



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Røtneveien 1

Vår ref.: 192260041

FREDRIKSTAD 14.05.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, datert 4. mai 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - 3.1. dbnr 6442/1976 - Målebrev
 - 3.2. dbnr 6443/1976 - Skjøte med veirett
4. Opplysninger fra Råde kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende kommuneplan
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Veistatus adkomst
 - d. Midlertidig brukstillatelse og status
 - e. Grunnkart med usikre grenser og ledningskart
 - f. Matrikkelrapporter
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Byggemeldte tegninger
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Nabolagsprofil
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. 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.
10. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må 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.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Enebolig

Røtneveien 1

1643 RÅDE

Gnr./Bnr.: 94/56

Råde kommune

Rapportdato: 04.05.2026

Befaringsdato: 27.04.2026

Referansenummer: 15081452

Areal

Enebolig.

Bruksareal: 200 m² (BRA-i: 193 m²)

Carport med tilliggende gang, badstue og bod.

Bruksareal: 12 m² (BRA-i: 0 m²)

Garasje.

Bruksareal: 47 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 259 m² (BRA-i: 193 m²)

Levert av Anticimex AS

 Tlf: 41414128

 www.anticimex.no

 E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

 Lars Petter Ausland

 95425727

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygnings sakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygnings sakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygnings sakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.04.2026
Referansenummer	15081452
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0041
Hjemmelshaver/selger	Cecilie Mellingsæther Sundet
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Cecilie Mellingsæther.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	14°C
Rapportdato	04.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Røtneveien 1
Postnummer/sted	1643 RÅDE
Kommune	3112 - Råde
Gnr./Bnr.:	94/56
Tomt	Eiet tomt: 2196 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1977.		
Carport med tilliggende gang, badstue og bod.			
Garasje.			

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende i Råde kommune. Tomt opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel, biloppstillingsplasser, garasje, carport, utvendig trapp, steilagte utearealer, drivhus, gressplen, trær og diverse beplantning. Adkomst til boligen via steinlagt inngangsparti.

Byggemåte

Bolig oppført i 1977. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av pussede lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning og teglsteinsmur. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein. Profilert ytterdør med sidefelt av glass. Terrassedør/skyvedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Boligen inneholder

1 etasje: Entre, gang, stue, toalettrom, vaskerom, badserom gang/omklingsrom og to soverom.

2 Etasje: Gang, stue, kjøkken, badserom og tre soverom. Utgang fra stue og soverom 5 til overbygget veranda.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 2 etasje.		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Baderom 1 etasje.		Overflater gulv	11	
		Vannrør	11	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	11	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom 1 etasje.		Vannrør	12	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	12	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 2 etasje. Med adgang fra gang.		Overflate gulv	12	
		Vannrør	12	
		Innredning	12	
Toalettrom - 1 etasje.		Vannrør	13	
		Ventilasjon	13	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Innvendig stoppekran	13	
Andre rom - 2 etasje. Stue, gang og tre soverom.		Overflate gulv	13	
		Innerdører	13	
		Ventilasjon	13	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	14	
		Skadedyr og fuktkrevende insekter	14	
Innvendige trapper - Trapp mellom 1 og 2 etasje.		Tilstand	14	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	15	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	15	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	15	
		Ytterdører og omramming	15	
Yttertak - Saltak.		Tekking (med tilhørende beslag)	16	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	16	
		Takrenner og utvendige nedløp	16	
		Snøfangere	16	
Balkonger - Terrasse.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	16	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Septiktank og tett avløpstank	17	
Andre byggverk - Carport, gang, bod og badstue.		Yttertak og takkonstruksjon	17	
		Vinduer, dører og porter	17	
Andre byggverk - Fritstående garasje.		Yttertak og takkonstruksjon	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	101			101	38
	Gang, stue, kjøkken, badrom og tre soverom.				Terrasse.
1. Etasje	92	7		99	
	Entre, gang, stue, toalettrom, vaskerom, badrom, gang/garderobe og to soverom.	Utvendig tilliggende bod.			
SUM	193	7		200	38
Total bruksareal: 200 m²					

Bruksareal (BRA)					
Carport med tilliggende gang, badstue og bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Carport.		12		12	
		Gang, badstue og bod.			
SUM		12		12	
Total bruksareal: 12 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje.		47		47	
		Garasje med tilliggende bod.			
SUM		47		47	
Total bruksareal: 47 m²					

Kommentar til arealmålingen

Terrasse i 2 etasje oppmålt til ca 38 m² (TBA).

Kun deler av arealet i utvendig tilliggende bod i 1 etasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 18 m², men grunnet fjell og lav takhøyde er kun 7 m² (BRA-e) av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m².

Carport er ikke måleverdig. Gulvflate oppmålt til ca 16 m². Tilliggende gang, badstue og bod oppmålt til ca 12 m² (BRA-e).

Garasje med tilliggende bod oppmålt til ca 47 m² (BRA-e).

Drivhus i hagen er ikke måleverdig. Gulvflate oppmålt til ca 6 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 22.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom 2 etasje.

Baderom rehabilitert av eier (utdannet byggmester). Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling belagt med lyse trepaneler. Vegghengt baderomsinnredning med profilerte lyse fronter. Benkeplate av laminat. Dobelservanter med ett-greps armatur. Speil med belysning. Stikkontakt montert på vegg. Dusjarmatur tilkoblet håndduj. Vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med naturlig avtrekk montert i himling.





 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	
 TG 1	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	Fuktnivået i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Relativ fuktighet ble målt til 21,2 prosent, ved 15,7 celsius med duggpunkt på -6,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensere tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
 TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i baderom i 2 etasje.

Våtrom - Baderom 1 etasje.

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate med mosaikkflis med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling belagt med lyse paneler med lampepunkt. Baderomsinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning over servant. Stikkontakter montert på vegg. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vannrør av typen kobberrør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i vegg.





-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 12 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Relativ fuktighet ble målt til 21,2 prosent, ved 16,5 celsius med duggpunkt på -5,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Overflater gulv Det er stedvis registrert ujevnheter på gulvoverflate. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
- Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
-  TG 3 Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i baderom i 1 etasje.

Våtrom - Vaskerom 1 etasje.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv. Malte veggflater. Himling belagt med lysmalt trepanel. Utslagsvasker i plastmateriale. Benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder på 187 liter (årstall 2023). Vannrør av kobberør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Hovedstoppekran og vannmåler montert på vegg. Fordelerskap for vannrør. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i vegg.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 2 Vannrør
- Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
-  TG 3 Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger
- Vannnett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført
- På grunn av våtrommets utforming og bruk med utenpåliggende synlige vannrør er det ikke gjennomført hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var nødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i vaskerom.



Kjøkken - 2 etasje. Med adkomst fra gang.

Gulvflate belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Himling belagt med lyse himlingsplater. Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte lyse fronter. Benkeplater av laminat, samt flislagt benkeplate. Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter. Komfy med steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate gulv
- Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
- Vannrør
- Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Innredning
- Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.



Toalettrom - 1 etasje.

Toalettrom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Himling belagt med trepanel. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil med stikkontakt og belysning montert over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av typen kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke montert ved toalett. Avtrekksventil med naturlig avtrekk montert i vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning	
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.



Tekniske anlegg

Varmtvannsbereider på 187 liter (årstall 2023). Vannrør av kobberør forkrommede rør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap, hovedstoppekran og vannmåler montert på vegg i vaskerom. Stakeluke montert i toalettrom. Avtrekksventiler med mekanisk avtrekk montert i badetrom og vaskerom. Ventilator med mekanisk avtrekk montert i kjøkken. Varmepumpe montert ved trapp. Oppvarming med varmpumpe, elektrisitet og vedfyring.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereider - Varmepumper	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.


Andre rom - 2 etasje. Stue, gang og tre soverom.

Gulvflater belagt med parkett og tregulv. Veggflater belagt med tapet og trepaneler. Himlinger belagt med lyse himlingsplater med lampepunkter. Profilerte innerdører. Plassbygde garderobeskap i gang og i soverommene. Ventilasjonen i 2 etasje er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg	
 TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale i stue bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Dørbladet til gang og soverom 3 kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Det er ikke rdgistrert ventiler i yttervegg eller vinduer i stue. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Andre rom - 1 etasje: Entre, gang, stue, gang/garderobe og to soverom.

Gulvflater belagt med gulvbelegg, gulvfliser, laminat og tregulv. Veggflater belagt med trepaneler, tapeter og mdf-paneler. Himlinger belagt med trepaneler. Profilerte innerdører. Garderobeskap i soverommene. Ventilasjonen i 1 etasje er basert på tilluftsventiler i yttervegger kombinert med mekanisk avtrekk fra vaskerom og baderom.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord. Synlige taksperrer. Panelbord i himling. Lufteluke i gavlvegg. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler
-  TG 2 Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) Opplysningene som gis i dette punktet må ses i sammenheng med opplysninger og vurderinger som er gjort av yttertaket fra utsiden.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.


Ildsteder og skorsteiner inne i boligen - Peis i stue 2 etasje.

Skorstein fra byggeår. Peis av teglsteinsmur med gnistfanger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen - Vedovn i stue i 1 etasje.

Skorstein fra byggeår. Vedovn av støpejern med glassfelt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder



Innvendige trapper - Trapp mellom 1 og 2 etasje.

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Teppebelagte trinn.

-  TG 2 Tilstand Det er registrert knirk i deler av trappen. Knirk oppstår som regel som følge av bevegelser og friksjon mellom trappens konstruksjoner grunnet årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av auditiv (lydmessig) betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
-  HMS Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere av treverk. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje - 2. Etasje	
 TG 1	1. Etasje	Følgende rom er målt: Stue og gang. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2. Etasje	Følgende rom er målt: Stue og gang. I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert: Det er registrert museavføring på loft.

 TG 2	Gnagere	Det observeres spor, samt foreligger opplysninger fra huseier om observasjoner av mus på loft. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntreksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntreksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
--	---------	---


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i treverk, pussede lettklinkerblokker og teglsteinsmur. Stående ytterkledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Lufting av ytterkledning	
 TG 2	Gnagersikring	Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntreksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntreksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring.



Vinduer og ytterdører

Profilert ytterdør med sidefelt av glass. Terrassedør/skyvedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer og omramming	Vinduene viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Enkelte vinduer henger/subber og har hard åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon eller utskiftning.
	Ytterdører og omramming	Terrassedørene viser symptomer på slitasje. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.




Yttertak - Saltak.

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår som er vasket og behandlet i 2019.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak)	
 TG 2	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) er vurdert til TG2 på grunn av alder på taksteinen. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Takrenner og utvendige nedløp	Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Snøfangere	Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.


Balkonger - Terrasse.

Utgang fra stue og soverom 3 til nord-øst vendt overbygget terrasse på ca 38 m². Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Belysning montert på vegg. Rekkverkshøyden målt til ca 0,86 meter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen viser stedvis tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.
Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur og fundament	
--	---	--

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.

TG 2 Helhetsvurdering

Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplst. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2012.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

TG 2 Septiktank og tett avløpstank

Boligen har en septiktank/avløpstank som ikke lenger er i bruk, men det foreligger ingen kontrollrapporter eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvens er at tankens alder, funksjon, materiale og tilstand er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for fjerning av tank eller andre nødvendige tiltak.

Andre byggverk - Carport, gang, bod og badstue.

Frittstående carport med tilliggende gang, bod og badstue. Bygning med pussede lettklinkerblokker og trekonstruksjoner utvendig kledd ned stående trekledning. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold

TG 2 Yttertak og takkonstruksjon


Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Vinduer, dører og porter


Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Andre byggverk - Fritstående garasje.

