema

for **Stavlund AS**

*[Handwritten signature]*

Morten Stene  
Eiendomsmegler MNEF

[illegible]

# Tilstandsrapport

Moltemyra 22, 1642 SALTNES

RÅDE kommune

# gnr. 92, bnr. 364

## Markedsverdi

6 000 000

Areal (BRA): Enebolig 250 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.08.2023

Rapportdato: 19.08.2023

Oppdragsnr.: 11411-2019

Referansenummer: XG8935

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS





Gyldig rapport  
19.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Grydeland Eiendom

Takstforetak

### Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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).

# 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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 over 3 etg, beliggende i Moltemyra 22. Boligen har en integrert dobbel garasje.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med panelovner, varmekabel, varnepumpe og vedovn.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

## Enebolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Tak er tekkt med decra takpanner i stål. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål og plast. Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd stående trepanel. Overflatebehandlet. Underetg i mur konstruksjoner. Pusset og malt utvendig. Det opplyses at yttervegg ble malt i 2018. Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Det er gjort fuksøk med Protimeter fuktindikator i innvendig himling ved pipe. Ingen forhøyede verdier er avdekket. Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadører i tre med isolerglass. Fra stue, kjøkken og soverom i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 90m2. Denne er oppsatt i trekonstruksjoner. Utvendig trapp i tre.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Boligens p-rom har fliser, parkett og laminat på gulv. Malt plate, mdf-plater, baderomsplater og panel på vegg. Mdf-panel og trepanel i himling. Boligen har etasjeskille i tre. Støpt dekke i U.etg. Radonmåling er ikke utført. Pipe i murkonstruksjoner med vedovn. Det er tatt fukt måling i vegg. Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 13,3%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt. Tretrapp med overflatebehandling. Hvite formpressede innerdører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad Bad i U.etg opplyses pusset opp av tidligere eier i 2012. Baderomsplater på vegg og malt plate i tak. Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er god nedsenk i dusjniseje. Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Baderomsinnredning består av dusjniseje, servant med underskap, wc og badekar. Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg. Det er tatt hull i vegg fra bod. Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 9,1%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad i 1.etg. Det er tatt fuktmåling fra inspeksjonsluke. Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,8%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15

# Beskrivelse av eiendommen

vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vaskerom Vaskerom opplyses pusset opp i 2019. Malte plater på vegg og malt plate i tak. Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er sokkelflis på vegg. Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Vaskeromsinnredning består skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg. Det er tatt hull i vegg fra skap. Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,9%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kjøkken kum. Det er foretatt fuksøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket. Det er ikke lekasjestopper eller komfyrvakt på kjøkken. Kjøkkenventilator med avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og rør i rør. Røropplegg er av nyere og eldre dato. Avløpsrør i pvc plast. Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert / luftespalte i vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken. Vvb på ca 300l på vaskerom. Boligen har varnepumpe. 63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. 6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygningen står på fjell / fastemasser. Drenering fra byggeår. Grunnmur av lettklinkerblokker / betong.

## Markedsvurdering

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Totalt Bruksareal              | 250 m²    |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 250 m²    |
| Totalpris                      | 6 000 000 |

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

|          |        |       |       |
|----------|--------|-------|-------|
| Enebolig |        |       |       |
| ETASJE   | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 2.etg    | 32     | 32    | 0     |
| 1.Etasje | 93     | 93    | 0     |
| U.etg    | 125    | 80    | 45    |
| Sum      | 250    | 205   | 45    |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

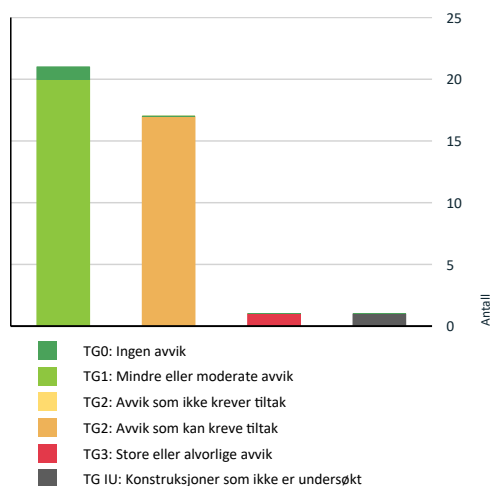
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

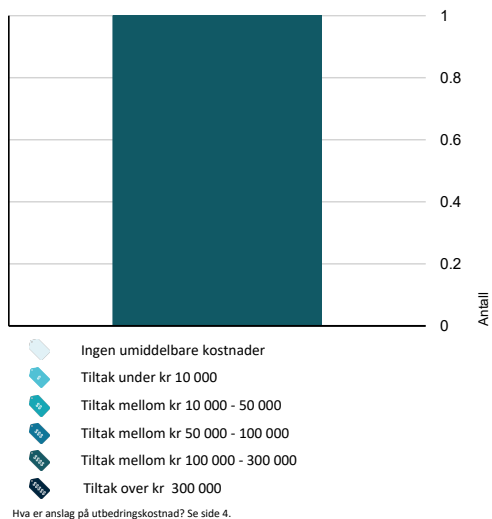


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes spesielt at utvendig røropplegg ikke er kontrollert. Alder og tilstand på dette er ukjent. Det er ikke foretatt noen geo teknisk undersøkelse av grunn. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Taket er besiktiget fra bakken. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på. Fuktmålinger er utført med Protimeter fuktindikator. Merk; alle steder det er påvist eller indikert fukt eller zoologiske skadegjørere krever ytterligere undersøkelser. Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > Generell > Bad**  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekkning**  
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det mangler snøfangere.

**Utvendig > Nedløp og beslag**  
Det er avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

**Utvendig > Veggkonstruksjon**

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Noe tørr sprekke i U.etg. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonsruksjonen.

#### Utvendig > Vinduer

Det er avvik: Fukt / kondens merker på noen vinduer. Fuktskade på baderomvindu.

#### Utvendig > Dører

Det er avvik: Mere enn halvparten av forventet brukstid på verandadører er oppbrukt.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dagen krav er 1m, rekkverk er 0,9m. Noe råde i terrassebord på bakside.

#### Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

#### Våtrom > Ventilasjon > Bad

Det er avvik: Noe mangelfull tilluft.

#### Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv er relativt flatt og har avvik fra dagens krav til fall.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

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.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik: Anbefales forbedret.

#### Tomteforhold > Drenering

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke synlig knotteplast alle steder. Ikke klemlist alle steder.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist sprekke i murte/pussede fasader.

# Tilstandsrapport

## ENEBOILIG



**Byggeår**  
1983

**Kommentar**  
Iflg eiendomsdata.

**Standard**  
Boligen har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Boligen er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

**Taktekking** TG 2

Tak er tekket med decra takpanner i stål.

**Vurdering av avvik:**

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av eldre.

Det mangler snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

Snø fangere anbefales montert.

**Nedløp og beslag** TG 2

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål og plast.

**Vurdering av avvik:**

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes.

**Veggkonstruksjon** TG 2

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd stående trepanel. Overflatebehandlet.

Underetg i mur konstruksjoner. Pusset og malt utvendig.

Det opplyses at yttervegg ble malt i 2018.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noe tørr sprekke i U.etg. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget.

Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonsklusjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

**Takkonstruksjon/Loft** TG IU

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Det er gjort fuktsøk med Protimeter fuktindikator i innvendig himling ved pipe. Ingen førhøyede verdier er avdekket.

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Vinduer** TG 2

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon.

Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Fukt / kondens merker på noen vinduer. Fuktskade på badervindu.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes.

**Dører** TG 2

Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadører i tre med isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid på verandadører er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

**Balkonger, terrasser og rom under balkonger** TG 2

Fra stue, kjøkken og soverom i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 90m2. Denne er oppsatt i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

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

Dagen krav er 1m, rekkverk er 0,9m. Noe råte i terrassebord på bakside.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Utvendige trapper** TG 1

Utvendig trapp i tre.

