PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

HOLØSSVINGEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192260014

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Beate Norgren	Ronny Pettersen

Gateadresse
Holøssvingen 8

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1890

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF bank og forsikring

Polise/avtalenr.: 2098333

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192260014

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Taketsluk i membran fikk lekkasje etter ekstrem regneværet sommer 2024. Det ble gjort faglært av firmaer både legging av nytt sluk og skjøte på takmembran.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert sikringskap fra 1-fas til 3 fas og større inntakskabel til større og oppgradert kurser som er den nye 3x50 A. Sikringsskapet er automatsikringer. Det har også blitt montert elbillader i garasjen.

Arbeid utført av: SÆTHER ELEKTRISKE AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppgradert sikringskap fra 1-fas til 3 fas og større inntakskabel til større og oppgradert kurser som er den nye 3x50 A. Sikringsskapet er automatsikringer.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet ytterdører.

Document reference: 192260014

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192260014

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 192260014

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Norgren	275e7cdf2335af141c7d08 4646ec169d1ce9e9a9	03.02.2026 16:57:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Pettersen	ffc21b8c7c284df7c82aae 64520b1a52dfcffc5f	03.02.2026 16:58:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 192260014

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Holøssvingen 8 , 1890 RAKKESTAD
RAKKESTAD kommune
gnr. 230, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1064 **Referansenummer:** HW5620

Autorisert foretak: A Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alexander Adriansen

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

Norsk takst

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

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

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

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

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan fra 1973, boligen har generelt en standard som reflekterer byggeåret, med enkelte områder preget av normal slitasje.
Totalt sett er boligen i god stand, men man kan forvente noen mindre modernisering og oppgradering i nær fremtid.

Boligen er fundamentert på ukjent grunn, med ringmur av lecablokker med utvendig pusset overflate, etasjeskiller av tradisjonelt isolert trebjelkelag.
Yttervegger av av isolert bindingsverk konstruksjon, utvendig fasader er kledd med malt trekledning.

Tak konstruksjon av trevirke med tilnærmet flatt tak, svakt fall til senter av huset, taktekking av membran.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Selger informerer om at det var taklekkasje i 2024, lekkasjen ble håndtert av forsikringsselskapet og utbedret.
Det er fremlagt skaderapport fra Multiconsult.
Pvc-duk er i følge tidligere salgsannonser fra 2005.

Det er utvendig beslag av overflatebehandlet stål fra byggeåret, pipe med sokkelbeslag.
Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Utvendig panel er nylig overflatebehandlet.

Boligen har tilnærmet flat takkonstruksjon av tre fra byggeåret.
Det er svakt fall på taket med innvendig nedløp.
Det er ikke tilgang for inspeksjon av konstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er overflatebehandlet i nyere tid.

Det er koplet vinduer i underetasjen.

Bygningen har malt hovedytterdør med tilhørende glassfelt.
Skiftet i 2024, arbeidet er utført som egeninnsats av selger.

Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har malt hovedytterdør til teknisk rom.
Skiftet i 2024, arbeidet er utført som egeninnsats av eier.

Det er utvendig balkong med adkomst fra Stue.
Balkongen er en utkraget konstruksjon fra bjelkelaget, med oven liggende tekking/membran av glassfiber.
Det er tilhørende rekkverk av trevirke.

Balkongen er målt til 12m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fra forskjellige tidsperioder. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, belegg/laminat på gulv og malte plater i himling
Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

1.etg:
Bod - 0,9m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Bad - 4,8m² -Belegg på gulv, baderoms plater på vegg og malt panel i himling.
Vaskerom - 4,5m² -Belegg på gulv, våtroms tapet på vegg og malt slett himling.
Gang - 6,2m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 10,6m² -Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 8,8m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken -13,6m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt slett himling.
Stue - 55m² - Laminat på gulv, malt panel/tapet på vegg og malte plater i himling.

Underetasje:
Teknisk -9m² -Betong på gulv, malt panel/murpuss på vegg og malte plater i himling.
Soverom -11m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom -7,6m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Bod -5,7m² - Belegg på gulv, murpuss på vegg/panel og panel i himling.
Bod -5,8m² - Belegg på gulv, panel på vegg og panel himling.
Bad - 3,9m² - Belegg på gulv, våtromstapet på vegg og panel i himling.
Entre - 3m² - Belegg på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Hall m/trapp -18m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Garasje -25m² - Betong på gulv, mur/puss på vegg og plater i himling.
Bod i garasje - 2,2m² - Betong på gulv, mur/puss på vegg og plater i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via varmepumpe, ildsted i 1.etg og panelovner.
Himlingen i stue 1.etg er av nyere dato som følge av utbedring av tak lekkasje

Gulv på grunn av betongdekke.
Det er målt 10mm høydeforskjell igjennom gang

Beskrivelse av eiendommen

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt 10mm igjennom stue

Boligen har mursteinspipe med ildsted montert i 1.etg.
Det er utført tilsyn fra feiervesenet 2015.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong, laminat, belegg. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er påvist saltutslag på vegg i teknisk rom, følgende er å anse før utvendig drenering ble rehabilitert.
Det ble ikke målt forhøyede verdier av fukt ved bruk av fuktindikator på befaringstidspunktet.

Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er glassdør til bod, tidligere Entrè fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
det er målt tilnærmet flatt gulv, det er lokalt 10mm fall ved dør.
Sluk av plast og synlig vinyl belegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett., kombinert badekar/dusj
Det er elektrisk styrt vifte, tilluft via ytterveggsventil i vaskerom og overstrømningsventil
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet grenser til yttervegg og tilknytting til vaskerom.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede verdier i våtsoner på befaringstidspunktet.

Vaskerom :
Vaskerom fra byggeåret.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er målt tilnærmet flatt gulv.
40mm oppkant mot bad
Oppkant til dør bak kjøkken er ukjent.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet grenser mot bad, yttervegg og nyere kjøkken
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede verdier i våtsoner på befaringstidspunktet.