Frittstående garasje med tilliggende bod. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein fra byggeår.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

 TG 2 Yttertak og takkonstruksjon Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygnings sakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget vurderes å være fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med skrusikringer montert i entre.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvansbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygnings sakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer samt manglende el-tilsyn de siste fem år. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålitige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelserne beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålitige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelserne beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Det er ikke gjennomført radonmåling de siste fem år.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gassetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserte tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 95425727

Egenerklæring

Røtneveien 1, 1643 RÅDE

13 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røtneveien 1	Røtneveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Eiendom er bygget av eier og innflytting skjedde i 1977

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1977 til d.d frem til 25.2.2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 80227144

Informasjon om selger

Selger

Sundet, Cecilie Mellingsæter



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

usikker

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flislegging Eier var byggemester og utførte arbeidet selv.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eier

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

usikker

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Eier var byggmester, og la fliser og annet bygningsarbeid. Mens rørlegger gjorde forskriftsmessig våtromsarbeid

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

husker ikke

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



2.3.2 **Årstall**

2023

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørlegger skiftet varmtvannsbereder i januar 2023. Smartbereder. Samme tid skiftet han håndvasker, vannlåser og kraner på badet i 2. etg.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Paul Paulsen

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tak ble vasket og 'lakket' på hus og carport. Liknende arbeid ble utført på garasje i 2023 (?)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eier selv utførte malerarbeid på huset og tilhørende byggmasse ved jevne mellomrom. Sist i ca 2018 (sørlige kortsida og bak). Veranda ble malt noe senere.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**



2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet utekran på baksiden av hus

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Paul Paulsen

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

30+

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Drenering rundt garasje og langs deler av sør og vestvegg på huset hvor det ikke er fjellgrunn. Eier utførte arbeidet selv. Han var byggmester.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elsjekk gjennomført av Elvia/OMEC

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elvia/Omec

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Målerbytte - smartmåler

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hafslund Nett As

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installerte varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Råde Elektro

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var noe råte på garasjevegg før drenering ble utført i ca 1990. Noe vannintregning på hushjørnet (sørvegg/vestvegg). Dette blir også utbedret ca 1990. Etter det er det ingen kjente tegn til råte eller annet.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger



23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadsppliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble utført på ukjent tidspunkt for lang tid tilbake, og ingen funn av radongass.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

To av vinduene i stue på vestvegg har slitasjeskader i låsemekanismen.

Det samme gjelder lås på verandadør.

Det ble installert ny garsjeport og dør til bod i garasje i sept 2020. Arbeidet ble utført av Fasadeprodukter AS - og arbeidet kan dokumenteres.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 41493947

Egenerklærings skjema

Name

Cecilie M Sundet

Date

2026-05-13

Identification



Cecilie M Sundet



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Cecilie M Sundet

13/05-2026
21:10:19

BankID OIDC
High

Du har søkt på: Knr.: 3112 Gnr.: 94 Bnr.: 56 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Røtneveien 1
Gatenr: 1196
Kommune: RÅDE
Postkrets: 1643 RÅDE
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:15.04.2026 kl.
09.02

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1976/6443-1/87 24.08.1976 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
SUNDET STEINAR
F.NR:

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2011/603649-1/200 02.08.2011 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK Panthaver: DNB
BANK ASA ORG.NR: 984
851 006

Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/277310-1/200 15.03.2023
10:18 ** MASSETRANSPORT

TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1976/6442-1/87 24.08.1976 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3112 GNR: 94 BNR: 1

2020/368323-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0135 GNR: 94 BNR: 56

2024/889457-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3017 GNR: 94 BNR: 56

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
1976/6443-2/87 24.08.1976 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3112
GNR: 94 BNR: 1

Dok.nr. 6442 Dagbokført 29/8 1976
Prt.koll XVI
J. nr. 18
L. nr. 1362

side 62

R Å D E kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Makrelrød (eiend. navn), gr. nr. 94 br. nr. 1

Parsellen er gitt br. nr. (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 19 76 den 26-4 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

40-

Forretningen er forlangt av Olaves Røtne, Kristian Røtne og Margrethe Sundet

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Helge Kristiansen

i nærvær av kartvitne Kjønning Nilsen og Trygve Sandlie

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Eieren : v/ Olaves M. Røtne
Nabo : Leif Holme og eieren var på forhånd blitt enige om delet.
Oppm.vesenet v/ : Helge Kristiansen
Kartvitner : Kjønning Nilsen og Trygve Sandlie
Kjøper : Steinar Sundet

Grensebeskrivelse:

Ved romertall I og II kryss i fjell. Ved III center veg-post og ved IV nedslått jern 1,80 m men vst for center delebekk.

Lengdene måler i meter:

Fra romertall	I	til	II	72,00 m
" "	II	"	III	25,20 "
" "	III	"	IV	85,80 "
" "	IV	"	I	30,10 "

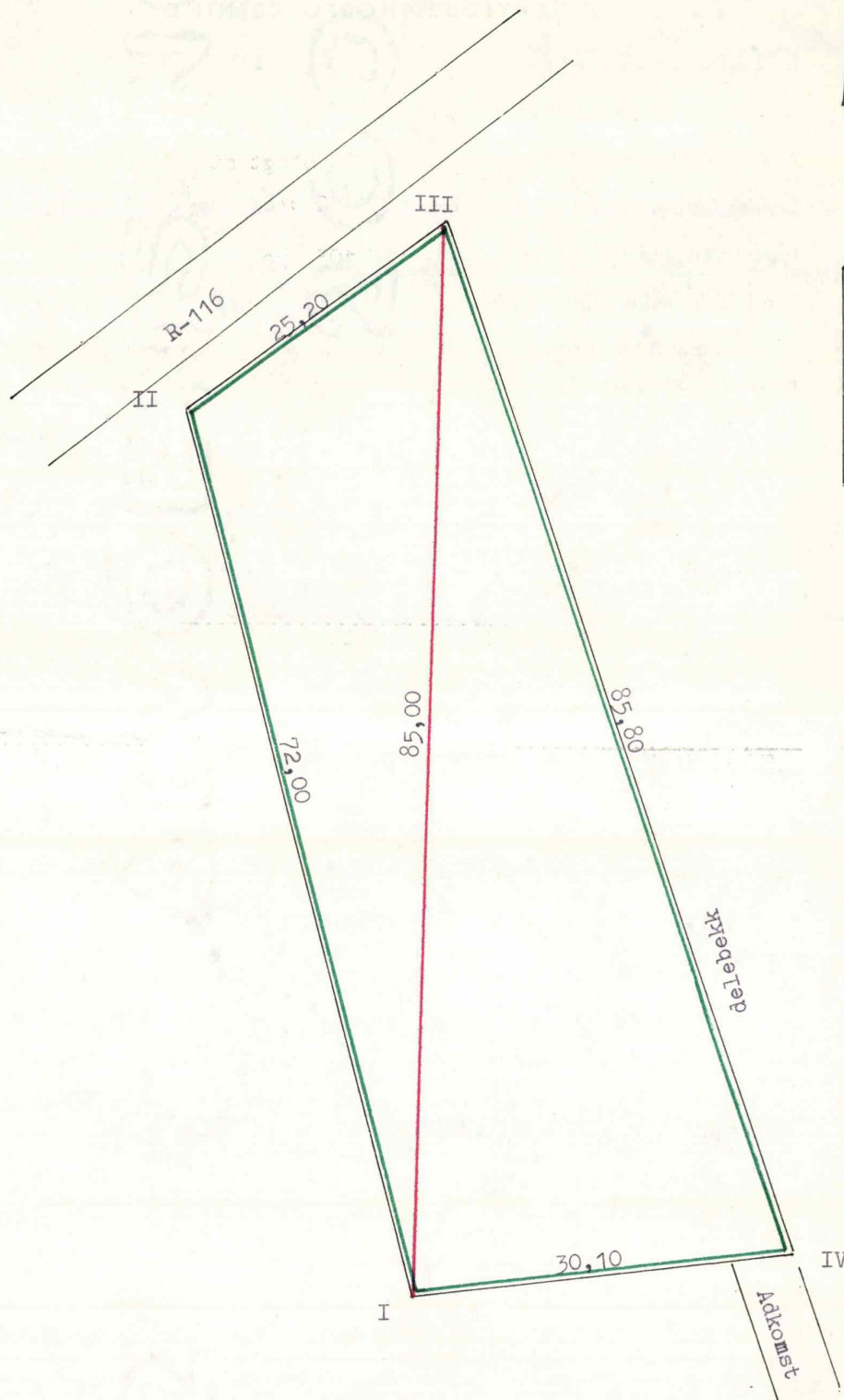
Hjelpelinjen fra romertall I til III måler 85,00 m.

Areal: 2.101,00 m²

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

For inntegning eller innliming av kart.

Mål 1:500



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 2 øre

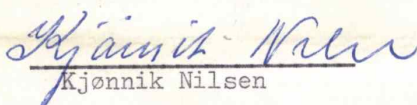
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 103 øre


Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: ³⁾


Helge Kristiansen


Kjønning Nilsen


Trygve Sandlie

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.

Dok.nr. 6443 Dagbokført 24/8-1976
MOSS SØRENSKRIVEREMBETE

S k j ø t e .

Undertegnede Olaves M. Røtne, Kristian Røtne og Margrethe Sundet tilskjøter herved Steinar Sundet, 110646 [redacted] tomten Skogli, gnr. 94, bnr. 56 av skyld 2 øre i Råde,

for en kjøpesum stor kr. 1.000,00 -ett tusen kroner- som er avgjort på omforenet måte.

Tomten skal ha sin adkomstvei over gnr. 94, bnr. 1 på stedet allerede er anlagt.

Tomten er overtatt.

Råde/Onsøy den 23. august 1976.

Olaves M Røtne

person-nr.: 16.01.18 [redacted]

Kristian Røtne

person-nr.: 16.01.18 [redacted]

Margrethe Sundet

person-nr.: 030620 [redacted]

At Olaves M. Røtne har underskrevet dette skjøte egenhendig i vårt nærvær og at han er over 20 år, attesteres. Han er enkemann.

Martha Lund

person-nr.: 220503 [redacted]
bopel: Røtne, Onsøy

Einar Lund

person-nr.: 020403 [redacted]
bopel: Røtne, Onsøy

At Kristian Røtne har underskrevet dette skjøte egenhendig i vårt nærvær, at han er over 20 år samt at han og/eller hans hustru ikke har sin bolig på eller erverv knyttet til eiendommen, attesteres.

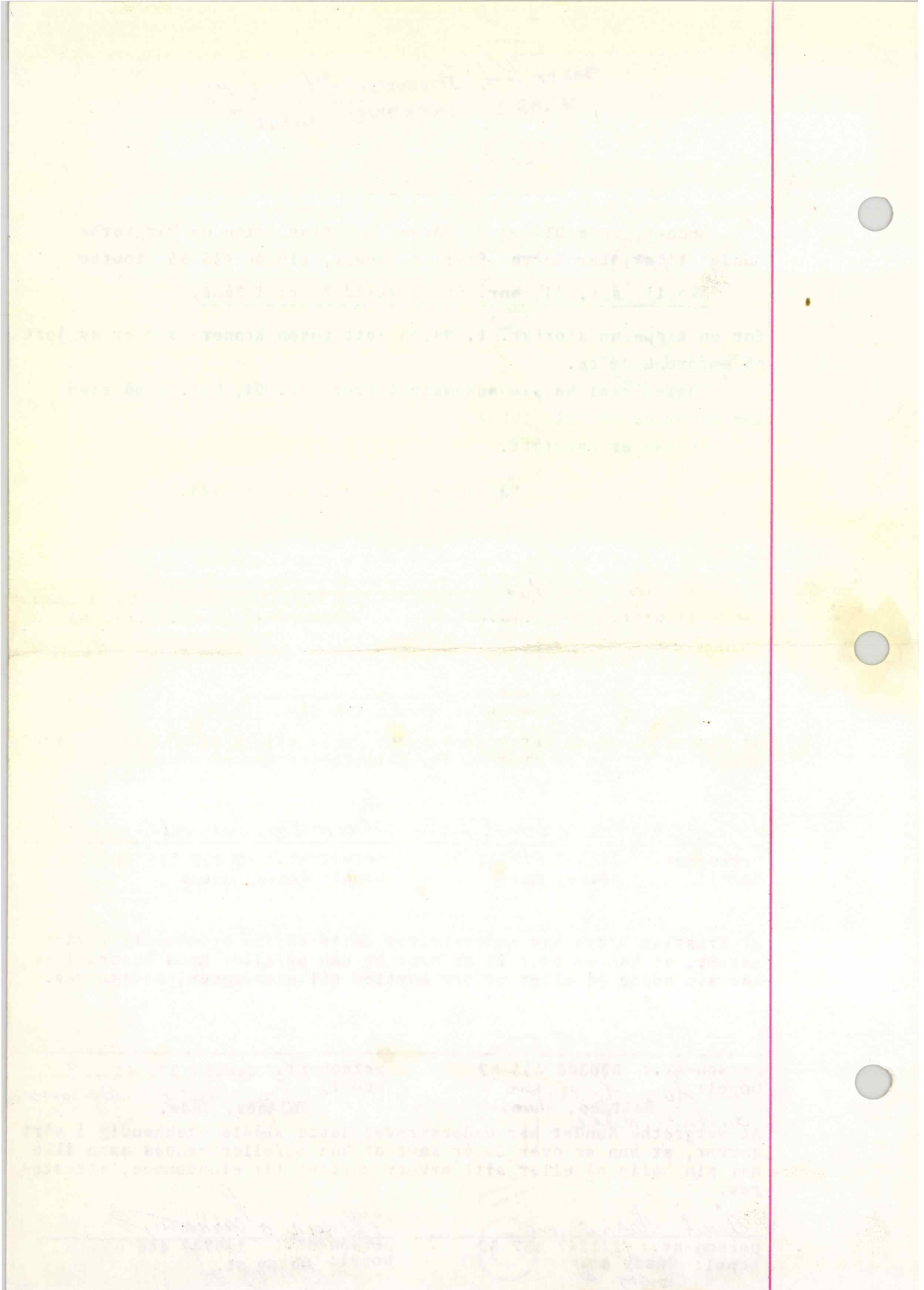
person-nr.: 020309 [redacted]
bopel: *Lars Jørgensen*
Saltnes, Råde.