## INNENDIG

**Overflater** TG 1

Boligens p-rom har fliser, parkett og laminat på gulv.

Malt plate, mdf-plater, baderomsplater og panel på vegg.

Mdf-panel og trepanel i himling.

**Etasjeskille/gulv mot grunn** TG 1

Boligen har etasjeskille i tre. Støpt dekke i U.etg.

**Radon** TG 2

Radonmåling er ikke utført.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales Radonmåling.

**Pipe og ildsted** TG 2

Pipe i murkonstruksjoner med vedovn.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

**Rom Under Terreng** TG 1

Det er tatt fukt måling i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 13,3%

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Det er utfordret vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.



**Innvendige trapper** TG 2

Tretrapp med overflatebehandling.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Innvendige dører** TG 1

Hvite formpressede innerdører.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

**Generell** TG 3

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Tilstandsrapport

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er tatt fuktmåling fra inspeksjonsluke.  
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med  
hammerlektrode med en fuktprosent på 8,8%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med  
fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst  
dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede  
muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



### U.ETG > BAD

#### Generell

Bad i U.etg opplyses pusset opp av tidligere eier i 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Overflater vegger og himling

TG 1

Baderomsplater på vegg og malt plate i tak.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Overflater Gulv

TG 1

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 35 mm  
høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.  
Det er god nedsenk i dusjnise.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv.  
Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik.

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc  
og badekar.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Ventilasjon

TG 2

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mangelfull tiluft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales forbedret.

## Tilstandsrapport

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er tatt hull i vegg fra bod.  
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med  
hammerlektrode med en fuktprosent på 9,1%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med  
fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst  
dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede  
muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



### U.ETG > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom opplyses pusset opp i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Overflater vegger og himling

TG 1

Malte plater på vegg og malt plate i tak.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Overflater Gulv

TG 2

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er sokkelflis på vegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp  
membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv er relativt flatt og har avvik fra dagens krav til fall.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskeromsinnredning består skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Ventilasjon

TG 1

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er tatt hull i vegg fra skap.  
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med  
hammerlektrode med en fuktprosent på 8,9%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med  
fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst  
dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede  
muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



### KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.  
Det er ikke lekasjestopper eller komfyrvakt på kjøkken.

### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og rør i rør. Røropplegg er av nyere og eldre dato.



### 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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i pvc plast.

### 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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### Ventilasjon

TG 2

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventil / luftespalte i vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Anbefales forbedret.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

### Varmtvannstank

TG 1

Vvb på ca 300l på vaskerom.

### Andre installasjoner

TG 1

Boligen har varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### Elektrisk anlegg

TG 1

*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 bygningsakkyndig 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.*

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

- 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)?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2021** Det opplyses at det er foretatt oppgradert sikringskap med hovedsikring 63amp, jordfeilautomater på alle sikringer og overspenningsvern. Juli 2021.  
Installert Elbil lader (Zaptec) i garasje på 32A sikring i Januar 2022.  
Installert Smarthus, hvor gulvvarme, panelovner, VVB og elbillader styres etter når strømprisen er billigst i Januar 2023.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja** Alt som er utført i eiers tid er utført av godkjent elektriker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

På generelt grunnlag anbefales det en el-sjekk av boliger ved salg.



### Branntekniske forhold

TG 0

6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygningen står på fjell / fastemasser.





# Tilstandsrapport

## Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig knotteplast alle steder. Ikke klemlist alle steder.

### 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.

Klemlist anbefales montert.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av lettklinkerblokker / betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åervåk tilstand.



# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

250 m<sup>2</sup>/205 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Kontor, 2 Stuer, 2 Trapperom, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Entré, Vaskerom, Teknisk rom, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 6 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

6 000 000

## Konklusjon markedsverdi

6 000 000

## Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                        | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|----------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Gamleveien 36 ,1642 SALTNES<br>204 m <sup>2</sup> 1999 4 sov | 17-12-2020 | 5 900 000 | 6 700 000 | 0         | 6 700 000 | 32 843              |
| 2 Åsliveien 8 ,1642 SALTNES<br>183 m <sup>2</sup> 1973 2 sov   | 13-09-2021 | 5 700 000 | 5 600 000 | 0         | 5 600 000 | 30 601              |
| 3 Skovbølet 17 ,1642 SALTNES<br>198 m <sup>2</sup> 1986 4 sov  | 29-01-2023 | 6 300 000 | 5 800 000 | 0         | 5 800 000 | 29 293              |

## Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

| Teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|
| Enebolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |             |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr. | 6 350 000   |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | - 1 400 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kr. | 4 950 000   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |             |
| Sum teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kr. | 4 950 000   |
| Tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet. |     |             |
| Normal tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kr. | 1 200 000   |
| Beregnet tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kr. | 1 200 000   |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |             |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kr. | 6 150 000   |

# Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

### Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areal avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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 bød 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)





# Arealer

| Enebolig          |        |       |       |                                                                     |                       |
|-------------------|--------|-------|-------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Bruksareal BRA m² |        |       |       |                                                                     |                       |
| Etasje            | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                                 | Sekundærareal (S-ROM) |
| 2.etg             | 32     | 32    | 0     | Kontor , Stue                                                       |                       |
| 1.Etasje          | 93     | 93    | 0     | Trapperom , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad                          |                       |
| U.etg             | 125    | 80    | 45    | Trapperom , Soverom , Entré , Soverom 2, Vaskerom , Bad , Soverom 3 | Bod, Garasje          |
| Sum               | 250    | 205   | 45    |                                                                     |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle        |
|-----------|------------------|--------------|
| 14.8.2023 | Sigurd Grydeland | Takstingenør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                                     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|-------------------------------------------------------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 3017 RÅDE                                                   | 92   | 364  |      | 0    | 716.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Moltemyra 22                              |      |      |      |      |          |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Olafsen Lars Christer, Opsahl Tiril |      |      |      |      |          |                         |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig over 3 plan beliggende i Moltemyra 22.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Fritidsboligen er ikke tilknyttet det offentlige vann og avløpsnett.

### Om tomten

Tomt er opparbeidet med gressplen. Noe naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

## Siste hjemmelovergang

### År

2018

# Kilder og vedlegg

| Dokumenter    |      |           |                  |       |         |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkvershøyder/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), monteres ikke for å sjekke dampspærren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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/personvernerklæring/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/XG8935>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Stavlund AS                                                         | Oppdragsnr.                       | 192230123                                                                                                                                   |
| Adresse                                                                           | Moltemyra 22                                                        |                                   |                                                                                                                                             |
| Postnr.                                                                           | 1642                                                                | Sted                              | Saltnes                                                                                                                                     |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |                                                                                                                                             |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |                                                                                                                                             |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2018                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 5 år 6 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                                     |                                   | Polise/avtalenr                                                                                                                             |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Lars Christer                                                       | Etternavn                         | Olafsen                                                                                                                                     |
| Selger 2 Fornavn                                                                  | Tiril                                                               | Etternavn                         | Opsahl                                                                                                                                      |

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Mangler en dekorflis på vegg etter vi har fjernet et høyskap på bad i 1.etg.

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våttrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn: Murmester Paul Opsahl AS og Rørlegger Eliassen AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Pusset opp vaskerom i 2019. Ny membran og flislegging av murmester Paul Opsahl AS. Byttet innvendig stoppekran, nye rør og tilkobling av ny varmtvannsbereider av Rørlegger Eliassen AS.

2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**  
☐ Nei ☒ Ja  
Firmanavn: Murmester Paul Opsahl AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt ny membran og lagt gulvfliser

2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Samsvarserklæring ligger i boligmappe

2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

4. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn: Rørlegger Eliassen AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Opplegg av rør fra vannskap til ny vask på vaskerom og tilkobling av ny varmtvannsbereider.