Bad underetasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegg og panel i himling.
Rommet har dusjkabinett, gulvstående toalett og innredning med nedfelt servant.
Elektrisk oppvarming via elektrisk stråleovn montert på vegg.
Rommet brærer preg av alder og må moderniseres for å tåle dages bruk.
Ved bruk at fuktindikator ble det ikke registret forhøyde verdier på befaringstidspunktet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod bak servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin ,komfyr, platetopp og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, deler av rør i rør hovedstoppekran i kjeller/teknisk

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, sporadisk avtrekk fra kjøkken/våtrom.
Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i teknisk rom underetasjen.
Det elektriske anlegget fremstår hovedsakelig fra byggeåret med enkelte moderniseringer i forbindelse med overflate oppussing. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen fra 2022, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til gjeldene praksis.
Det er fremlagt dokumentasjon i form av faktura for utførte arbeider.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong.
Skrånende opparbeidet tomt, opparbeidet plen bak og asfaltert areal i forkant av boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i begge etasjer (ikke funksjonstestet)

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er mindre endringer i 1.etg mot byggemeldte og godkjente tegninger, byggemeldt entre for 1.etg er fjernet, rommet brukes som bod.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra byggeåret.

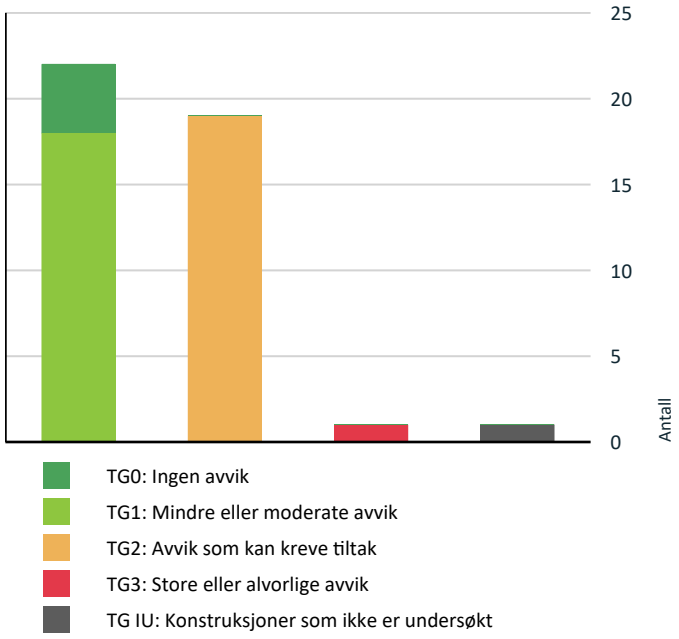
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

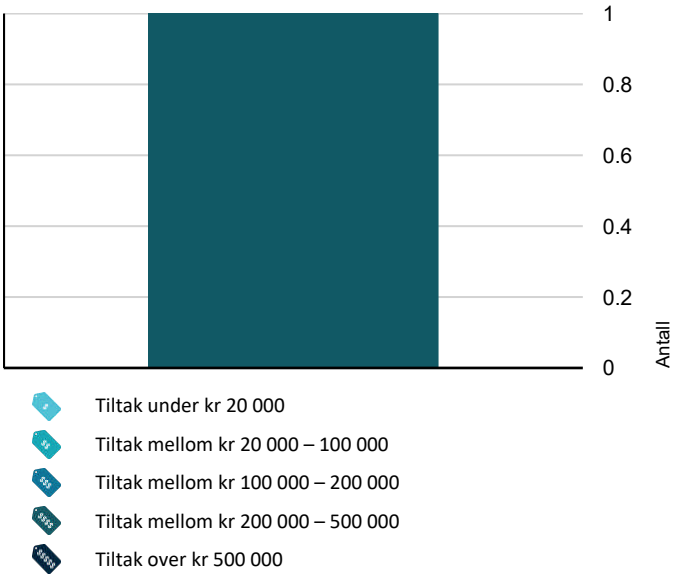
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - Koplet** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 3** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Oppgradering sikringsskap inkl ny el-billader
2021	Modernisering	Ny varmepumpe
2022	Modernisering	Rehabilitering utvendig drenering
2023	Modernisering	Utvendig maling av hus
2024	Modernisering	Utvendig maling av garasje

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Selger informerer om at det var taklekkasje i 2024, lekkasjen ble håndtert av forsikringsselskapet og utbedret.
Det er fremlagt skaderapport fra Multiconsult.

Pvc-duk er i følge tidligere salgsannonser fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



TG 1 Nedløp og beslag

Det er utvendig beslag av overflatebehandlet stål fra byggeåret, pipe med sokkelbeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Utvendig panel er nylig overflatebehandlet.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, løsningen var normalt på byggetidspunktet.
Ved utvendig rehabilitering anbefales at pre aksepterte løsninger fra byggforsk følges, for å ivareta kravet til lufting.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har tilnærmet flat takkonstruksjon av tre fra byggeåret.
Det er svakt fall på taket med innvendig nedløp.
Det er ikke tilgang for inspeksjon av konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er overflatebehandlet i nyere tid.

TG 2 Vinduer - Koplet

Det er koplet vinduer i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke tett overgang mellom vindu og mur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er fare for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og medføre skjulte skader over tid.
Fuging av overgang med egnet fugemasse el tilsvarende tiltak må gjøres for å lukke avviket.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med tilhørende glassfelt.
Skiftet i 2024, arbeidet er utført som egeninnsats av selger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 2 Dører - 3

Bygningen har malt hovedytterdør til teknisk rom.
Skiftet i 2024, arbeidet er utført som egeninnsats av eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag under dør er ikke riktig montert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Beslag må monteres riktig for å forhindre fukt inndriv i konstruksjonen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utvendig balkong med adkomst fra Stue.
Balkongen er en utkraget konstruksjon fra bjelkelaget, med oven liggende tekking/membran av glassfiber.
Det er tilhørende rekkverk av trevirke.

Balkongen er målt til 12m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekk dannelser i tettesjiktet og lokal avskaling.
Tettesjiktet har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påberegnes vedlikehold av tettesjiktet i nær fremtid, lokal utbedring eller utskiftning av tettesjiktet må gjøres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fra forskjellige tidsperioder. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, belegg/laminat på gulv og malte plater i himling
Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

1.etg:
Bod - 0,9m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Bad - 4,8m² -Belegg på gulv, baderoms plater på vegg og malt panel i himling.
Vaskerom - 4,5m² -Belegg på gulv, våtroms tapet på vegg og malt slett himling.
Gang - 6,2m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 10,6m² -Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 8,8m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken -13,6m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt slett himling.
Stue - 55m² - Laminat på gulv, malt panel/tapet på vegg og malte plater i himling.