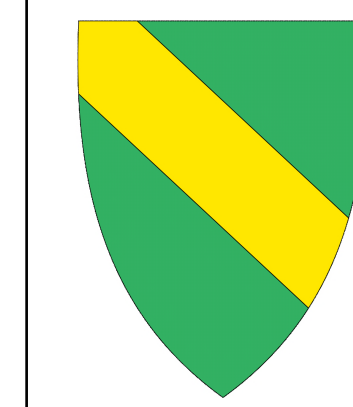
person-nr.: 040910 [redacted]
bopel: *Larsbjørn Jørgensen*
Saltnes, Råde.

At Margrethe Sundet har underskrevet dette skjøte egenhendig i vårt nærvær, at hun er over 20 år samt at hun og/eller hennes mann ikke har sin bolig på eller sitt erverv knyttet til eiendommen, attesteres.

Brukt Hagmann
person-nr.: 221247 [redacted]
bopel: Onsøy st.

Jostein Hagmann
person-nr.: 300747 [redacted]
bopel: Onsøy st.





Kommuneplanens arealdel
Råde kommune
2023 - 2037

Nasjonal plan-ID: 3017 202002

Saksbehandling iht. Plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeid	55/16	20.10.2016	KMB
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	68/18	21.11.2018	KMB
Fastsetting av planprogrammet	11/19	04.04.2019	KMB
1.gangs behandling			
Høring og offentlig ettersyn	25/21	06.05.2021	KMB
2.gangs behandling			
Ny høring og offentlig ettersyn		08.06.2023	LSH
Endelig vedtak (unntatt innsigelsesområder)	KS 051/23	16.10.2023	LSH
Endelig vedtak etter meking av innsigelser	KS 068/23	07.12.2023	LSH

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



MÅLSTOKK: 1:30 000

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 3)

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

FORSVARET (pbl. § 11-7, nr. 4)

- Forsvar

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

- a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H110 Nedslagsfelt drikkevann
 - H210 Rad stasjonsone
 - H220 Gul stasjonsone
 - H290 Andre stasjonsone
 - H300 Ras- og skredfare
 - H320 Flomfare
 - H350 Brann- og eksplosjonsfare
 - H370 Høyspenningsanlegg
 - H380 Militær virksomhet
- c) Soner med angitt særlige hensyn
- H530 Hensyn friluftsliv
 - H540 Hensyn grønnstruktur
 - H550 Hensyn landskap
 - H570 Hensyn kulturmiljø
- d) Båndleggingszone
- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
 - H720 Båndlegging etter lov om naturvern
 - H790 Båndlegging etter lov om kulturminner
 - H740 Båndlegging etter annen lovgivning
- f) Detaljeringszone
- H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	På bakken	På bakken
Hovedveg		
Gang- og sykkelveg		
Turvegrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåtled		

JURIDISK LINJE

- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 3112 - RÅDE

Gårdsnummer: 94

Bruksnummer: 56

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.04.2026 kl. 09:05

Produsert av: Bashir Sharifi

Attestert av: Råde kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SKOGLI
Etableringsdato: 24.08.1976
Skyld: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 94 / 56 2 196 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	110646	SUNDET STEINAR			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	110646	SUNDET STEINAR			Andel

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6575523	601535		2 196 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annens referanse		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3112 - 94/56 Omnummerert fra: 3017 - 94/56	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysning

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Omnummerering v/kommuneendring 01.01.2020 Tinglyst 01.01.2020 smatmynd 01.01.2020
Omnummerering Omnummerert til: 3017 - 94/56
Omnummerering Omnummerert fra: 0135 - 94/56

Endre egenskap 06.07.2009 0135frk 06.07.2009

Annen forretningstype

Rolle Matrikkelenhet Arealendring
Avgiver 0135 - 94/56 0

Sentralpunkt flyttet

Skylddeling 24.08.1976

Skylddeling

Rolle Matrikkelenhet Arealendring
Avgiver 0135 - 94/1 -2 101
Mottaker 0135 - 94/56 2 101

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Røtneveien	Kildekode 1196	Koord.syst. Nord 1	601534	Grunnkrets 0103 Agnes Stemmekrets: 2 SALTNES Kirkesokn: 02040301 Råde Postnr.område: 1643 RÅDE Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 148 258 333

Løpnr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6575512 Øst: 601539

Bygningsendringstype:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

0 Ant. boliger: 0

Bruksareal bolig:

0 Ant. etasjer: 1

Bruksareal annet: 48 Vannforsyning:

Bruksareal totalt: 48 Avløp:

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangssettingstillatelse: 03.06.1980

Tatt i bruk: 03.11.1980

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
--------	------------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------

H01	0	0	48	48	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
---------	-------------------	------------------	------------	----------	----------------	-----	----	----------------

		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	94/56
--	--	-----------------------	---	---	---	---	---	-------

Bygningsnr: 148 258 341

Løpnr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6575541 Øst: 601530

Bygningsendringstype:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

0 Ant. boliger: 1

Bruksareal bolig:

189 Ant. etasjer: 2

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:

Bruksareal totalt: 189 Avløp:

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangssettingstillatelse: 25.05.1976

Tatt i bruk: 25.05.1977

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
--------	------------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------

H01	1	99	0	99	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---

U01	0	90	0	90	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---

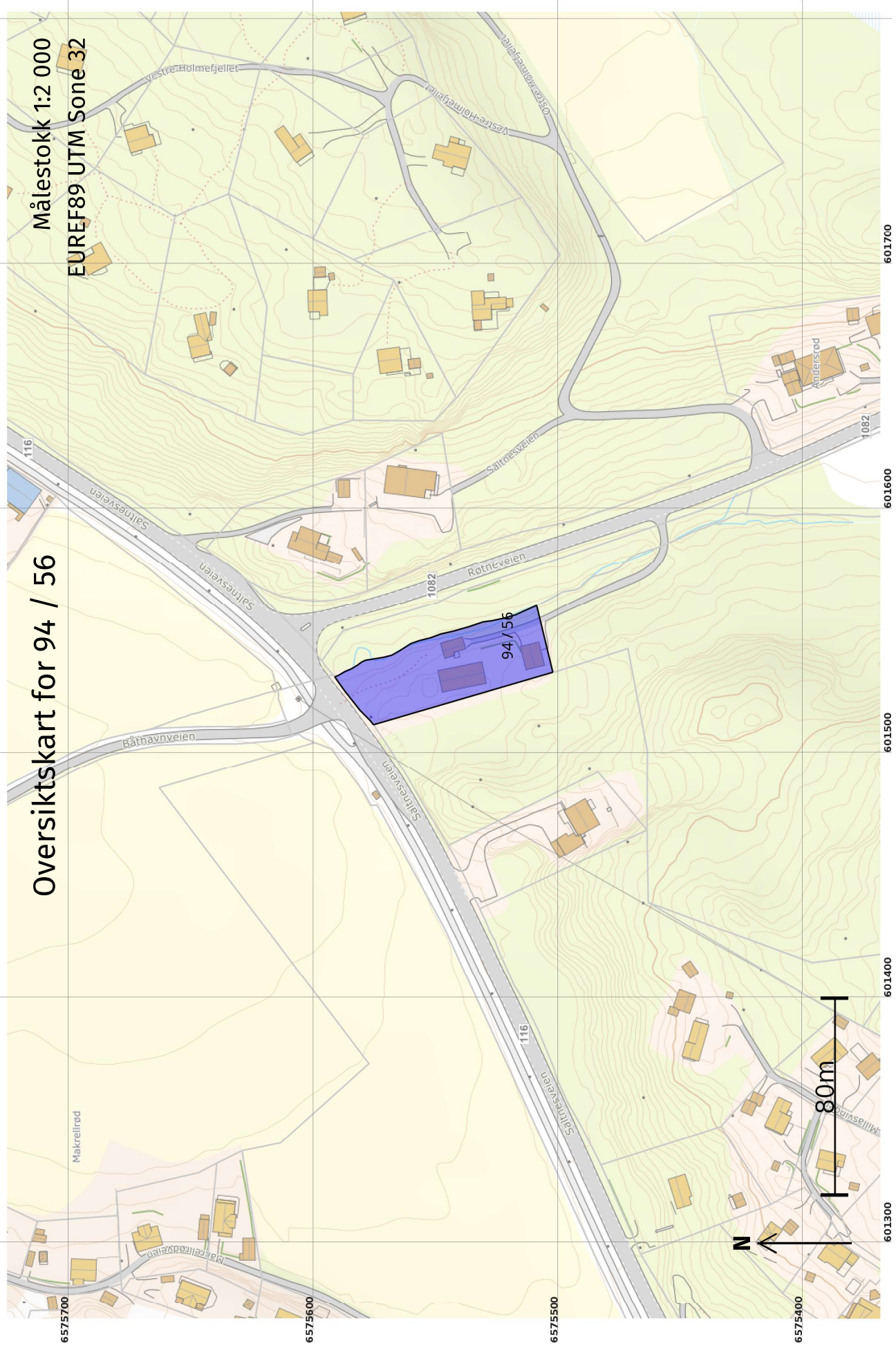
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
---------	-------------------	------------------	------------	----------	----------------	-----	----	----------------

1196 Røtneveien 1	H0101	Bolig	189	4	Kjøkken	1	1	94/56
-------------------	-------	-------	-----	---	---------	---	---	-------