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: I kjeller kan det forekomme noen skrukketroll

10. **Kjenner du til om det er/har vært skjegggkre i boligen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn:  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt rekkverk på terrasse og malt hele huset i 2018.

13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn: Montør Gr.L egen bolig.  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppgradert sikringsskap med hovedsikring 63amp, jordfeilautomater på alle sikringer og overspenningsvern. Juli 2021. Installert Elbil lader (Zaptec) i garasje på 32A sikring i januar 2022. Installert Smarthus, hvor gulvvarme, panelovner, VVB og elbillader styres etter når strømprisen er billigst i januar 2023.

13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Samsvarserklæringer ligger i boligmappe

14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Montert EL bil lader i garasje i 2022 (type Zaptec)

16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
☒ Nei ☐ Ja

17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja

20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**



☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 14/08/2023 15:51:31 (EES-versjon: 2)

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

|                   |                          |             |
|-------------------|--------------------------|-------------|
| 2018/599924-1/200 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |             |
| 03.04.2018 21.00  | VEDERLAG: NOK 3 600 000  |             |
|                   | OLAFSEN LARS CHRISTER    | IDEELL: 1/2 |
|                   | F.NR: 290188             |             |
|                   | OPSAHL TIRIL             | IDEELL: 1/2 |
|                   | F.NR: 240591             |             |

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

|                |                                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------|
| 1982/8179-1/87 | ERKLÆRING/AVTALE                                       |
| 29.10.1982     | Pliktig medlemskap i velforening m.v.                  |
|                | Bestemmelse om bebyggelse                              |
|                | Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. |
|                | Med flere bestemmelser                                 |

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| 2022/981578-1/200 | PANTEDOKUMENT                  |
| 05.09.2022 12.42  | BELØP: NOK                     |
|                   | PANTHAVER: DNB BANK ASA        |
|                   | ORG.NR: 984 851 006            |
|                   | PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS |
|                   | ORG.NR: 985 621 551            |
|                   | ELEKTRONISK INNSENDT           |

GRUNNDATA

|                |                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------|
| 1982/3551-1/87 | REGISTRERING AV GRUNN                               |
| 24.05.1982     | DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3017 GNR:92 |
|                | BNR:42                                              |

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| 2020/1870544-1/200 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING   |
| 01.01.2020 00.00   | TIDLIGERE: KNR:0135 GNR:92 BNR:364 |

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



S K J Ø T E

Hans Antonsen, pers.nr.: 290916 41982 skjøter med dette sin eiendom

Gnr. 92 Bnr. 364

i Råde kommune til Svein O. Thunæs

080441

pers.nr.

Kjøpesummen er kr. 13.000.- som er oppgjort på omforenet måte.

For overdragelsen gjelder følgende vilkår:

- Eieren av eiendommen er forpliktet til å være medlem av områdets velforening. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser og medlemmene er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til dette.
- Eieren av eiendommen har gjensidig vedlikeholdsplikt ovenfor medlemmene i velforeningen til de tekniske anlegg som ikke overtas av Råde kommune, herunder også TV-anlegg.
- Naboeiendommer gis rett til atkomst for nødvendig reparasjon og vedlikehold av bolig samt ledninger som går over private tomter.
- Eieren forplikter seg til å bygge Moelven Seksjons- hus minimum 95 m2 brutto.

Spetalen,

Hans Antonsen

Hans Antonsen  
Pers.nr. 290916





Vi bekrefter at Hans Antonsen er over 20 år og har underskrevet skjøtet i vårt nærvær. Vi er bosatt i Norge og er over 20 år.

Spetalen, \_\_\_\_\_

Roy Jensen

underskrift

Eva Jensen

underskrift

220159

pers.nr.

080362

pers.nr.

Som gift med skjøteutstederen, samtykker jeg i skjøtingen.

Spetalen, \_\_\_\_\_

Randi Antonsen

Randi Antonsen  
pers.nr. 161116 433842

Vi bekrefter at foranstående samtykkeerklæring er undertegnet i vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år. Vi er bosatt i Norge og er over 20 år.

Saltnes, \_\_\_\_\_

Roy Jensen

underskrift

Eva Jensen

underskrift

220159

pers.nr.

080362

pers.nr.

Ovenstående skjøte vedtas

[Signature]

underskrift

080441

pers.nr.

Vi bekrefter at dette er en korrekt gjengivelse av det dokument som blir signert.

Den norske Creditbank

MO-LV



## Råde kommune

Besøksadresse: Rådhuset  
Postadresse: Posttuttak  
Postnr./-sted: 1640 Råde  
Telefon: 69 29 50 00  
Telefaks: 69 29 50 01  
[postmottak@rade.kommune.no](mailto:postmottak@rade.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1351 Reguleringsforhold

| Planopplysninger:                                   | Navn:                        | Formål: | Vedtaksdato: |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|---------|--------------|
| Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> | Skovbølet - reg. plan nr. 62 | Boliger | 31.12.1981   |
| Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/>            |                              |         |              |
| Kommuneplan <input type="checkbox"/>                |                              |         | Periode:     |
| Uregulert <input type="checkbox"/>                  |                              |         |              |
| Reguleringsbestemmelser <input type="checkbox"/>    |                              |         |              |
| Kommentarer til eksisterende planer:                |                              |         |              |

|                                        |                              |                                          |
|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Reguleringsplaner under arbeid:</b> | Ja: <input type="checkbox"/> | Nei: <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kommentar :                            |                              |                                          |

| Vedlegg sendt pr. post:                    |  |                          |
|--------------------------------------------|--|--------------------------|
| Reguleringsplan                            |  | <input type="checkbox"/> |
| Reguleringsbestemmelser                    |  | <input type="checkbox"/> |
| Midlertidig brukstillatelse / Ferdigattest |  | <input type="checkbox"/> |
| Andre                                      |  |                          |
| I tilfelle hvilke?                         |  | <input type="checkbox"/> |

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKOVBOLET,  
GNR. 92, BNR. 42, RÅDE KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er avgrenset på reguleringsplan med reguleringsgrense.
- § 2. I forbindelse med byggemelding skal det fremlegges situasjonsplan i målestokk 1:500, som også viser hus- og garasjeplassering og adkomst til alle gjenboere.
- § 3. Tillatt utnyttelsesgrad er inntil 0,2, garasjer og boder medregnet.
- § 4. Bebyggelsen skal utformes med saltak med takvinkel på 22° eller mer.
- § 5. Boligene kan bygges i inntil 2 etasjer.

I boliger med inntil 1½ etasje kan bygningsrådet tillate innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftene hvor terrenget etter rådets mening ligger til rette for dette.

Sokkelhøyder skal godkjennes av bygningsrådet.

- § 6. Det skal avsettes plass for 1 garasje og minst 1 bil pr. leilighet.

Garasje/boder kan ligge uavhengig av byggegrense, men må ha en oppstillingsplass foran garasjeporten på minimum 5 m, regnet fra vegskulder. Denne oppstillingsplass er ikke nødvendig ved vendehamrene.