Underetasje:
Teknisk -9m² -Betong på gulv, malt panel/murpuss på vegg og malte plater i himling.
Soverom -11m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom -7,6m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Bod -5,7m² - Belegg på gulv, murpuss på vegg/panel og panel i himling.
Bod -5,8m² - Belegg på gulv, panel på vegg og panel himling.
Bad - 3,9m² - Belegg på gulv, våtromstapet på vegg og panel i himling.
Entre - 3m² - Belegg på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Hall m/trapp -18m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Garasje -25m² - Betong på gulv, mur/puss på vegg og plater i himling.
Bod i garasje - 2,2m² - Betong på gulv, mur/puss på vegg og plater i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Himlingen i stue 1.etg er av nyere dato som følge av utbedring av tak lekkasje
Oppvarming via varmepumpe, ildsted i 1.etg og panelovner.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betongdekke.
Det er målt 10mm høydeforskjell igjennom gang

TG 1 Etasjeskille 1-2.etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt 10mm igjennom stue

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med ildsted montert i 1.etg.
Det er utført tilsyn fra feiervesenet 2015.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong,har laminat og har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er påvist saltutslag på vegg i teknisk rom, følgende er å anse før utvendig drenering ble rehabilitert.
Det ble ikke målt forhøyede verdier av fukt ved bruk av fuktindikator på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er glassdør til bod, tidligere Entrè fra byggeåret.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom tar i karm

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er kombinert dusj/badekar i rommet, med delvegg mot vindu.
Vindu er i våtsone og utsatt for fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres skjerming av vindu i form av plate eller dusjforheng for å lukke avviket.
Alternativt montere tradisjonelt tett dusjkabinett.
Tettesjiktet på vegger består av baderomsplater, overflater i vinduskarm er av foring, det er svært sannsynlig at det ikke er tettesjikt bak foring, konstruksjonen har risiko for skjulte skader over tid med følgende løsning.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
det er målt tilnærmet flatt gulv, det er lokalt 10mm fall ved dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er liten/manglende oppkant på belegg under gerikt til vaskerom

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er risiko for at lekkasje vann kan renne ut av rommet, tiltak for utbedring av oppkant må gjøres for å lukke avviket.
Vann på avveie kan medføre store skjulte skader over tid.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett., kombinert badekar/dusj

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er avvik:

Det er påvist skade på servant
Dusj er tilkoplet via skjøteledning trekt igjennom overstrømningsventil til neste rom, følgende er ikke forskriftsmessig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påvist skade på servant er av estetisk art og servanten fungerer med avviket.
Dusjkabinett må tilkoplet forskriftsmessig, det er risiko for fuktbelastning på tilkoplingspunktet.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft via ytterveggsventil i vaskerom og overstrømningsventil

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet grenser til yttervegg og tilknytting til vaskerom.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede verdier i våtsoner på befaringstidspunktet.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tettesjikt på vegger har passert halvparten av forventet levetid, og bærer preg av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avhengig av rommets bruk, kan tettesjiktet fungere men oppgradering for å tåle dagens forventet bruk må påberegnes.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er målt tilnærmet flatt gulv.
40mm oppkant mot bad
Oppkant til dør bak kjøkken er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Oppkant ved tidligere dør til kjøkken er ukjent, som følge av at gulvet er tilnærmet flatt er det risiko for at vann kan renne til døren.

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

For å lukke avviket må oppkant utbedres, følgende bør vurderes med rommets behov for modernisering.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet grenser mot bad, yttervegg og nyere kjøkken
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede verdier i våtsoner på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegg og panel i himling.
Rommet har dusjkabinett, gulvstående toalett og innredning med nedfelt servant.
Elektrisk oppvarming via elektrisk stråleovn montert på vegg.
Rommet brærer preg av alder og må moderniseres for å tåle dages bruk.
Ved bruk at fuktindikator ble det ikke registret forhøyde verdier på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det var sjenerende lukt fra avløpet i rommet på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

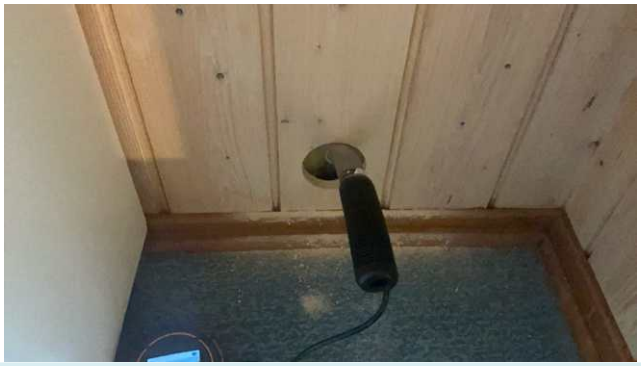
Kostnadsestimat for modernisering opp til dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod bak servant.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin ,komfyr, platetopp og vannstoppsystem.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Gulv ved vask har tegn til fuktskader.
Det ble ikke påvist fukt ved bruk av fuktindikator ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungere med avviket, avviket er av estetisk art.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

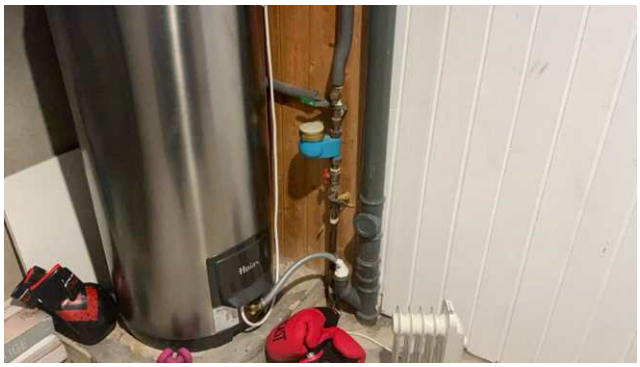
Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber, deler av rør i rør
hovedstoppekran i kjeller/teknisk