Oversiktskart for 94 / 56

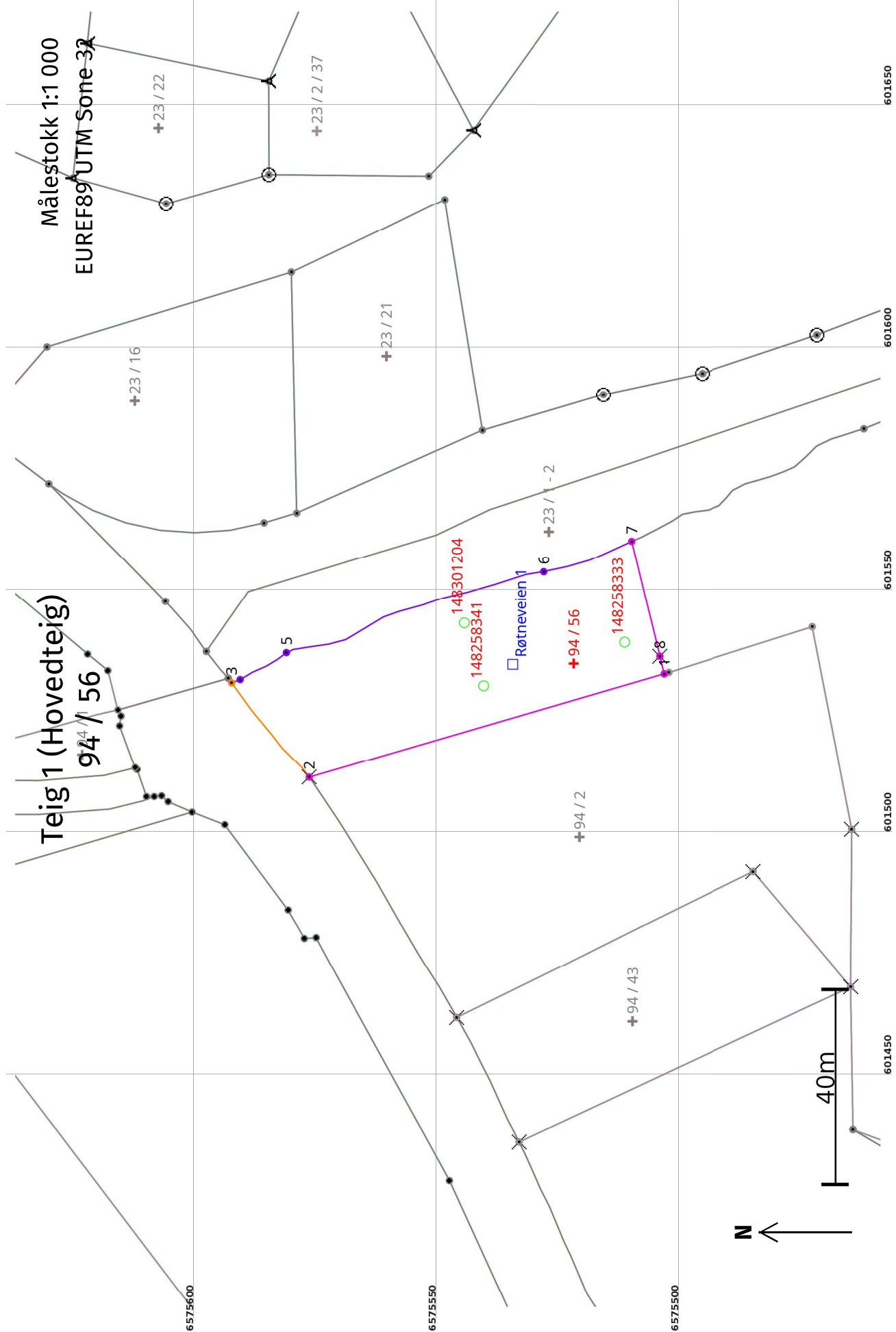
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32



Matrikkelbrev for 3112 - 94 / 56

Side 6 av 8

15.04.2026 09:05



Areal og koordinater

Areal: 2 196

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6575523

Øst: 601535

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6575503,85	601532,48	Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6575576,97	601511,16	Kors		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6575592,96	601530,64	25,24	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
4	6575591,20	601531,30	1,88	Følger midten av elv eller bekk	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	55	
5	6575581,68	601536,84	11,05	Følger midten av elv eller bekk	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	55	
6	6575528,66	601553,54	56,00	Følger midten av elv eller bekk	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	165	
7	6575510,54	601559,83	19,27	Følger midten av elv eller bekk	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	165	
8	6575504,75	601536,09	24,44	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	55	
			3,72	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



Råde kommune

Adresse Postuttak, Rådhuset, 1640

Telefon

Utskriftsdato: 15.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Råde kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3112 **Gårdsnr.:** 94 **Bruksnr.:** 56

Adresse: Røtneveien 1, 1643 RÅDE

Referanse: 192260041

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6808
Avløp		9335
Branntilsyn, feiing		862
Eiendomsskatt		8809

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	30.11.2025	5488

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørler.



Råde kommune

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

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 15.04.2026

Atkomst til eiendommen

Adresse: Røtneveien 1, 1643 Råde gnr.94 bnr.56

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

Kommentar: Atkomst veien ligger på en privat eiendom gnr.94 bnr.1



Råde kommune

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

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:15.04.2026

Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	94	Bruksnr:	56	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Røtneveien 1, 1643 Råde						
Eiendommens areal:			2101,00 m ²	Arealkilde:	Målebrev		
Tilleggs areal			m ²		Målebrev		

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen

Kommentar: Eiendomsgrenser er ikke sikre. Eiendomsarealet i matrikkelen er usikkert, beregnet areal slik det er registrert i matrikkelen er 2196,0 m². Historisk oppgitt areal er 2101,0 m². Råde kommune anbefaler en grensepåvisning før overtakelse for å klarlegge grenser og eiendommens areal. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det beregnet areal i matrikkelen er kjøpers ansvar og risiko. For å få kartlagt grensene bør det bestilles oppmålingsforretning. Kontakt oppmålingskontoret i Råde tlf: 48893693 / 48891757.

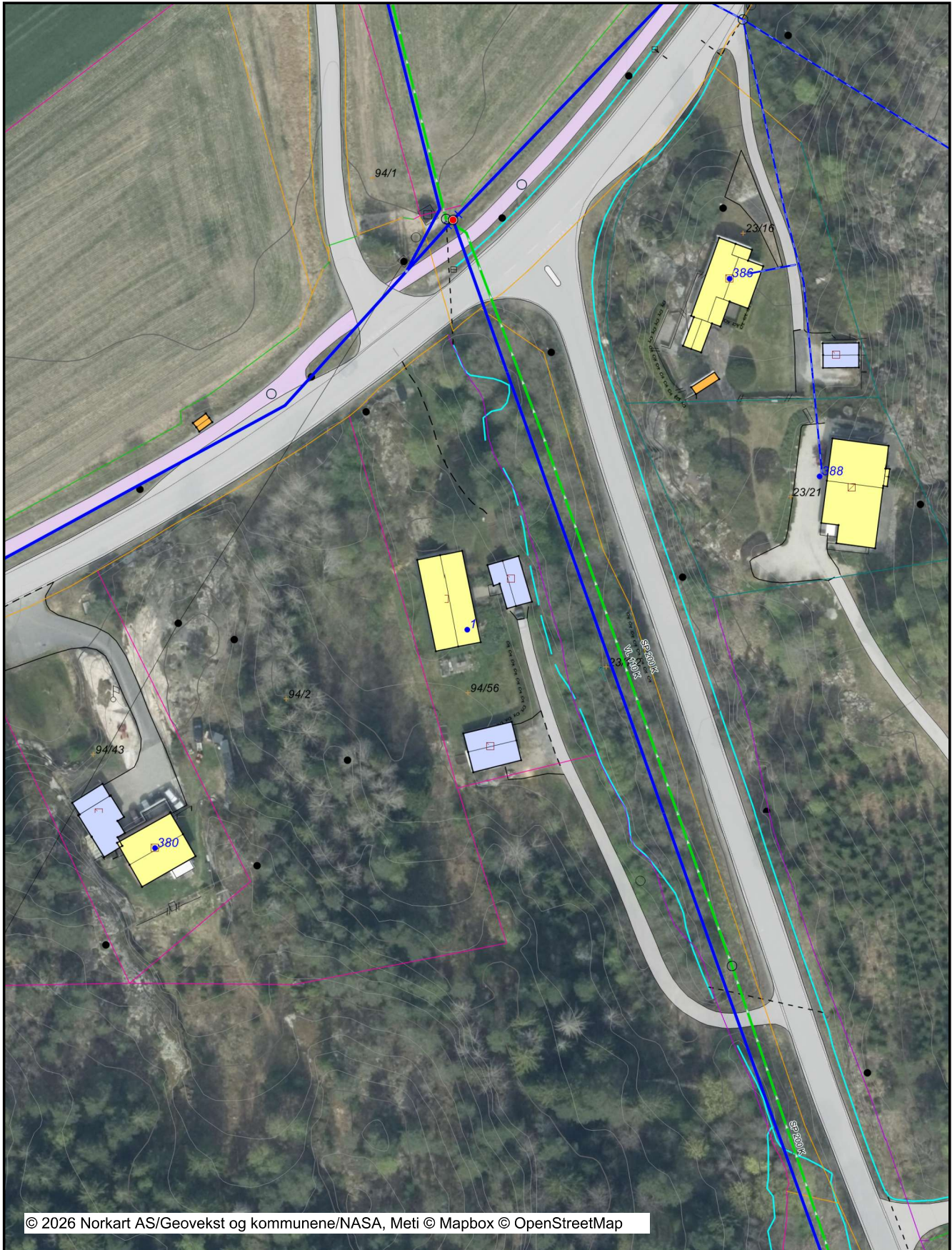


Grunnkart med flyfoto fra 2024

Dato: 15.04.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Grense ≤ 10 cm
- Grense ≤ 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense ≥ 500 cm

Matrikkel Adresse

- Abc Tekstfor Vegadresse
- Vegadresse

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Gang/Sykkelveg
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkkant
- Kjørebane kant
- Vegskulderkant
- Veg

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt

Ledningsnett

- Trase
- Mast
- Masteomiss
- Nettstasjon Minikiosk
- Nettverkstasjonomiss
- Sluk
- Kumlokk

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Innsjøer og vassdrag

- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Veggroft åpen

Annen naturinformasjon

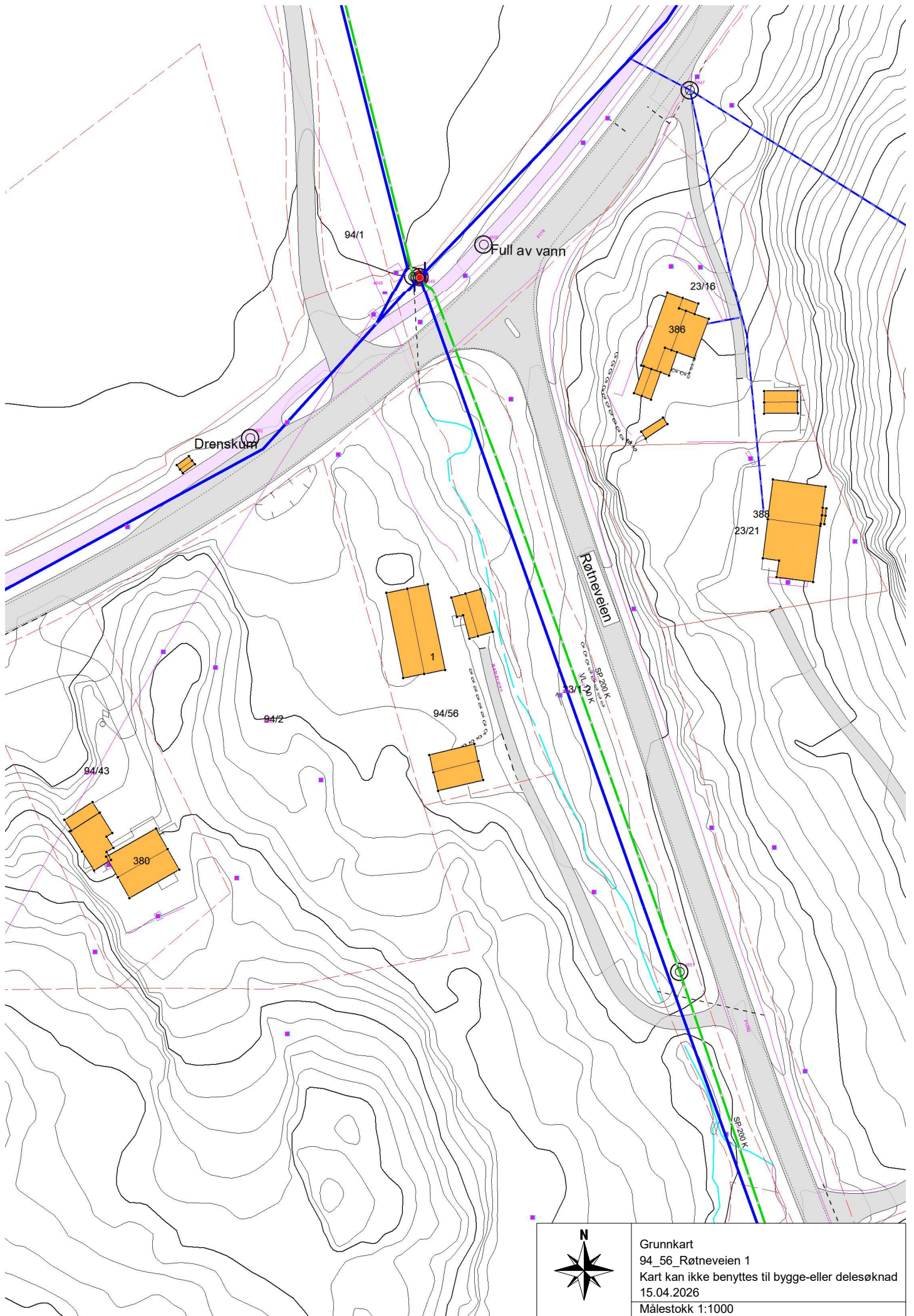
- Hekk

Bygningsmessige anlegg

- Annet gjerde
- † Flaggstang
- Trapp
- Lodrett forstøtningsmur
- Skrå forstøtningsmur
- Stikkrenne