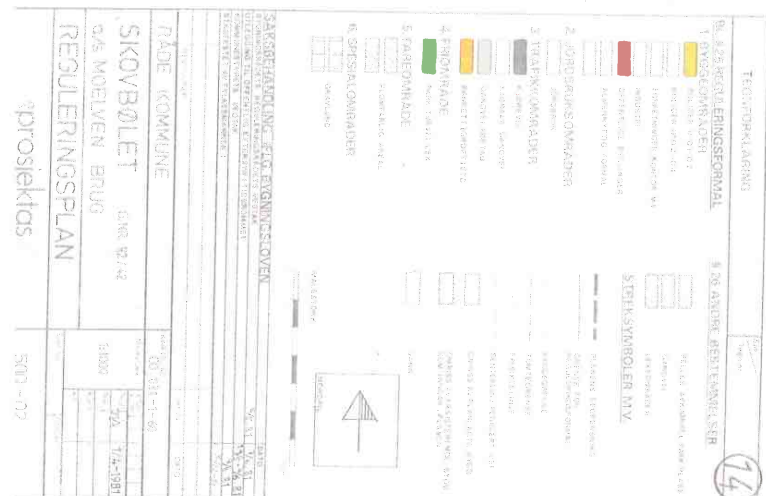
Frittliggende garasje/boder kan ligge i nabogrense. Hvor det er hensiktsmessig, kan garasjene bygges sammen.

Garasje/boder skal i utforming og materialbruk tilpasses den øvrige bebyggelse.

- § 7. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- § 8. På friområdene kan det plasseres utstyr for lek og rekreasjon.
- § 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Råde kommune.

Stadfestet:

31. desember 1981



RÅDE KOMMUNE





Råde kommune

Besøksadresse: Skråtorpveien 2B

Postadresse: Skråtorpveien 2B

Postnr./-sted: 1640 Råde

Telefon: 69 29 50 00

[postmottak@rade.kommune.no](mailto:postmottak@rade.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:14.08.2023

### Eiendomsinformasjon

|                    |                            |          |             |          |  |             |  |
|--------------------|----------------------------|----------|-------------|----------|--|-------------|--|
| Gårdsnr:           | 92                         | Bruksnr: | 364         | Festenr: |  | Seksjonsnr: |  |
| Adresse:           | Moltemyra 22, 1642 Saltnes |          |             |          |  |             |  |
| Eiendommens areal: | 724,00 m <sup>2</sup>      |          | Arealkilde: | Målebrev |  |             |  |
| Tilleggs areal     | m <sup>2</sup>             |          |             | Målebrev |  |             |  |

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen

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



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

#### For matrikkelenhet:

Kommune: 3017 - RÅDE  
Gårdnummer: 92  
Bruksnummer: 364

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.08.2023 kl. 13:25  
Produsert av: Bashir Sharifi  
Attestert av: Råde kommune

#### Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

#### Om fullstendighet og nøvaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

| Matrikkelenhet             |  |              |  |                |  |                       |  |              |  |
|----------------------------|--|--------------|--|----------------|--|-----------------------|--|--------------|--|
| Matrikkelenhetstype:       |  | Grunneiendom |  |                |  |                       |  |              |  |
| Bruksnavn:                 |  | 24.05.1982   |  |                |  |                       |  |              |  |
| Etableringsdato:           |  | 0            |  |                |  |                       |  |              |  |
| Skyld:                     |  | Ja           |  |                |  |                       |  |              |  |
| Er tinglyst:               |  | Nei          |  |                |  |                       |  |              |  |
| Har festegrunner:          |  | Nei          |  |                |  |                       |  |              |  |
| Er seksjonert:             |  |              |  |                |  |                       |  |              |  |
| Arealrapport               |  |              |  |                |  |                       |  |              |  |
| Tekst                      |  |              |  |                |  | Areal                 |  | Kommentar    |  |
| Beregna areal for 92 / 364 |  |              |  |                |  | 716,9 m2              |  |              |  |
| Eierforhold                |  |              |  |                |  |                       |  |              |  |
| Tinglyste eierforhold      |  |              |  |                |  |                       |  |              |  |
| Rolle                      |  | Status       |  | Føds.d./org.nr |  | Navn                  |  | Bruksenhet   |  |
| Hjemmelshaver              |  |              |  | 290188         |  | OLAFSEN LARS CHRISTER |  | MOLTEMYRA 22 |  |
|                            |  |              |  |                |  |                       |  | 1642 SALTNES |  |
| Hjemmelshaver              |  |              |  | 240591         |  | OPSAHL TIRIL          |  | MOLTEMYRA 22 |  |
|                            |  |              |  |                |  |                       |  | 1642 SALTNES |  |
|                            |  |              |  |                |  |                       |  | Andel        |  |
|                            |  |              |  |                |  |                       |  | 1 / 2        |  |
|                            |  |              |  |                |  |                       |  | 1 / 2        |  |

| Oversikt over teiger                           |                 |                         |         |            |             |                 | (EUREF89 UTM Sone 32) |      |  |
|------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|---------|------------|-------------|-----------------|-----------------------|------|--|
| Løpenr                                         | Type            | Hovedteig               | Nord    | Øst        | Høyde       | Areal           | Merknader             |      |  |
| 1                                              | Teig            | Ja                      | 6574417 | 600839     |             | 716,9 m2        |                       |      |  |
| Forretninger der matrikkelenheten er involvert |                 |                         |         |            |             |                 |                       |      |  |
| Forretning                                     | Forretningstype | Forretningsdokumentdato | Status  | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring | Signatur              | Dato |  |
| Årsak til feilretting                          |                 | Kommunal saksreferanse  |         |            |             |                 |                       |      |  |
|                                                |                 | Nettadresse (URL)       |         |            |             |                 |                       |      |  |
|                                                |                 | Annen referanse         |         |            |             |                 |                       |      |  |

|                                |            |          |                  |               |          |            |  |  |  |
|--------------------------------|------------|----------|------------------|---------------|----------|------------|--|--|--|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | Omnummerert til: | 01.01.2020    | smatmynd | 01.01.2020 |  |  |  |
| Omnummerering                  |            |          | Omnummerert fra: | 3017 - 92/364 |          |            |  |  |  |
|                                |            |          |                  | 0135 - 92/364 |          |            |  |  |  |

| Forretning                            | Forretningsdokumentdato | Tinglysing | Status         | Endret dato  | Matrikkelføring |
|---------------------------------------|-------------------------|------------|----------------|--------------|-----------------|
| Forretningstype                       | Kommunal saksreferanse  |            |                |              | Signatur        |
| Årsak til feilretting                 | Nettadresse (URL)       |            |                |              | Dato            |
|                                       | Annen referanse         |            |                |              |                 |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 24.05.1982              |            |                |              |                 |
| Kart- og delingsforretning            |                         |            |                |              |                 |
|                                       |                         | Rolle      | Matrikkelenhet | Arealendring |                 |
|                                       |                         | Avgiver    | 0135 - 92/42   | -724         |                 |
|                                       |                         | Mottaker   | 0135 - 92/364  | 724          |                 |

| Adresser   |             |             |         |            |      |     |                             |              |  |
|------------|-------------|-------------|---------|------------|------|-----|-----------------------------|--------------|--|
| Adresstype | Adressenavn | Adressekode | Adresse | Koordsyst. | Nord | Øst | Kretser                     | Atkomstpunkt |  |
| Vegadresse | Moltemyra   | 1167        | 22      |            |      |     | Grunnkrets: 0102 Spetalen   | Nei          |  |
|            |             |             |         |            |      |     | Stemmekrets: 2 SALTNES      |              |  |
|            |             |             |         |            |      |     | Kirkesokn: 02040301 Råde    |              |  |
|            |             |             |         |            |      |     | Postnr.område: 1642 SALTNES |              |  |
|            |             |             |         |            |      |     | Tettsted: 191 Spetalen      |              |  |

| Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten |                                      |                      |     |                |                      |                              |            |  |  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----|----------------|----------------------|------------------------------|------------|--|--|
| Bygningsnr:                                       | 6 511 775                            | Bebygd areal:        | 0   | Ant. boliger:  | 1                    | Datoer                       |            |  |  |
| Løpenr:                                           |                                      | Bruksareal bolig:    | 264 | Ant. etasjer:  | 3                    | Rammetillatelse:             |            |  |  |
| Repr.punkt:                                       | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 0   | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse:     | 25.04.1983 |  |  |
|                                                   | Nord: 6574416 Øst: 600833            | Bruksareal totalt:   | 264 |                |                      | Tatt i bruk:                 | 16.07.1983 |  |  |
| Bygningsendringstype:                             | Enebolig                             | Bruttoareal bolig:   | 0   | Avløp:         | Nei                  | Midlertidig brukstillatelse: |            |  |  |
| Næringsgruppe:                                    | Bolig                                | Bruttoareal annet:   | 0   | Har heis:      |                      | Ferdigattest:                |            |  |  |
| Bygningsstatus:                                   | Tatt i bruk                          | Bruttoareal totalt:  | 0   |                |                      |                              |            |  |  |
| Energikilder:                                     | Elektrisitet                         | Alternativt areal:   | 0   |                |                      |                              |            |  |  |
| Oppvarming:                                       | Elektrisk                            | Alternativt areal 2: | 0   |                |                      |                              |            |  |  |

| Bruksenheter      |                  |                   |           |                 |           |            |            |                |              |
|-------------------|------------------|-------------------|-----------|-----------------|-----------|------------|------------|----------------|--------------|
| Etasjer           | Antall boenheter | BRA bolig         | BRA annet | BRA totalt      | BTA bolig | BTA annet  | BTA totalt | Alt. areal     | Alt. areal 2 |
| L01               | 0                | 82                | 0         | 82              | 0         | 0          | 0          | 0              | 0            |
| H01               | 1                | 91                | 0         | 91              | 0         | 0          | 0          | 0              | 0            |
| U01               | 0                | 91                | 0         | 91              | 0         | 0          | 0          | 0              | 0            |
| Bruksenheter      |                  |                   |           |                 |           |            |            |                |              |
|                   |                  | Bruksenhetsnummer |           | Bruksenhetstype |           | Bruksareal |            | Ant. rom       |              |
| Adresse           |                  | H0101             |           | Bolig           |           | 264        |            | 6              |              |
| 1167 Moltemyra 22 |                  |                   |           |                 |           |            |            | Kjøkken        |              |
|                   |                  |                   |           |                 |           |            |            | 2 2            |              |
|                   |                  |                   |           |                 |           |            |            | WC             |              |
|                   |                  |                   |           |                 |           |            |            | 2 2            |              |
|                   |                  |                   |           |                 |           |            |            | Matrikkelenhet |              |
|                   |                  |                   |           |                 |           |            |            | 92/364         |              |