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 på bakgrunn av alder for kobber rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det var sjenerende lukt fra avløpet i rommet på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, sporadisk avtrekk fra kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Et soverom mangler ventilasjon i forhold til krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG2 på bakgrunn av manglende ventilering.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På befaringstidspunktet var det betydelig isdannelse rett under utedelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres oppvarmet drenering som leder vannet for fra pumpe og grunnmur.
Dersom isen når bunnen av varmepumpe kan dette medføre skade på utedelen, det er risiko for frostpregning inn mot grunnmur/drenering.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i teknisk rom underetasjen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget fremstår hovedsakelig fra byggeåret med enkelte moderniseringer i forbindelse med overflate oppussing. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er eget sikringskap med automatsikringer i garasje.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Sikringskap oppgradert i 2021
Montering av elbil lader i 2021
Oppgradering fra 1-fas til 3-fas i 2022

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja

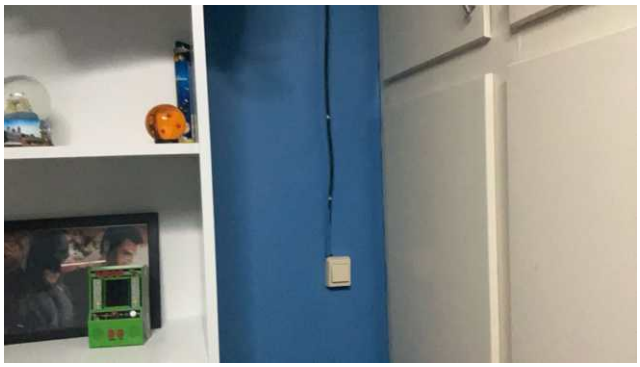
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

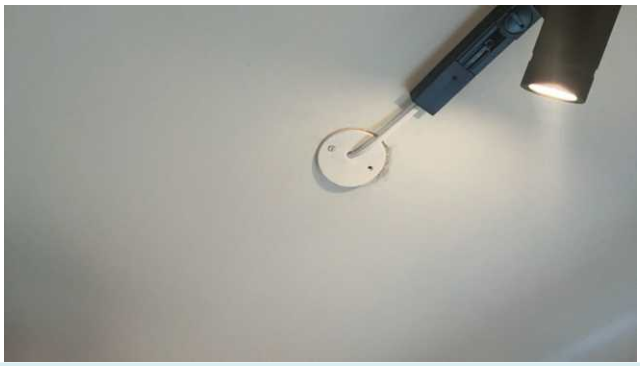
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, jf. NS 3600. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og enkle funksjonstester, uten bruk av måleinstrumenter. Undersøkelsen er ikke utført av elfagkyndig kontrollør eller eltakstmann.

På bakgrunn av at det er mer enn fem år siden forrige dokumenterte el-kontroll av boligen.
Det anbefales derfor, på generelt grunnlag, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

Det ble påvist enkelte avvik på befaringstidspunktet
- Kabel for bryter soverom er ikke tilfredsstillende festet
- Tilkopling av lamper kjøkken er ikke fagmessig utført





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen fra 2022, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til gjeldene praksis.
Det er fremlagt dokumentasjon i form av faktura for utførte arbeider.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Løs puss/riss i overflaten bør utbedres, det er risiko for fuktinnstregning over tid og frostspregning som vil medføre yttligere skader.
TG2 på bagrunn av registrert riss/løs puss.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende opparbeidet tomt, opparbeidet plen bak og asfaltert areal i forkant av boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG2 på bakgrunn av alder.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i begge etasjer (ikke funksjonstestet)

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje

Oppført med gulv på grunn av betong, med tilhørende isolert bindingsverk konstruksjon med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon av trevirke, tekket utvendig med betongtakstein.
Det er lagring på loftsrom med adkomst via loftstrapp eller luke i innvendig himling.

Det er to kjøreporter samt separat inngangsdør i frontfasade.
Bygget er isolert og varmes opp med egen varmepumpe, det er eget sikringskap i garasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

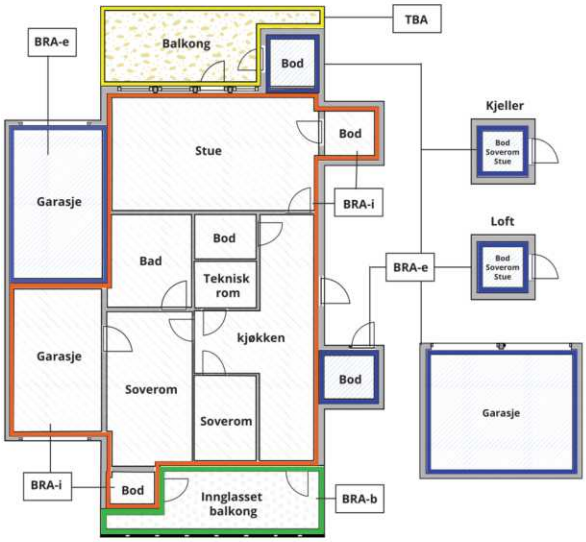
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	108			108	12
Underetasje	73	28		101	
SUM	**181**	**28**			**12**
SUM BRA	**209**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bod, bad, vaskerom		
Underetasje	Entré, trapperom, soverom, soverom 2, bod, bod 2, bad, teknisk	Garasje, bod garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er mindre endringer i 1.etg mot byggemeldte og godkjente tegninger, byggemeldt entre for 1.etg er fjernet, rommet brukes som bod.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra byggeåret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon i form av faktura for installasjon av varmepumpe, oppgradering av sikringsskap og montering av el bil lader.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
Etasje	46			46	
SUM	**46**				
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loftetasjen er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	48
Garasje	0	46

Kommentar

Enebolig

Følgende arealer er å anse som S-Rom
1.Etg
- Bod (tidligere Entrè)
Underetasje:
-Teknisk
-Bod 1
-Bod 2
-Garasje
-Bod i Garasje

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	230	41		0	1048.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holøssvingen 8

Hjemmelshaver
Norgren Beate, Pettersen Ronny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i rolige omgivelser i blindvei ved Holøsåsen Rakkestad Kommune.
Dette er et barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk med gang/sykkelsti til sentrum og skole.
Området består av eldre frittliggende trehusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, herunder Holøåsen, fra 1973.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt som i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring	19.10.2001		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	02.04.2022		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	11.08.1971		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger Garasje	17.09.2007		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	03.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.05.1973		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