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Takriss
- Trapp inntil bygg, k ant
- Veranda
- Taksprang
- Mønelinje



Grunnkart
94_56_Røtneveien 1
Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
15.04.2026
Målestokk 1:1000

Eiendomsnr: 3112 - 94/56/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	SKOGLI
Beregnet areal	2196.0	Arealmerknad	
Etablert dato	24.08.1976	Oppgitt areal	2101.0
Oppdatert dato	09.09.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Uoppgitt (U)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1196 Røtneveien 1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148258333		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	03.11.1980
148258341		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	25.05.1977
148301204		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	19.05.1986

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		Tinglyst (TI)	94/56	
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	94/56	
Annen forretningstype (AF)	Endre egenskaper	06.07.2009	06.07.2009			94/56	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	24.08.1976				94/1 (-2101.0), 94/56 (2101.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-110646	SUNDET STEINAR (Død)	(Adresse mangler)	
1/1	Hjemmelshaver (H)		Død (D)

Referanser

Type	Referanse
Målebrevsnummer (M)	1362

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6575522.5	601534.6	0.0	Ja	2196.0		

Vegadresse : 1196 Røtneveien 1

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	3112 - 94/56/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148258341		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	25.05.1977

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Postnummerområde (P)	1643	RÅDE
Grunnkrets (G)	103	Agnes
Kirkesogn (K)	02040301	Råde (976986008)
Skolekrets (S)	6	SPETALEN
Stemmekrets (V)	2	SALTNES

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
135 1076 SALTNESVEIEN 3840000		1
135 1085 HUSEBYVEIEN 10000	06.07.2009	2
135 1196 RØTNEVEIEN 10000	25.09.2009	3
135 1196 RØTNEVEIEN 10000	19.10.2012	4
3017 1196 RØTNEVEIEN 10000	01.01.2020	5
3017 1196 RØTNEVEIEN 10000	01.01.2020	6
3017 1196 RØTNEVEIEN 10000	01.01.2024	7
3112 1196 RØTNEVEIEN 10000	01.01.2024	8

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6575535.0	601534.4	0.0	Ja



Råde kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 15.04.2026

Gårdsnr:	94	Bruksnr:	56	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Røtneveien 1, 1643 Råde						

0200 Bygningsdata fra GAB

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA :	Bygningsår:
Enebolig	189 m ²	1976
Garasjeuthus anneks til bolig	48 m ²	1980
Garasjeuthus anneks til bolig	13 m ²	1985
	m ²	

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

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommentarer:



Råde kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input type="checkbox"/>			
Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/>	202002 - Råde kommune	LNFR	Periode: 2023-2037
Uregulert <input type="checkbox"/>			
Reguleringsbestemmelser <input type="checkbox"/>			
Kommentarer til eksisterende planer:			

Reguleringsplaner under arbeid:	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"/>

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Holme		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Arbeidets art nybygg	Bygningens art bolig	Dato for søknad 5.5.76	Dato for vedtak 25.5.76	Sak nr. 138/76
Byggherre Steinar Sundet		Adresse Holme 1640 Råde		Tif.
Anmelder Klavenes og Olsen ark.		Adresse Apenesgt. 16, 1600 Fr.stad		Tif.
Ansvarshavende v/ Trygve Klavenes		Adresse ds		Tif.

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:

Puss av pipe.

Forblending av utv. kjellermur.

Puss av mur.

Snekker og malingsarbeid i kjeller.

rimelig tid.

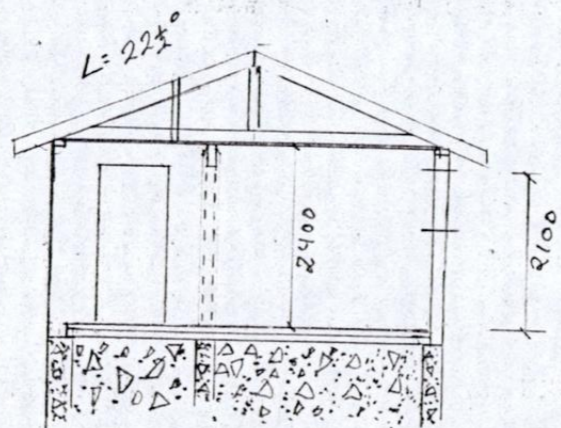
Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

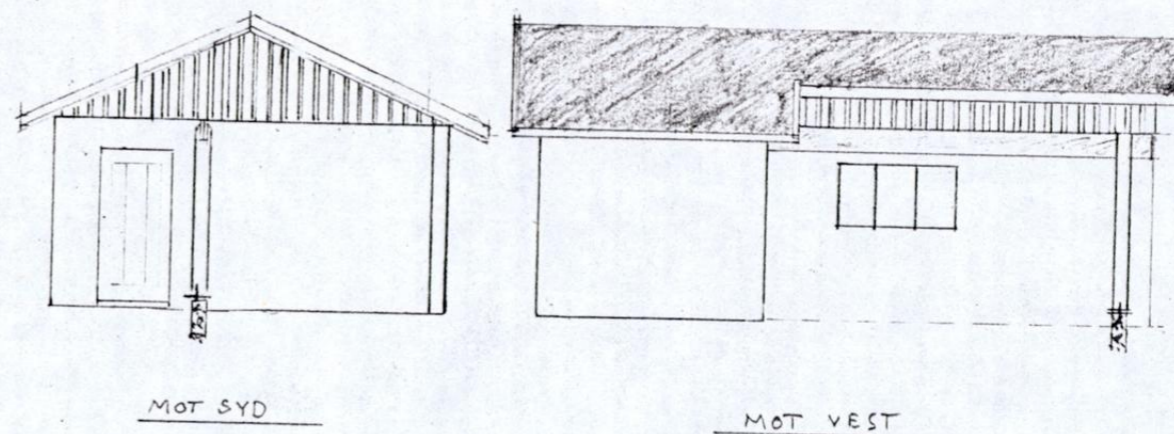
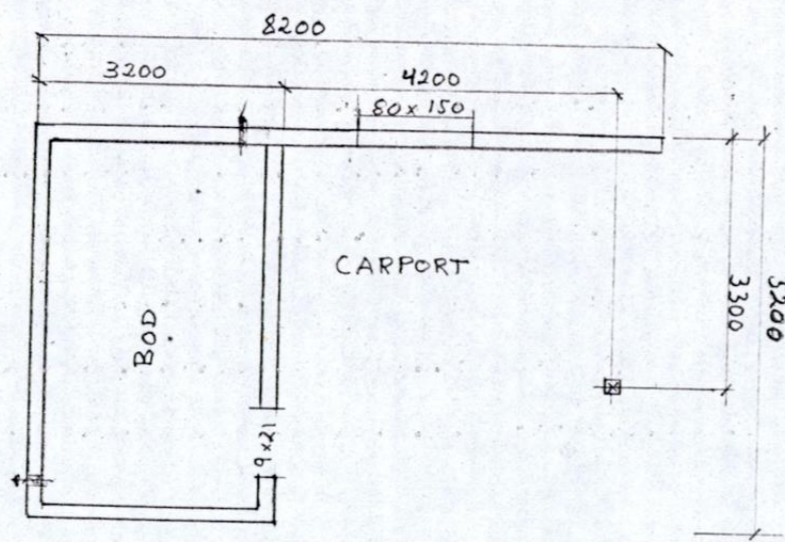
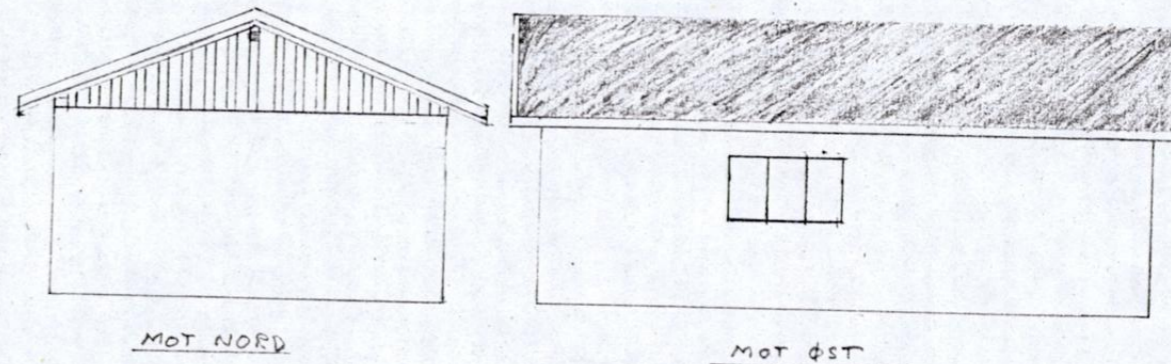
Sted og dato Råde komm., Den tekn. etat	24.5.77	Stempel Sv. Fredrikse	Underskrift <i>Sv. Fredrikse</i>
---	----------------	---------------------------------	-------------------------------------

Sendes til				
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesøymyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



FUNDAMENTER TIL FJELL ELLER FROSTFRITT
 1 BOD ISOPOR, PLAST, ARMERT STØPT GOLV.
 VEGGER I LECA 25cm EVENT. 20cm, SOM
 PUSSES UTVENDIG. SELVBERENDE TAKSPERRER,
 BORDTAK, PAPP, SLØYFER, LEKTER, TAKSTEIN.
 DRAGER I LIMTRE, TØMMERMANNSPANEL.