Kontaktpersoner

Rolle  
Tiltakshaver

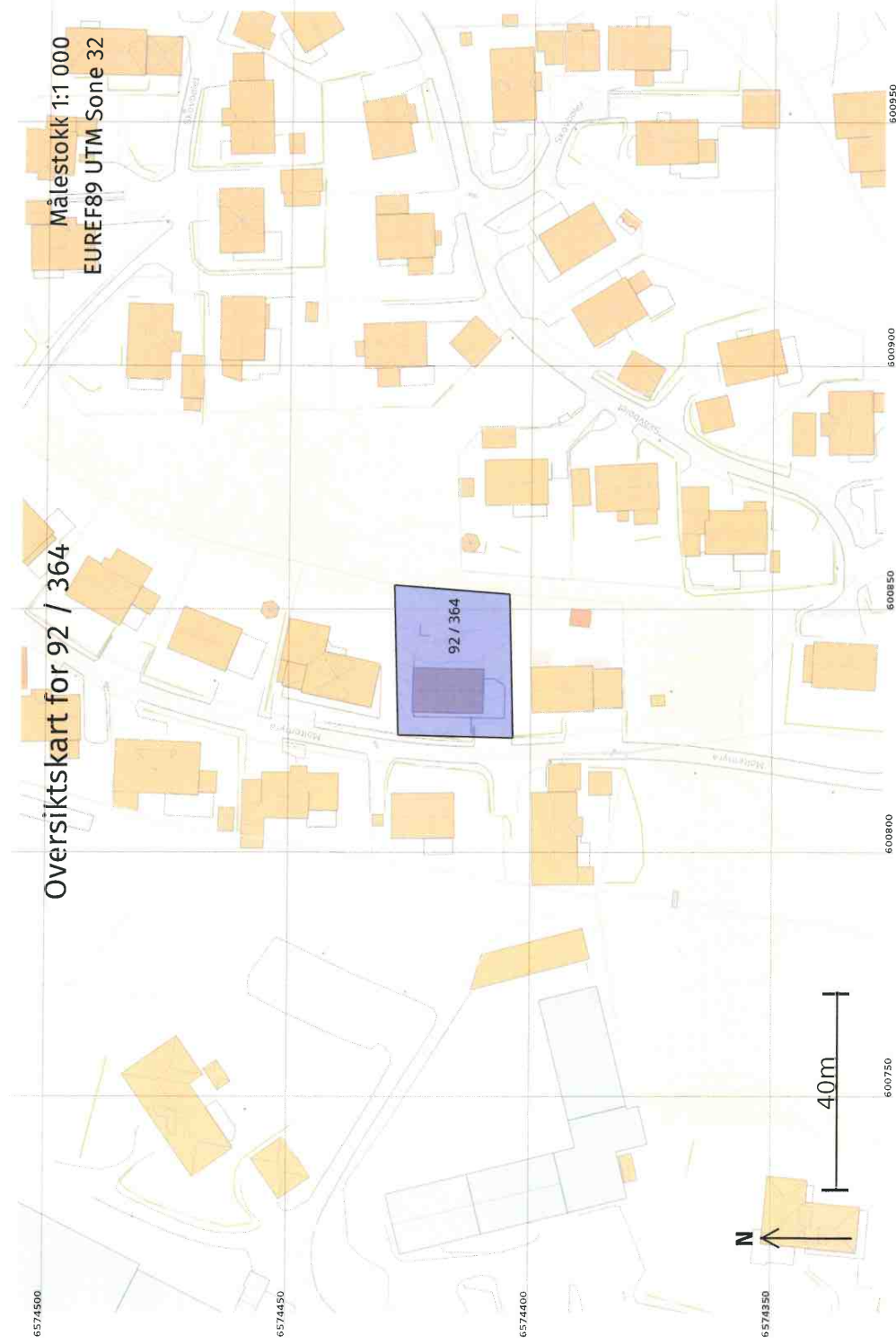
Føds.dato/org.nr  
THUNÆS SVEIN O

Bruksenhet  
Adresse  
BRYNEVEIEN  
1409 SKOTBU

14.08.2023 13:25

Matrikkelbrev for 3017 - 92 / 364

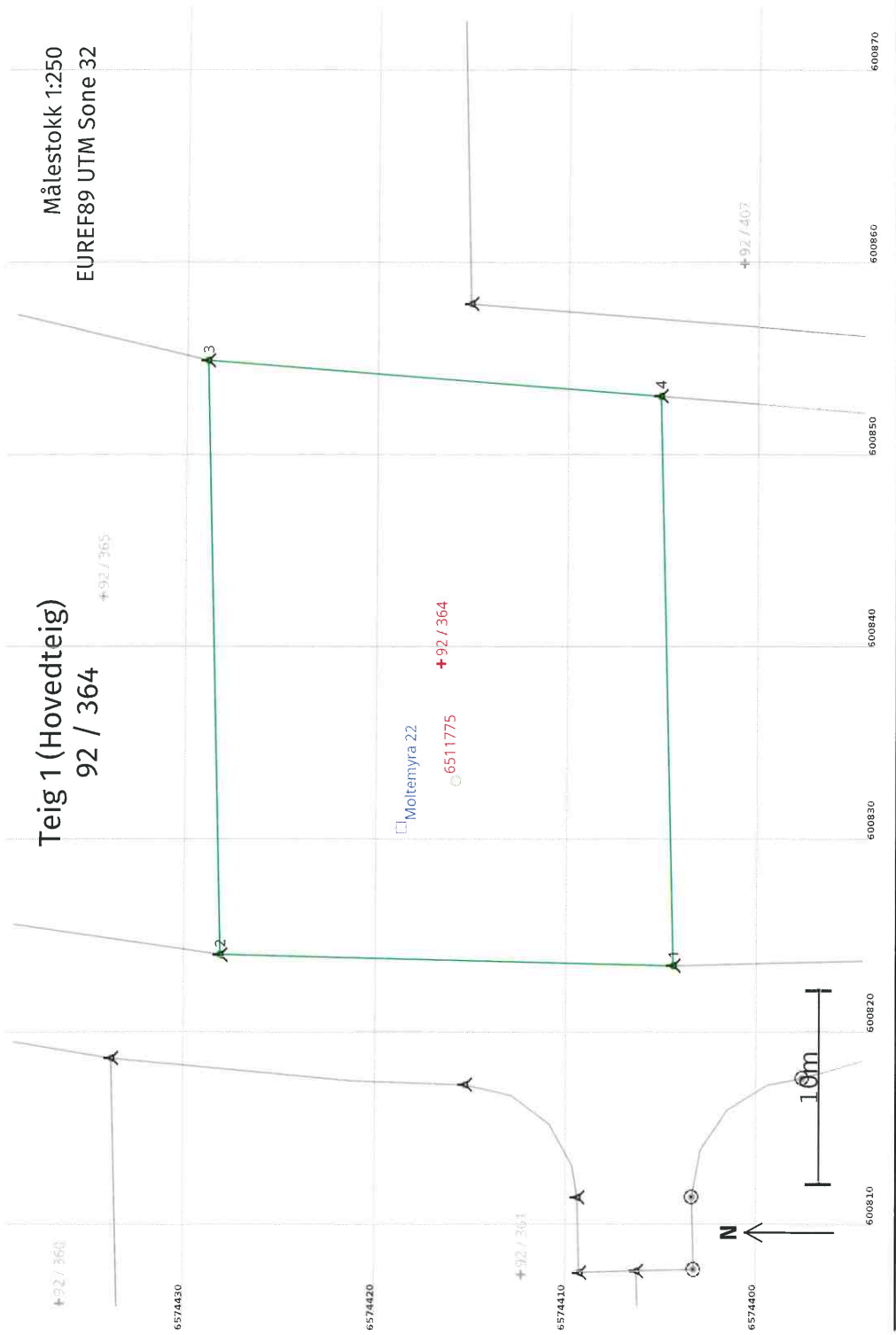
Side 4 av 7



14.08.2023 13:25

Matrikkelbrev for 3017 - 92 / 364

Side 5 av 7



14.08.2023 13:25

Matrikkelbrev for 3017 - 92 / 364

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 716,9  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Arealmerknad: Nord: 6574417 Øst: 600839

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                       |                                       |                |                          |        |
|---------------------------|------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|--------------------------|--------|
| Løpnr                     | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i /<br>Lengde (m) | Grensepunkttype /<br>Linjeinformasjon | Målemetode     | Nøyaktighet<br>(SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6574404,58 | 600823,39       |                                       | Bolt                                  | 10 Terrengmålt | 10                       |        |
| 2                         | 6574428,30 | 600823,98       | 23,73                                 | Bolt                                  | 10 Terrengmålt | 13                       |        |
| 3                         | 6574429,10 | 600854,86       | 30,89                                 | Bolt                                  | 10 Terrengmålt | 10                       |        |
| 4                         | 6574405,35 | 600853,00       | 23,82                                 | Bolt                                  | 10 Terrengmålt | 13                       |        |
|                           |            |                 | 29,62                                 | Bolt                                  | 10 Terrengmålt | 10                       |        |
|                           |            |                 |                                       |                                       |                | 13                       |        |

14.08.2023 13:25

Matrikkelbrev for 3017 - 92 / 364

Side 7 av 7



Eiendomsdata

|                   |                  |                        |              |
|-------------------|------------------|------------------------|--------------|
| Eiendomstype      | Grunneiendom (G) | Bruksnavn              |              |
| Beregnet areal    | 716.9            | Arealmerknad           |              |
| Etablert dato     | 24.05.1982       | Oppgitt areal          | 724.0        |
| Oppdatert dato    | 03.02.2022       | Arealkilde             | Målebrev (1) |
| Bestående         | Ja               | Bruk av grunn          | Bolig (B)    |
| Tinglyst          | Ja               | Ikke fullt. Oppm.forr. | Nei          |
| Seksjonert        | Nei              | Frist fullføring       |              |
| Har fester        | Nei              | Mangel ved oppm.krav   | Nei          |
| Under sammenlåing | Nei              | Frist retting          |              |
| Nymatrikulert     | Nei              | Skyld                  | 0.0          |

Adresser

|            |                   |           |
|------------|-------------------|-----------|
| Type       | Adresse           | Alt. navn |
| Vegadresse | 1167 Moltemyra 22 |           |

Bygninger

|            |     |                |                  |            |
|------------|-----|----------------|------------------|------------|
| Bygningsnr | Lnr | Type           | Bygningsstatus   | Dato       |
| 6511775    |     | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 16.07.1983 |

Forretninger

| Forretningstype                 | Beskrivelse               | Forr.dato  | Matr.ført  | Grunnlag | Tingl.status  | Inv.vert (areal)                  | Berørte |
|---------------------------------|---------------------------|------------|------------|----------|---------------|-----------------------------------|---------|
| Omnummerering (ON)              | Omnummerering             | 01.01.2020 | 01.01.2020 |          | Tinglyst (TI) | 92/364                            |         |
| Kart- og delingsforretning (DL) | Fradeling av grunneiendom | 24.05.1982 |            |          |               | 92/42 (-724.0),<br>92/364 (724.0) |         |

Tinglyste eiere

| ID       | Navn                  | Adresse      | Poststed     |
|----------|-----------------------|--------------|--------------|
| Andel    | Rolle                 | Kategori     | Status       |
| F-290188 | OLAFSEN LARS CHRISTER | MOLTEMYRA 22 | 1642 SALTNES |
| 1/2      | Hjemmelshaver (H)     |              | Bosatt (B)   |
| F-240591 | OPSAHL TIRIL          | MOLTEMYRA 22 | 1642 SALTNES |
| 1/2      | Hjemmelshaver (H)     |              | Bosatt (B)   |

Referanser

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Type                | Referanse |
| Målebrevsnummer (M) | 1937      |

Teiger

| Koordinatsystem          | Nord      | Øst      | Høyde | H. teig | Ber. areal | Arealmerknad | Merknad |
|--------------------------|-----------|----------|-------|---------|------------|--------------|---------|
| EUREF89 UTM Sone 32 (22) | 6574416.8 | 600839.1 | 0.0   | Ja      | 716.9      |              |         |

Adressedata

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Adressetilleggsnavn        |                   |
| Kortnavn for adr.till.navn |                   |
| Kilde for adr.till.navn    |                   |
| Eiendom                    | 3017 - 92/364/0/0 |

Bygninger

|            |     |                |                  |            |
|------------|-----|----------------|------------------|------------|
| Bygningsnr | Lnr | Type           | Bygningsstatus   | Dato       |
| 6511775    |     | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 16.07.1983 |