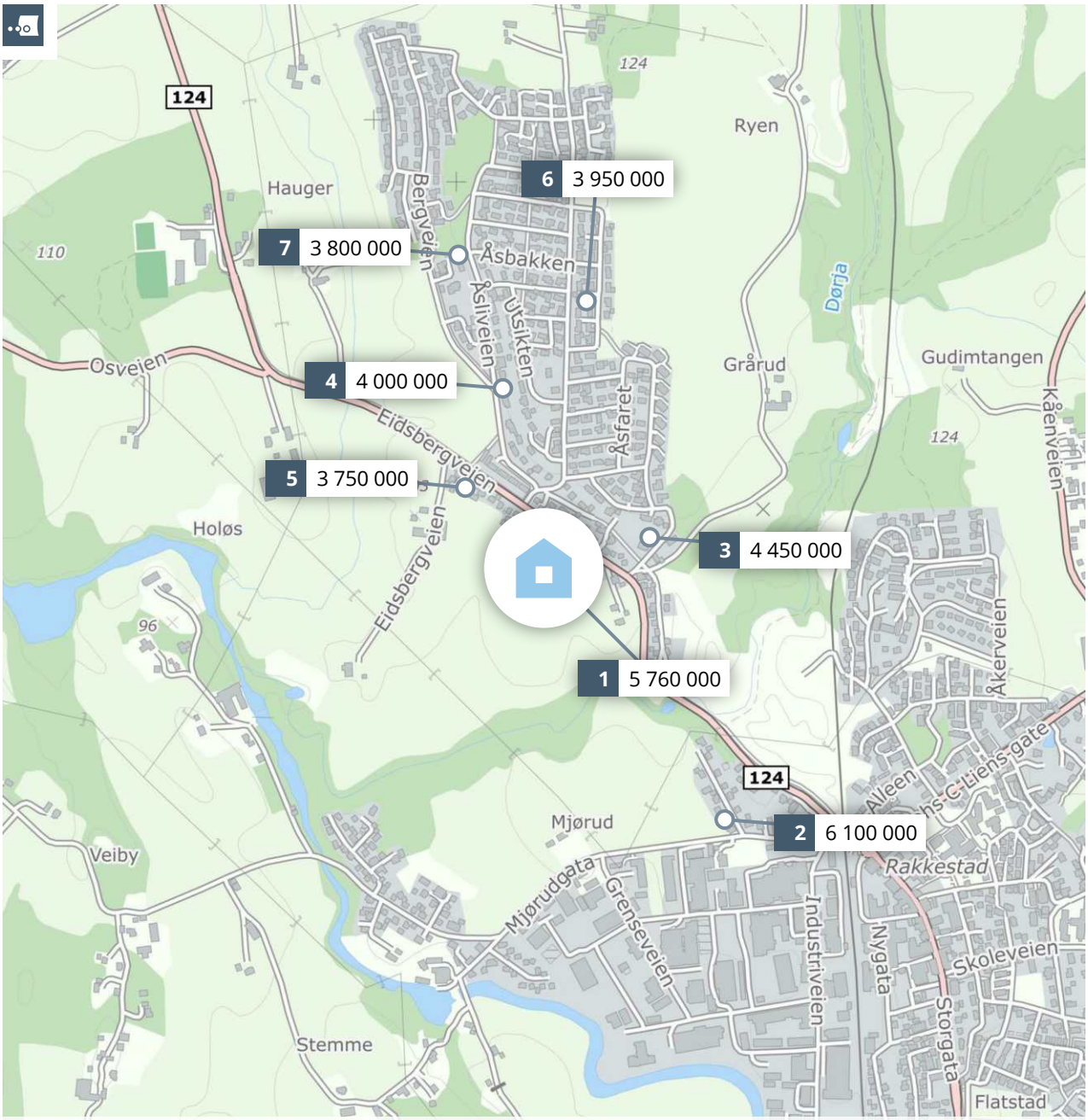
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HW5620

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

HOLØSSVINGEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 27.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bent Cato Kirkeng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holøssvingen 8, 1890 RAKKESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 230 BNR 41 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS HOLØSÅSEN

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	17 621
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	227 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 049 m²	
Byggeår					1973	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holøsveien 8				31.05.2022	5 490 000	**5 760 000**	0	5 760 000	**30 802**
	187 m²	2007	946 m²	3 sov						
2	Engveien 4				07.04.2025	6 000 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**30 198**
	202 m²	2009	930 m²	4 sov						
3	Ytre vei 6				19.05.2022	4 300 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**24 722**
	180 m²	1965	1 489 m²	4 sov						
4	Åsliveien 25				24.11.2025	4 150 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**25 157**
	159 m²	1979	1 086 m²	4 sov						
5	Eidsbergveien 46				03.11.2022	3 800 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**23 292**
	161 m²	1952	1 162 m²	3 sov						
6	Åssvingen 14				05.09.2025	3 950 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**27 241**
	145 m²	2009	867 m²	3 sov						
7	Bergveien 17				13.02.2024	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**21 229**
	179 m²	1983	1 169 m²	4 sov						

Velkommen til Holøssvingen 8 – en romslig og innholdsrik enebolig over to plan med familievennlig beliggenhet i etablert boligområde.
Boligen byr på en lys og luftig stue på hele ca. 55 m² med gode møbleringssoner, peis og utgang til balkong. Kjøkkenet har praktisk utforming med god skapplass og moderne løsninger. Eiendommen har flere soverom, to bad og gode oppbevaringsmuligheter, noe som gir fleksibel bruk for både barnefamilier og de som ønsker ekstra plass. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer og hyggelige uteplasser, samt frittliggende garasje og gode parkeringsmuligheter.
Boligen er jevnlig vedlikeholdt med blant annet ny varmepumpe, oppgradert sikringsskap og rehabilitert drenering.