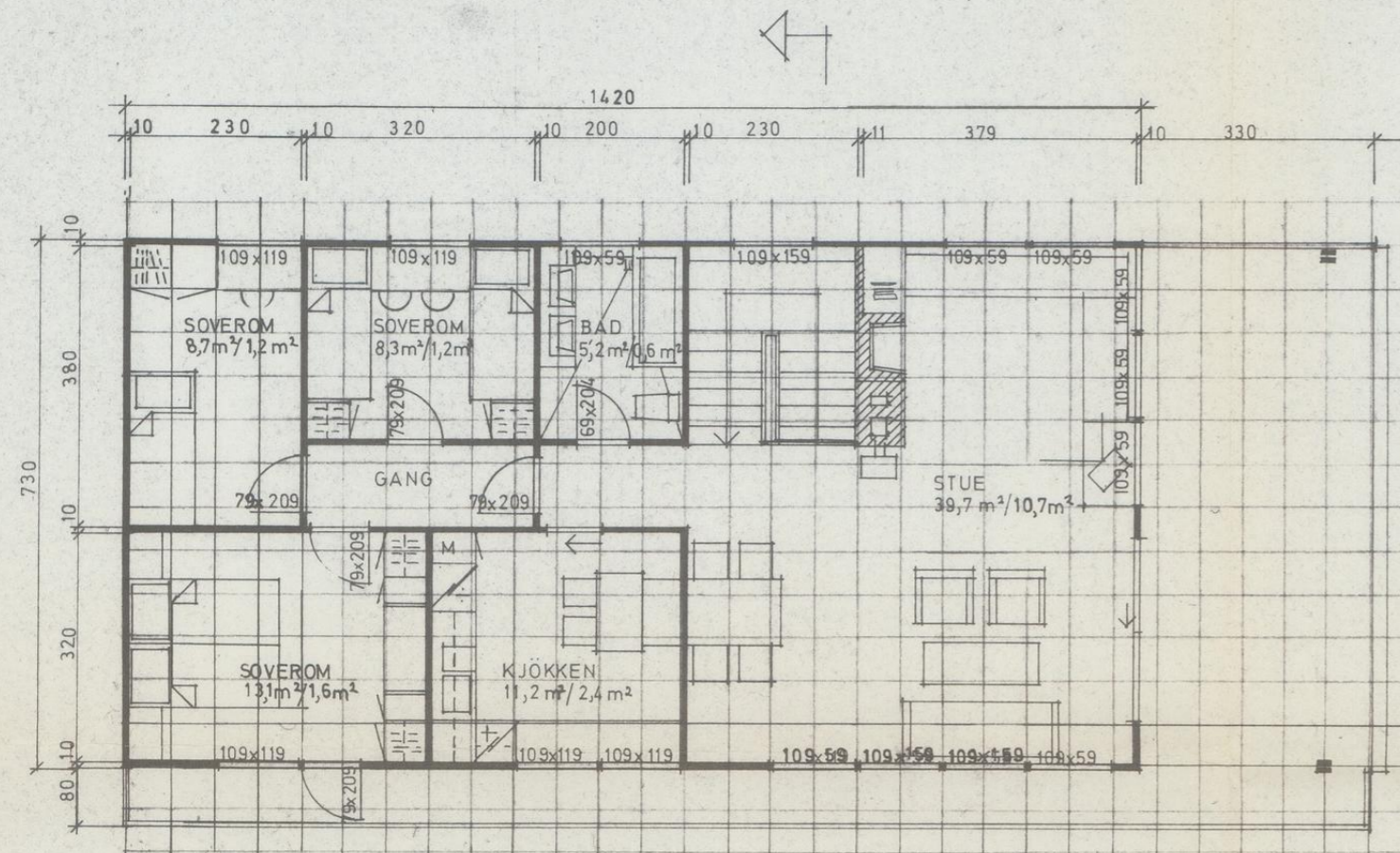
Bygn. journal nr. 187/85

Dato mottatt 3/10-85

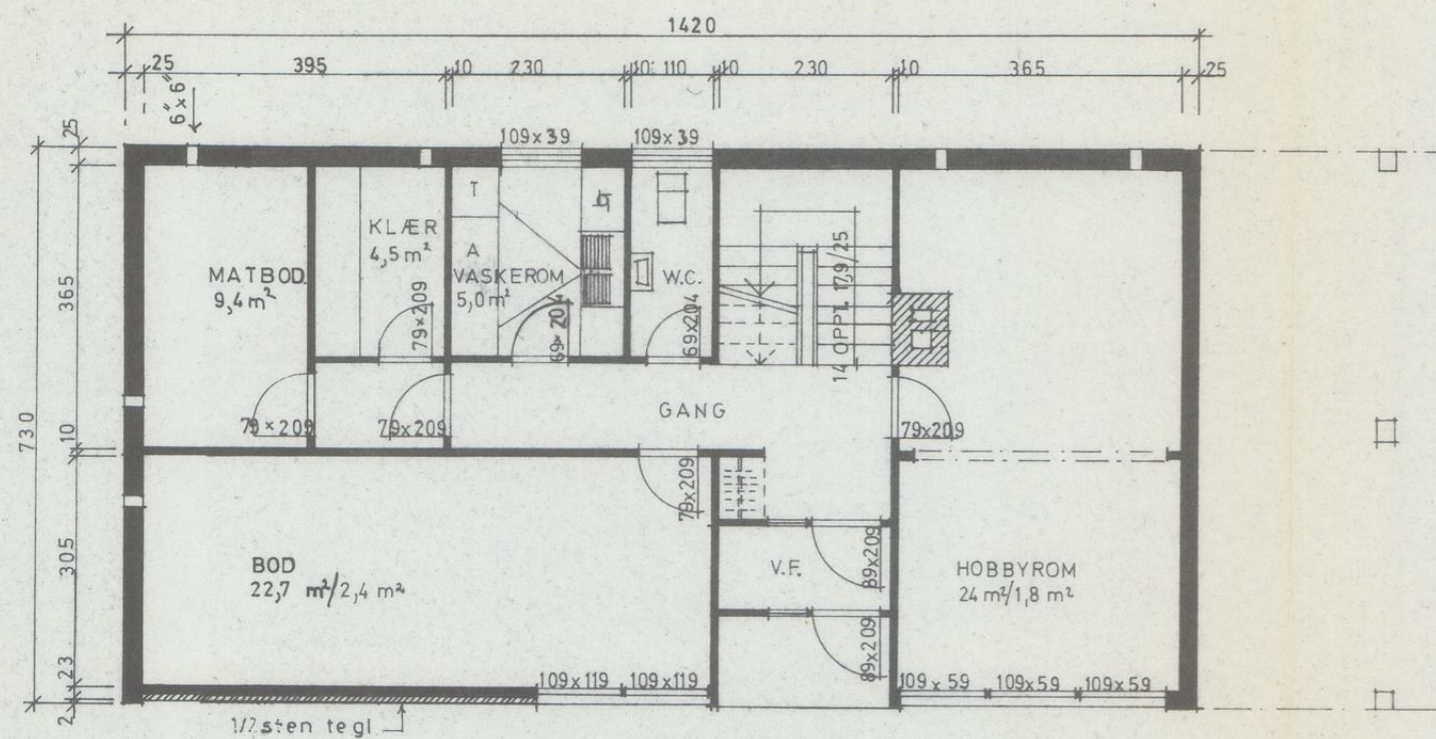
Sak nr. 222/85/3

I møte 19/11-85

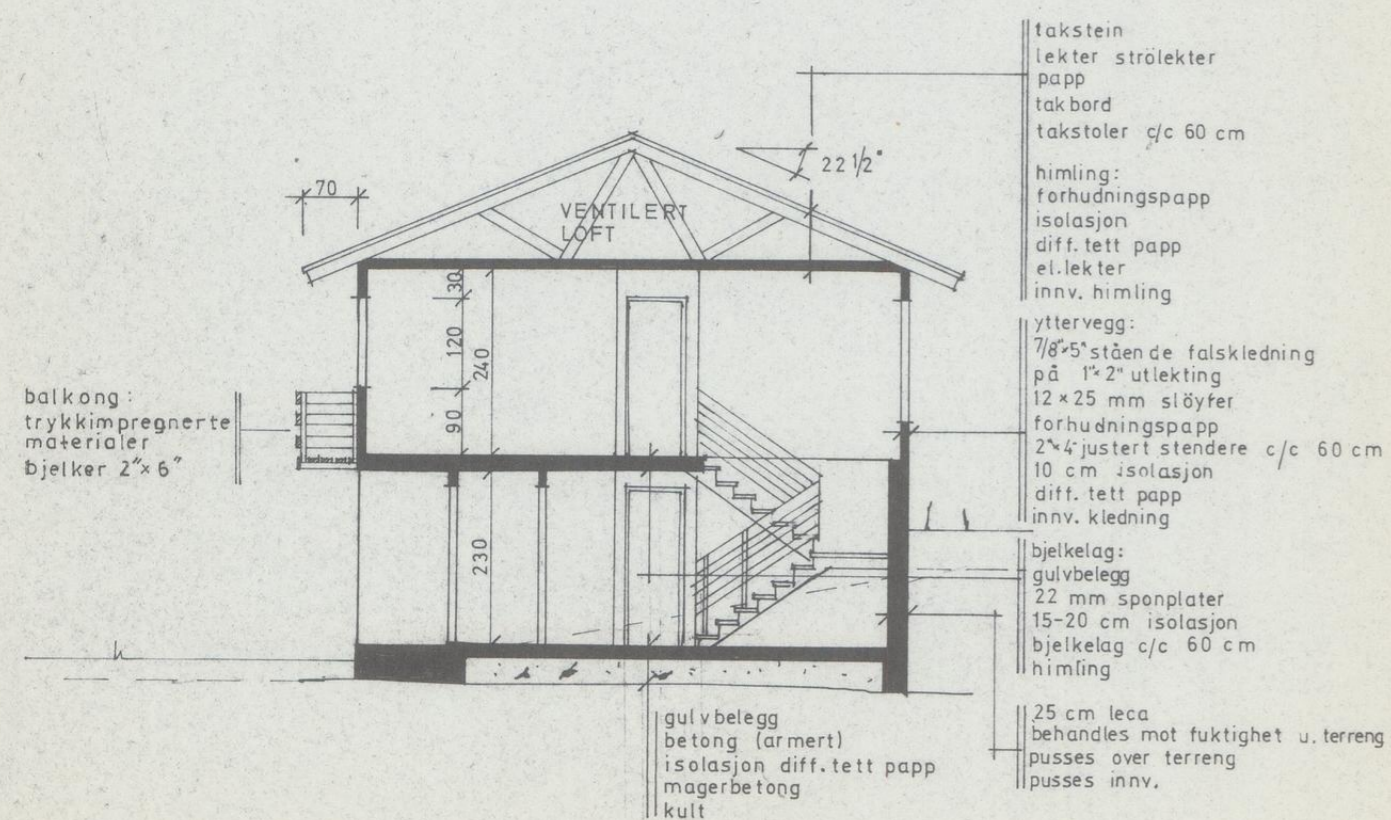
DATO <u>10/19-85</u>	BOD OG CARPORT
MÅL 1:100	PLAN, SNITT OG FASADER
BYGGERE: STEINAR SUNDET	
ADR.: MAKRELLRØD 1640 RÅDE	
TEGN.: STEINAR SUNDET	