Kretser

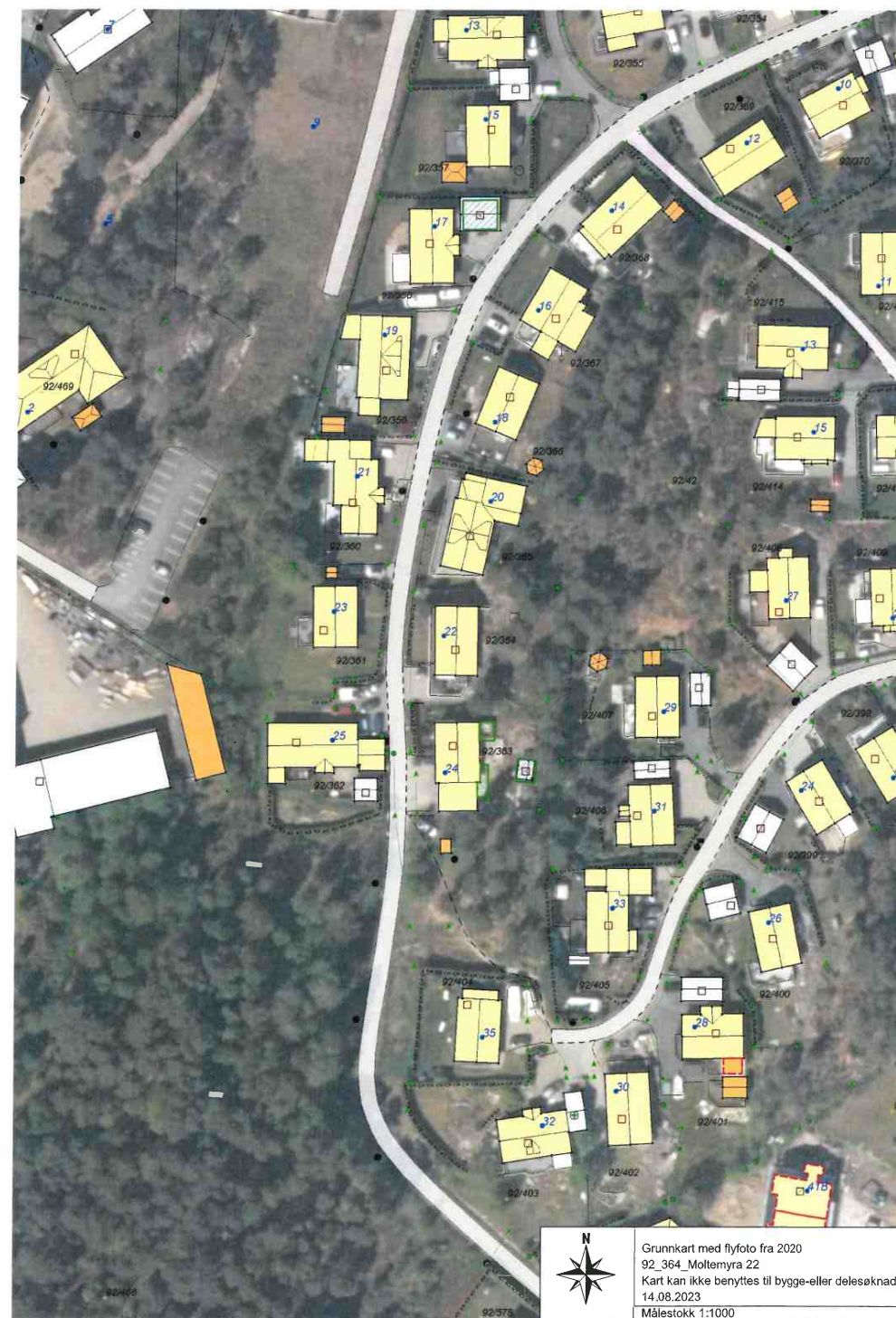
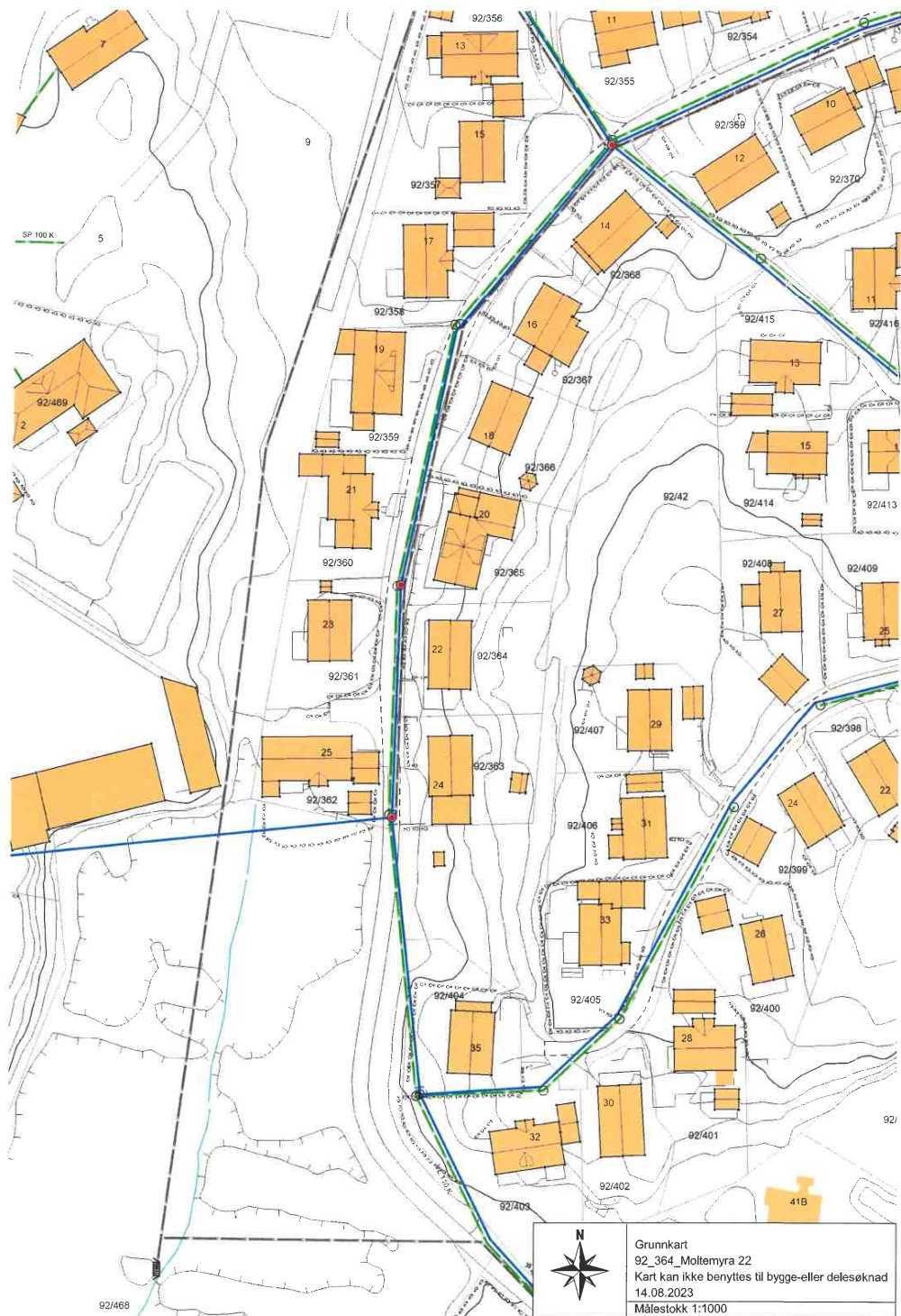
| Kretstype       | Kretsnr  | Kretsnavn        |
|-----------------|----------|------------------|
| Grunnkrets (G)  | 102      | Spetalen         |
| Kirkesogn (K)   | 02040301 | Råde (976986008) |
| Skolekrets (S)  | 6        | SPETALEN         |
| Stemmekrets (V) | 2        | SALTNES          |
|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

Adressehistorikk

| Historisk adresse          | Oppdatert  | Adresseversjon |
|----------------------------|------------|----------------|
| 135 1052 SKOVØLET 290000   |            | 1              |
| 135 1167 MOLTEMYRA 220000  | 25.02.2008 | 2              |
| 135 1167 MOLTEMYRA 220000  | 19.10.2012 | 3              |
| 3017 1167 MOLTEMYRA 220000 | 01.01.2020 | 4              |