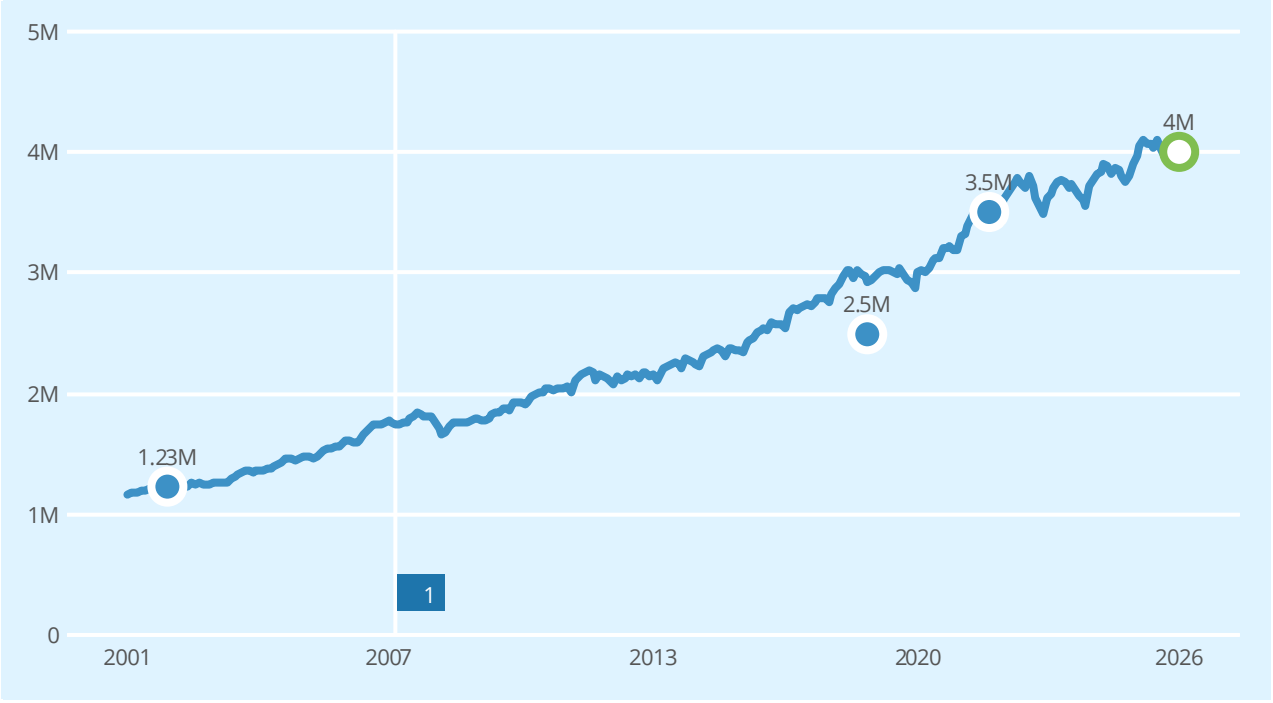
Her får du en solid bolig med stort potensial og gode kvaliteter – perfekt for deg som ønsker plass, utsikt og et trygt bomiljø.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.09.2021	15.09.2021	04.10.2021	3 190 000	3 500 000	0	3 500 000	
26.10.2018	06.11.2018	29.01.2019	2 500 000	2 500 000	0	2 500 000	
31.01.2017		31.01.2017	-	2 350 000	-	2 350 000	2
30.05.2002	05.07.2002	21.01.2003	1 230 000	1 230 000	-	1 230 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1890 RAKKESTAD nå

3
eneboliger til salgs

4.5M
4.3M
4 167 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Eneboliger solgt i 1890 RAKKESTAD siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

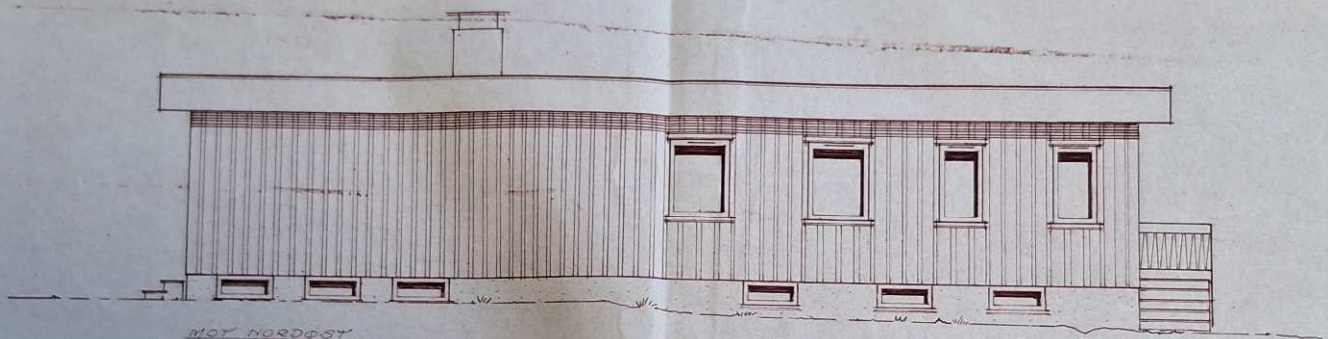
3 450 000 Prisantydning i snitt
3 449 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
82
dager

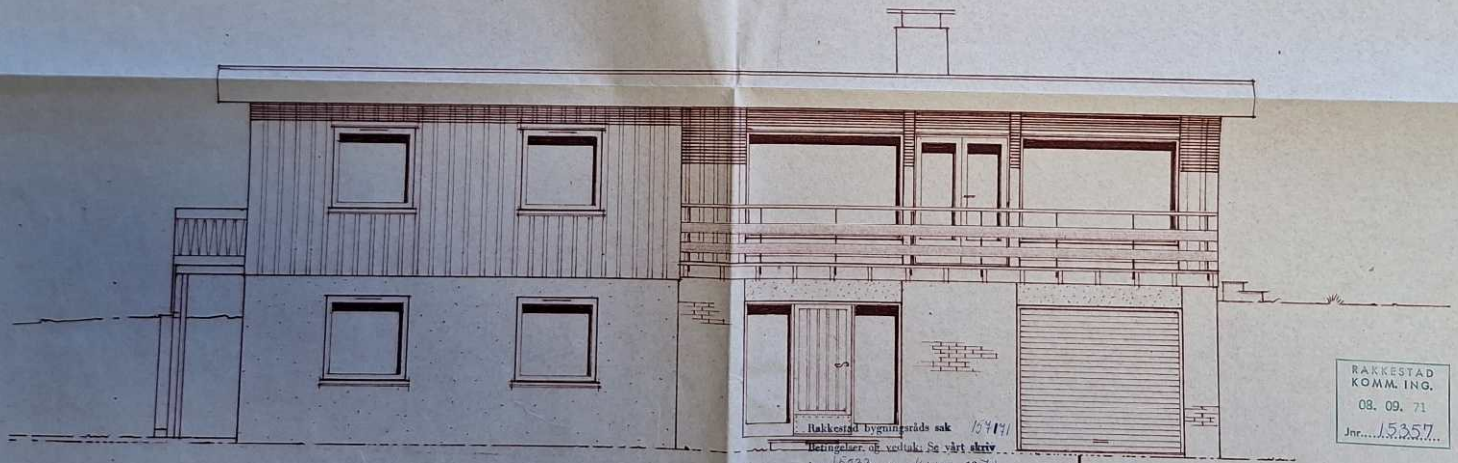
for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