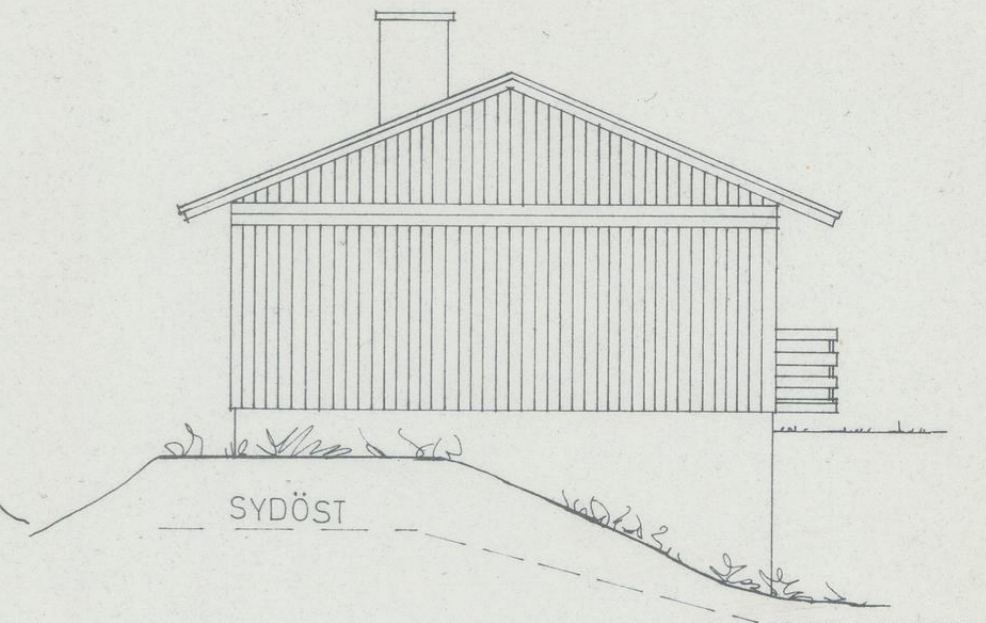
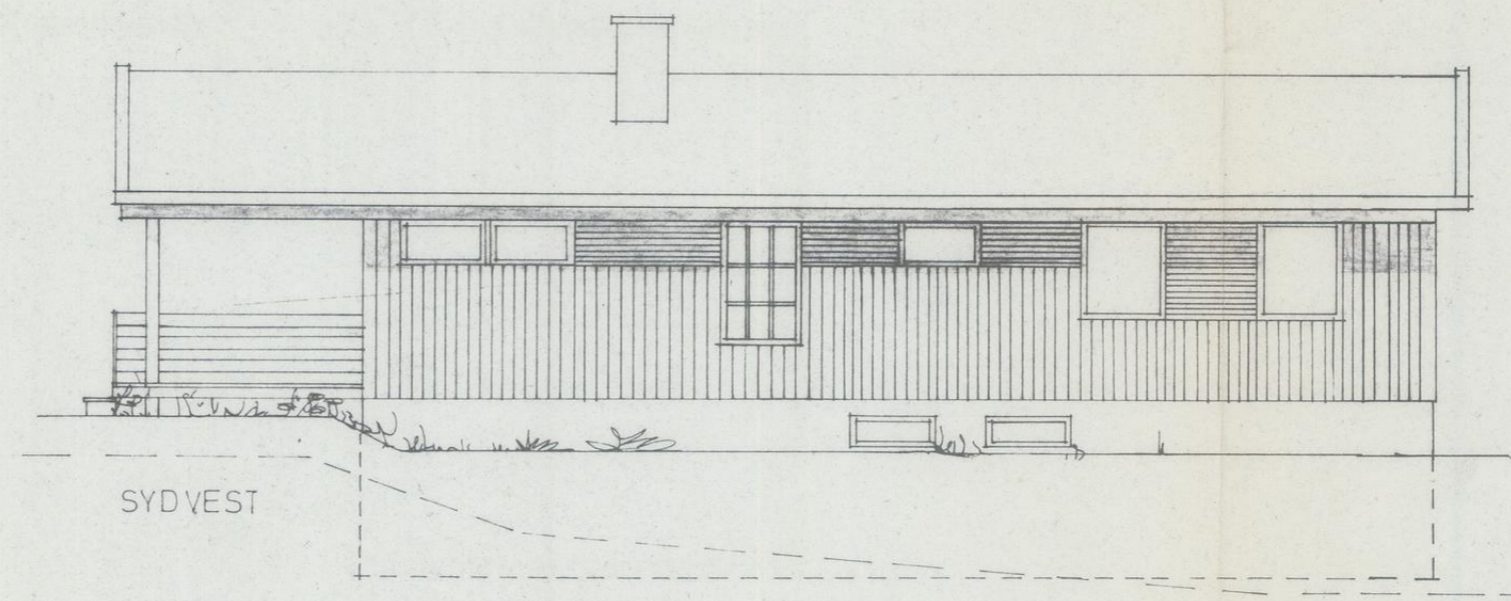
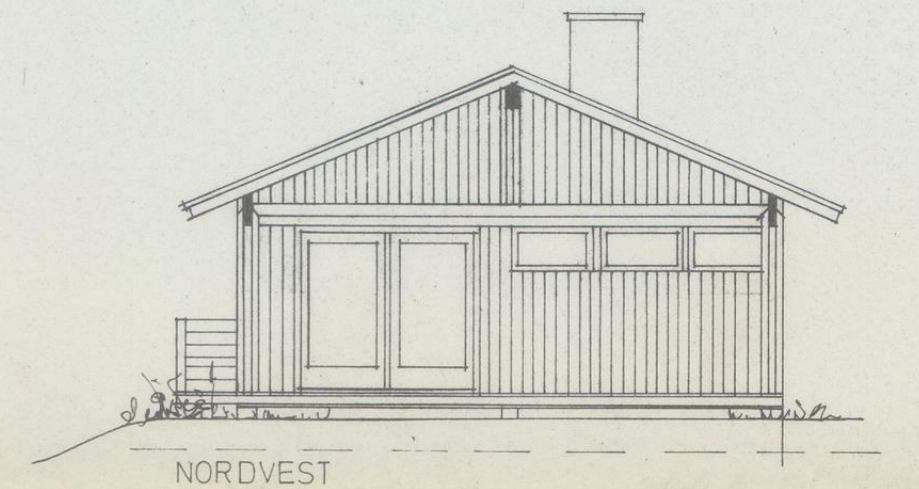
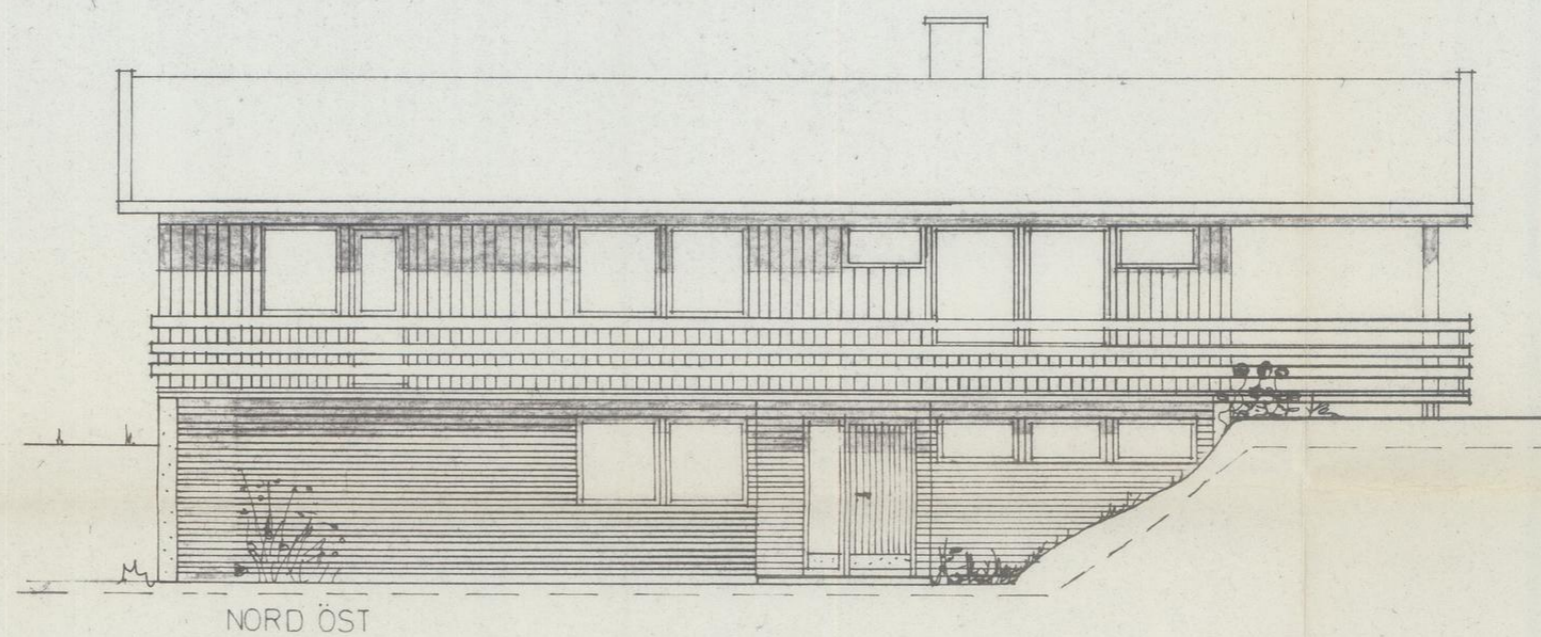
1. ETG.
BRUTTO AREAL 103,7 M²
LEIEAREAL 99,5 M²



U. ETG.
BRUTTO AREAL 101,1 M²



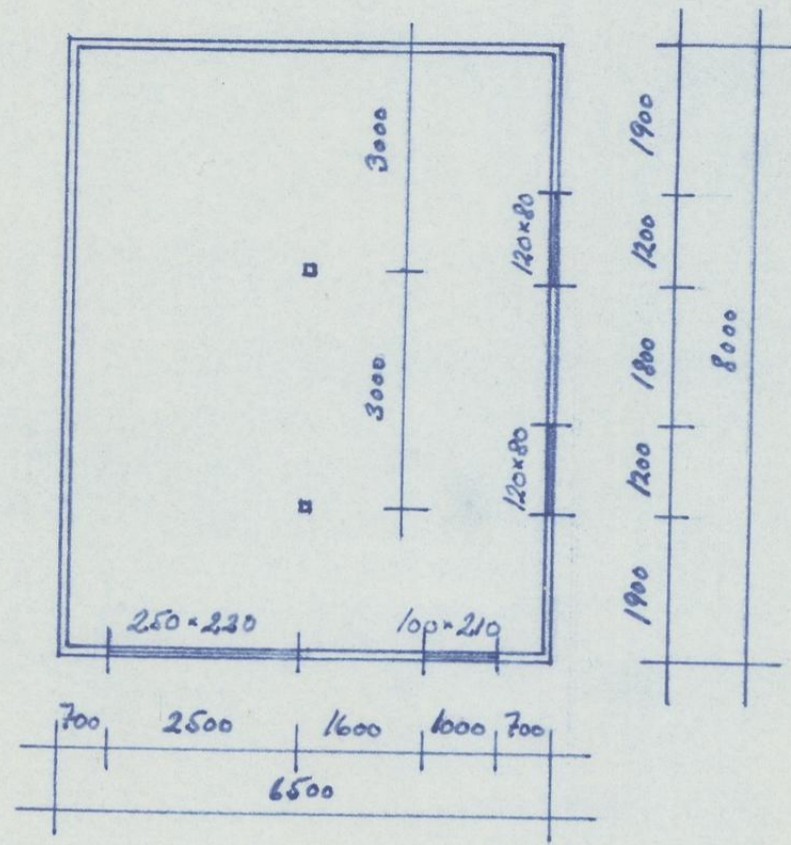
- takstein
- lekter strålelekt
- papp
- takbord
- takstoler c/c 60 cm
- himling:
- forhudningspapp
- isolasjon
- diff. tett papp
- el.lekter
- innv. himling
- yttervegg:
- 7/8" stående falskledning
- på 1" utlekting
- 12 x 25 mm sløyfer
- forhudningspapp
- 2x4 justert stendere c/c 60 cm
- 10 cm isolasjon
- diff. tett papp
- innv. kledning
- bjelkelag:
- gulvbelegg
- 22 mm sponplater
- 15-20 cm isolasjon
- bjelkelag c/c 60 cm
- himling
- 25 cm leca
- behandles mot fuktighet u. terreng
- pusses over terreng
- pusses innv.