Koordinater

| Koordinatsystem          | Nord      | Øst      | Høyde | Verifisert |
|--------------------------|-----------|----------|-------|------------|
| EUREF89 UTM Sone 32 (22) | 6574418.9 | 600830.6 | 0.0   | Ja         |





|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Råde kommune</b><br>Besøksadresse: Skråtorpveien 2B<br>Postadresse: Skråtorpveien 2B<br>Postnr./-sted: 1640 Råde<br>Telefon: 69 29 50 00<br><a href="mailto:postmottak@rade.kommune.no">postmottak@rade.kommune.no</a> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 14.08.2023

### Atkomst til eiendommen

Adresse: Moltemyra 22, 1642 Saltnes gnr.92 bnr.364

|     |                                     |                          |                          |
|-----|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vei | Off.vei                             | Priv.vei                 |                          |
|     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Kommentar: Atkomst veien ligger på kommunal eiendom

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Råde kommune</b><br>Besøksadresse: Rådhuset<br>Postadresse: Posttuttak<br>Postnr./-sted: 1640 Råde<br>Telefon: 69 29 50 00<br>Telefaks: 69 29 50 01<br><a href="mailto:postmottak@rade.kommune.no">postmottak@rade.kommune.no</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 14.08.2023

|          |                            |          |     |          |  |             |  |
|----------|----------------------------|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Gårdsnr: | 92                         | Bruksnr: | 364 | Festenr: |  | Seksjonsnr: |  |
| Adresse: | Moltemyra 22, 1642 Saltnes |          |     |          |  |             |  |

### 0200 Bygningsdata fra GAB

|                    |                          |             |
|--------------------|--------------------------|-------------|
| Bebyggelsens type: | Bebyggelsens areal BRA : | Bygningsår: |
| Enebolig           | 264 m <sup>2</sup>       | 1983        |
|                    | m <sup>2</sup>           |             |
|                    | m <sup>2</sup>           |             |
|                    | m <sup>2</sup>           |             |

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

Kommentar:

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

|                                                                                  | Ja                                  | Nei                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:<br>(papirkopi av denne sendes da) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Om bygningene er byggeanmeldt:                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Kommentarer:                                                                     |                                     |                                     |

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

|                               |                            |                                 |                 |         |
|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------|---------|
| Arbeidssted (adr.)            |                            | Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) |                 |         |
| Skovbølet, 1642 Saltnes       |                            | 92/264 tomt nr. 15              |                 |         |
| Arbeidsart                    | Bygningens art             | Dato for søknad                 | Dato for vedtak | Sak nr. |
| Nybygg                        | boligbygg                  | 17.2.83                         | 25.3.83         | 45/83   |
| Byggherre                     | Adresse                    |                                 | Tlf.            |         |
| Svein O. Thunes               | Bregdøveien 6, 1825 Tønder |                                 |                 |         |
| Anmelder                      | Adresse                    |                                 | Tlf.            |         |
| ds.                           |                            |                                 |                 |         |
| Ansvarshavende                | Adresse                    |                                 | Tlf.            |         |
| A/S Høelven Brug v/Frank Asar | 2391 Høelv                 |                                 |                 |         |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Verandaquiv med gelender samt gelender på veranda loftsetasje mangler.  
Trapp utenfor soverom mangler.

Arbeidet må være utført innen: rimelig tid.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

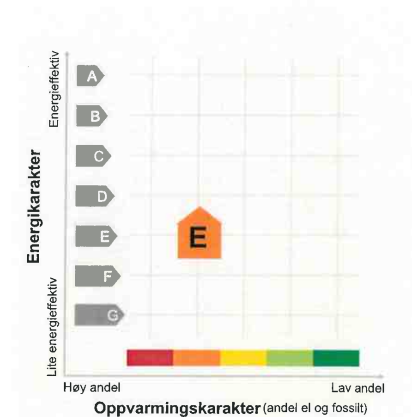
|               |         |
|---------------|---------|
| Sted og dato  | Stempel |
| 18.02.1983    |         |
| Underskrift   |         |
| W. Kirkedalen |         |

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesøknademyndighet ☐

## ENERGIATTEST

Adresse Moltemyra 22  
Postnummer 1642  
Sted SALTNES  
Kommunenavn Råde  
Gårdsnummer 92  
Bruksnummer 364  
Seksjonsnummer —  
Andelsnummer —  
Festenummer —  
Bygningsnummer 6511775  
Bruksenhetsnummer H0101  
Merkenummer 002c2737-9230-4fb6-80ac-e4cfe0b74bb  
Dato 28.08.2023



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Målt energibruk 26 667 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 26 667 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved            |



### 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 [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1983  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 250  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





# Boligkjøperpakke Hus

## - ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

### Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

### Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

### Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

### Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### Bygningsforsikring

Vanlig bygningforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA

**15.050 kroner**

Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA

**17.550 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





## 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 eiendom (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 TEPPE** 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, krokhangte 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.

# BUDSKJEMA



Eiendomsmeglerforretning mnef.  
Telefaks: 69 30 24 51 :: Telefon: 69 30 24 50 :: [www.stavlund.no](http://www.stavlund.no)

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Adresse, gnr/bnr/snr/fnr, evt. annen eksakt betegnelse – (ved andelsleiligheter; andelsnr og/eller adresse)

**Kjøpesum**, med mur-og nagelfaste innredninger – og i den stand den befant seg ved besiktigelsen:

Kr. + vanlige omkostninger (som beskrevet i salgsoppgave fra Stavlund as)

## FINANSIERINGSPLAN

Ved kontraktens underskrift 5%, min. kr. 100 000,-

Lån i

Egenkapital

Sum

Egenkapital består av følgende:

☐ Salg av eiendom

☐ Disp. kontantbeløp/bankinnskudd el. lign

☐ Annet

## VIKTIG, BUDFRIST, OVERTAGELSE, FORBEHOLD M.M.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Dette kjøpetilbudet står ved makt t.o.m. \_\_\_\_\_ kl \_\_\_\_\_, og er bindende for meg/oss frem til dette tidspunkt.

Dersom kjøpetilbudet innen denne frist blir akseptert av selger, foreligger det en bindende avtale mellom partene og forpliktelse til å inngå endelig kjøpekontrakt, basert på Stavlund as sitt standar kontraktsformular (asis). Et akseptert kjøpetilbud er således å forstå som en midlertidig kjøpekontrakt.

Kjøpetilbudet er gitt med følgende forbehold: \_\_\_\_\_

- ☐ Jeg er innforstått med at tilbudet ikke kan trekkes tilbake dersom det har blitt meddelt selgeren, med mindre selgeren skriftlig samtykker i dette.
- ☐ Jeg har lest meglers salgsoppgave for eiendommen med dens vedlegg, og har gjort meg kjent med de reguleringsmessige forhold i området.
- ☐ Jeg er kjent med at megler ikke kan formidle informasjon om kjøpetilbud som er gitt med kortere svarfrist enn kl 1200 påfølgende arbeidag, etter siste annonserte visnings slutt. Etter dette formidles ikke bud med kortere frist enn 30 min.

Megler er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innebærer også at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektige for disse. Tilsvarende gjelder for fysiske personer som direkte, eller indirekte kontrollerer mer enn 25% av eierandelene, eller stemmene i et selskap.

## BUDGIVERE

|           |           |
|-----------|-----------|
| Navn:     | Navn:     |
| Personnr: | Personnr: |
| Adresse:  | Adresse:  |
| Telefon:  | Telefon:  |
| Mobil:    | Mobil:    |
| E-post:   | E-post:   |

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

den

20

Underskrift

Underskrift





## STAVLUND

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