24 468 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
21 251 RAKKESTAD kommune i snitt siste 6 mnd
17 621 Holøssvingen 8 Totalpris 4 000 000



MOT NORDØST



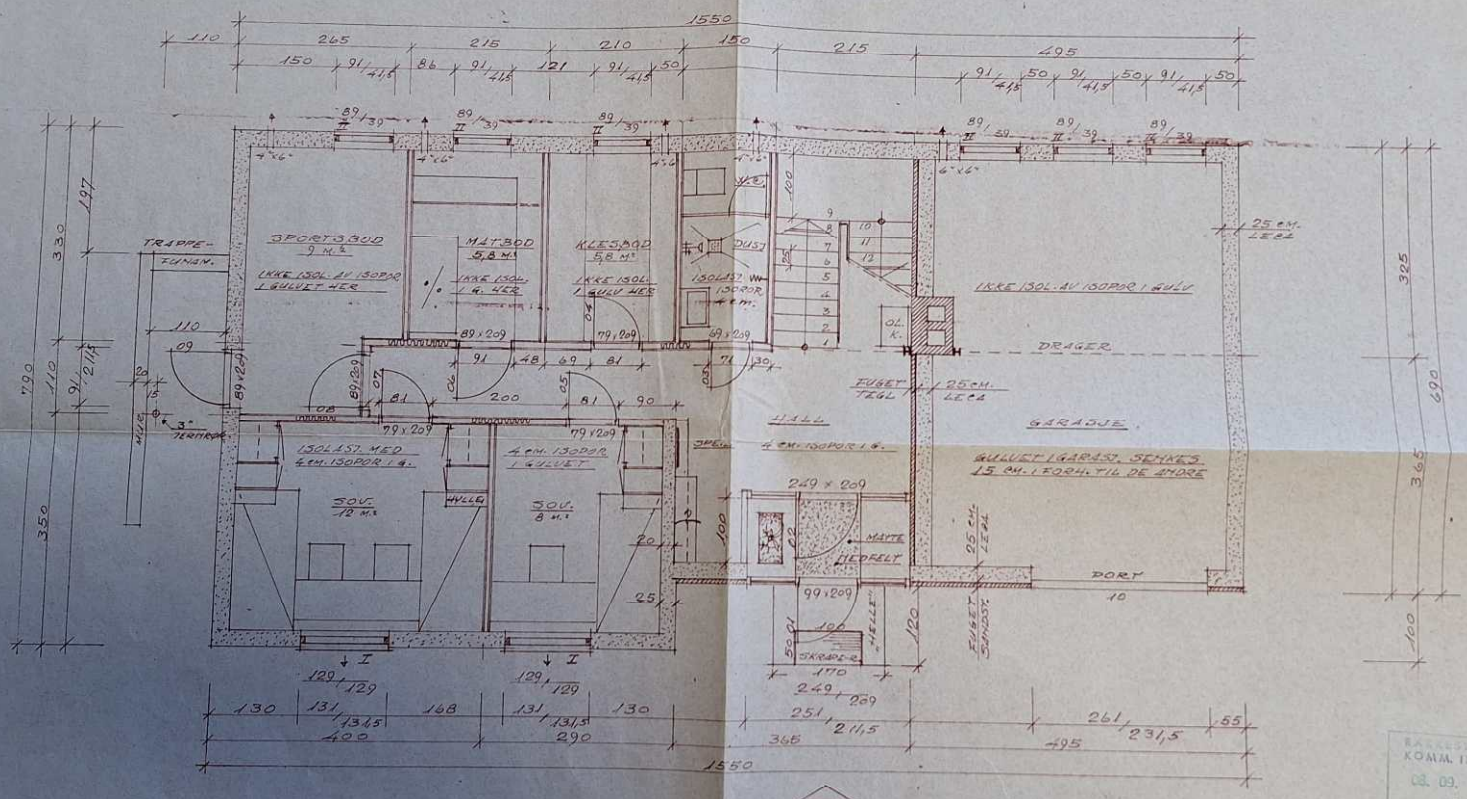
MOT SYDVEST

Rakkestad bygningsråds sak 154/71
Betingelser, og vedtak se vårt skriv
j.nr. 15533 av 4/10 - 1971
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 4/10 -1971

Oec. B. Nymo.

RAKKESTAD
KOMM. ING.
08. 09. 71
Jnr. 15357

BOLIG FOR AAGE RINGSTAD
RAKKESTAD "HOLØSI" TOMT NR. 5
FASADER 11-8-71
Bakke-Skårså ARK. M=1/50 4



Rakkestad bygningsråds sak 157/71
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 15533 av 4/10 -1971
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 4/10 -1971.

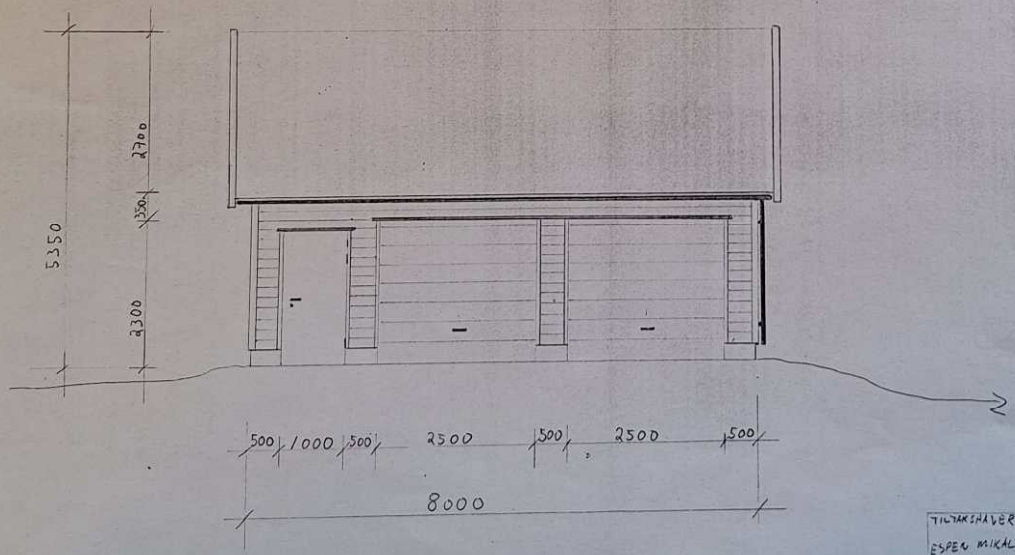
Arnulf Dangstorp
for Ove. B. Nymo.