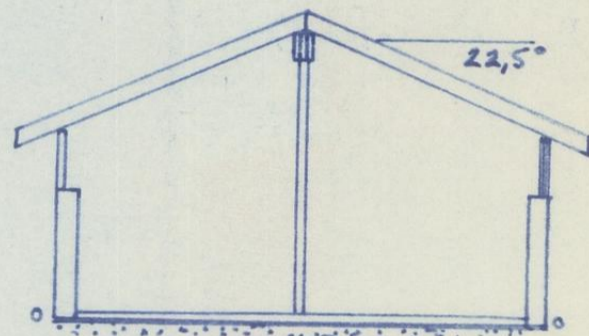
Bygn.j.nr. 93/76
Mottatt: 5/5-76
Sak nr. 138/76
I møte 28/5-76

STEINAR SUNDET

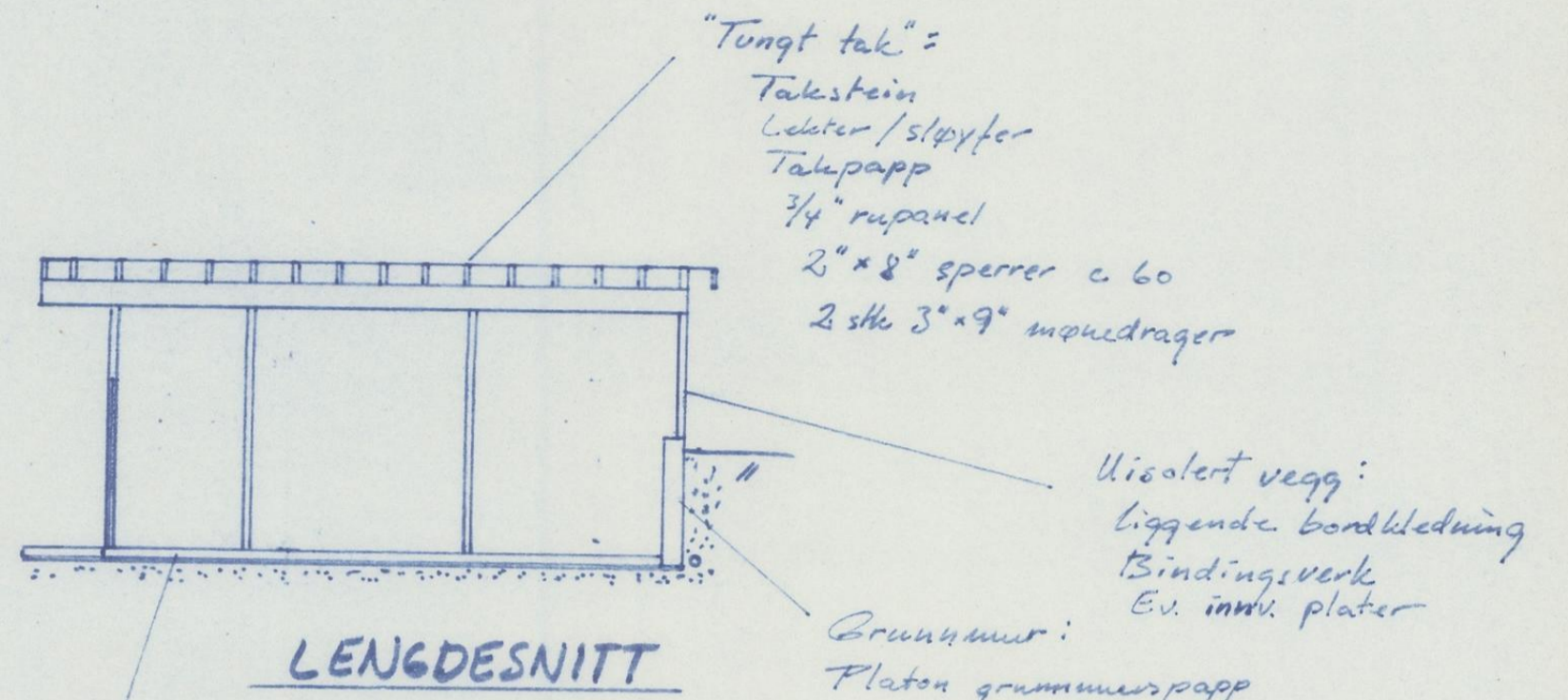
ENEBOLIG. GNR. 94. BNR. 1
HOLME, RÅDE
PLANER, SNITT OG FASADER
MÅL 1:100
FREDRIKSTAD. 9.3. 76
KLAVERNES OG OLSEN
ARKITEKTER
APENESGT. 16. FREDRIKSTAD TLF. 032 - 12699



PLAN



SNITT



LENGDESNITT

"Tungt tak":
 Takstein
 Ledar/skyfler
 Takpapp
 3/4" ruspanel
 2" x 8" sperrer c. 60
 2 stk 3" x 9" mopedrager

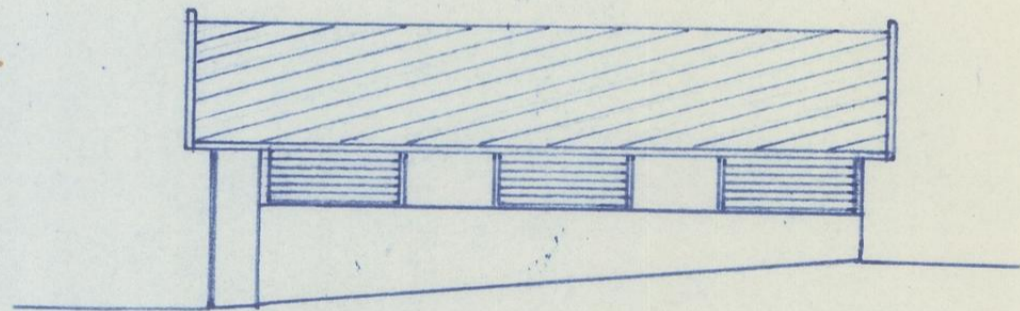
Uisolert vegg:
 Liggende bordledning
 Bindingsverk
 Ev. innv. plater

Grunnmur:
 Platon grunnmurspapp
 Puss eller stemming
 25 eller 20 cm Lecablokk
 m/ U-blokk i toppslutt
 Ev. innv. puss

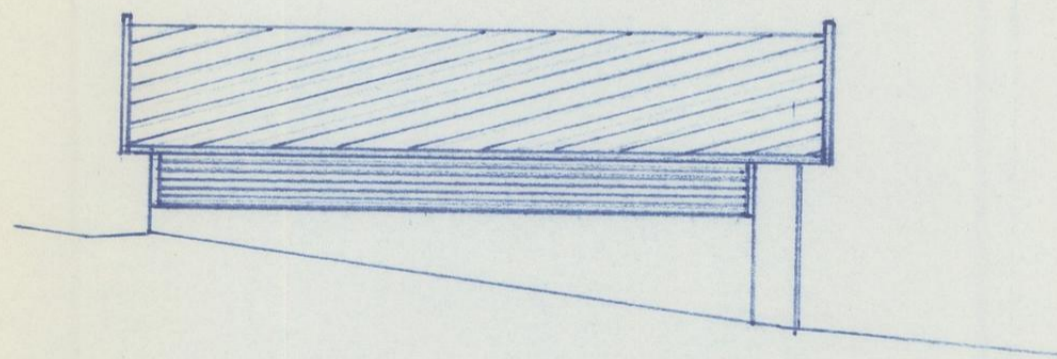
Gulv på grunn:
 6 cm betongplate m. armeringsnett
 5 cm isopor eller tuteu
 15-20 cm grus eller singel
 Utenfor fasade vest markisoleret
 til 1 m utenfor yttervegg/port i
 minimum 30 cm dybde under terreng.



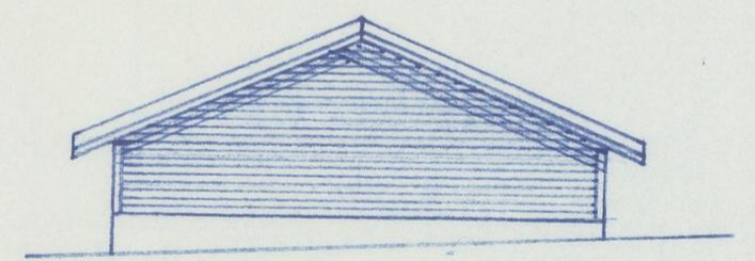
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE SYD



FASADE VEST

Bygn. journal nr. 64/80
 Dato møtet 5/5-80
 Sak nr 143/80
 I møte 3/6-80

Steinar Sundet g.nr. 94 b.nr. 56

NYBYGG GARASJE

Målestokk	Tegn.	1/2-80	L.Bj.
1:100	Trac.	1/2-80	L.Bj.
	Kfr.		

Erstatning for:

8028-1

SIVILINGENIØR LEIF BJØRKÅ A/S
 TERNEVEIEN 20, 1640 RÅDE TLF. 052-62991

Erstattet av:



Adresse

Røtneveien 1, 1643 RÅDE

Dato for energimerking

12.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-295115

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

148258341

Gårdsnummer

94

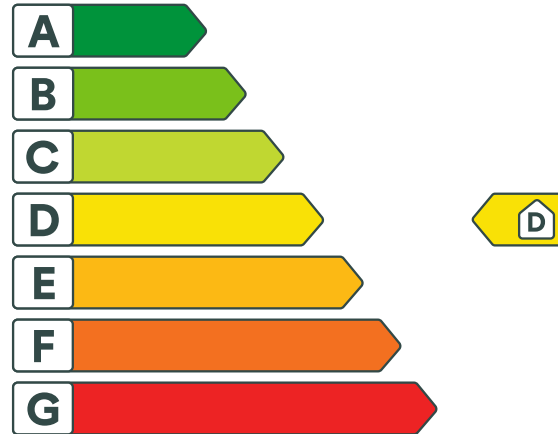
Bruksnummer

56

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1977

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

193,0 m²

Oppvarmet bruksareal

193,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

221,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

231,85 kWh/m²

Totalt levert pr. år

44 748 kWh



Røtneveien 1, 1643 RÅDE



Detaljering

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



Røtneveien 1, 1643 RÅDE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 26: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Røtneveien 1 - Nabolaget Spetalen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Holmesvingen Linje 114, 199, 201	3 min	0.3 km
Råde stasjon Linje RE20	6 min	7.1 km
Råde stasjon Buss, tog	6 min	7.1 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	18 min	16.2 km
Gressvik fergeteie Linje 805	18 min	15.2 km

Skoler

Spetalen skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	19 min	1.7 km
Råde kommune Råde ungdomsskole (...) 267 elever, 13 klasser	10 min	9.1 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	3 min	2.6 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	17 min	15.3 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

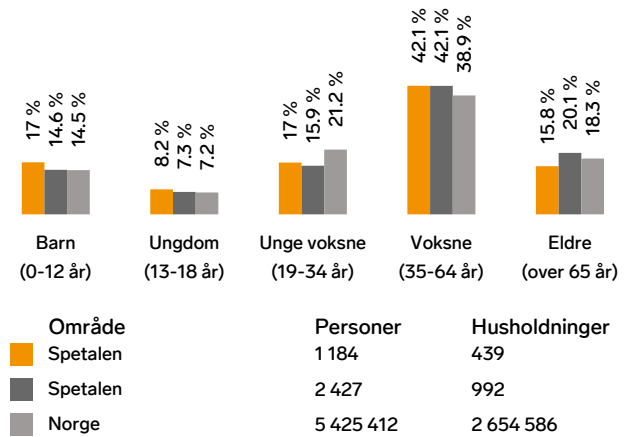
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kollen naturbarnehage (0-6 år) 97 barn	16 min	1.5 km
Mattisgården naturbarnehage (1-5 år) 40 barn	20 min	1.8 km
Små Spirer gårdsbarnehage (1-5 år) 47 barn	5 min	5 km

Dagligvare

Kiwi Saltnes PostNord	4 min	2.9 km
Kiwi Elingaardkilen PostNord	6 min	6.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



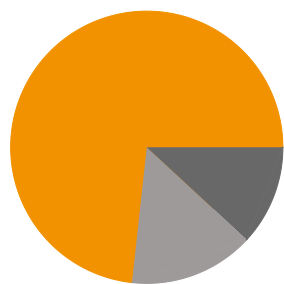
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

Saltnes kunstgressbane	18 min
Fotball	1.6 km
Spetalen skole	20 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.8 km
Expressgym Råde	9 min
SKY Fitness Rygge	13 min

Boligmasse

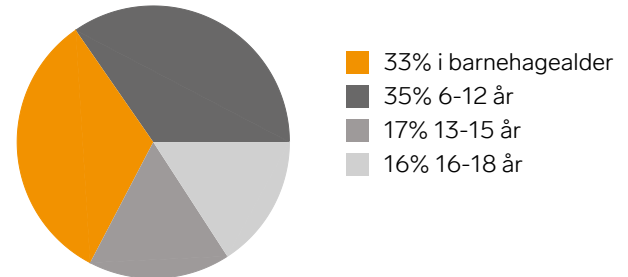


- 74% enebolig
- 12% rekkehus
- 15% annet

Varer/Tjenester

Torvbyen	18 min
Apotek 1 Råde	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

- Spetalen
- Spetalen
- Norge

Sivilstand

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