RAKKESTAD KOMM. ING. 08. 09. 1 Inn. 15357

BOLIG FOR AAGE RINGSTAD
RAKKESTAD, "HOLØSI" TOMT NR. 5
PLAN AV UNDEREMASJE 11-8-71
Bakke-Lieås ARK. M = 1/50 1

09 OKT

FASADE MOT ØST (NORD ØST)

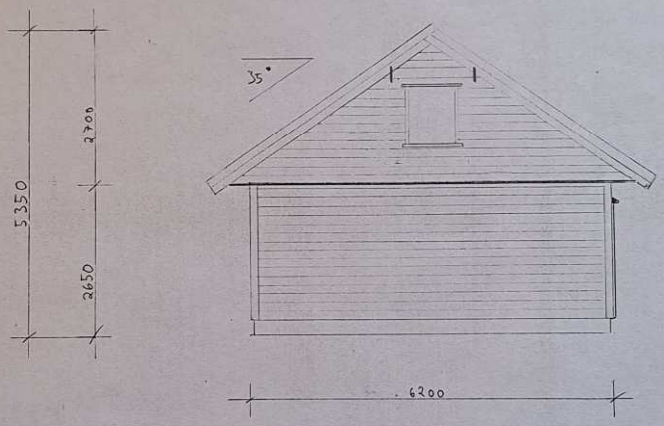


RAKKESTAD KO
Teknisk, miljø og landb
Postboks 264, 1891 Ra

TILTAKSHAVER: ESPEN MIKALSEN	DATO: 17.09.07
PROSJEKT:	MÅLESTOKK: 1:50 1:100

09 OKT 20

FASADE MOT SØR (SØRØST)



TILTAKSHAVER: ESPEN MIKALSEN	DATO: 17.09.0
PROSJEKT: GARAGE HOLØS SVINGEN 8	MÅLESTOKK: 1:50
	TEGNET AV: JON R

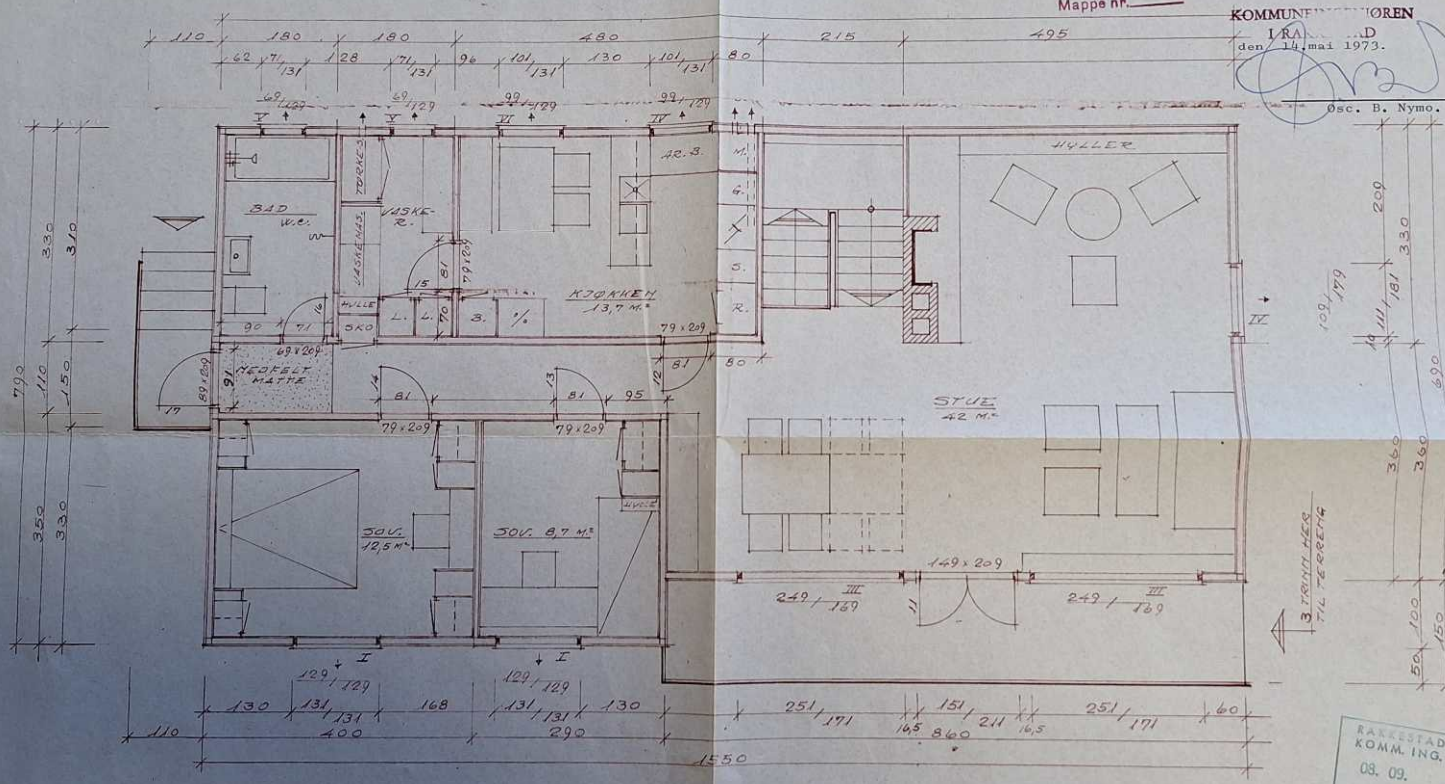
RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk, miljø og landbruk
Postboks 264, 1891 Rakkestad

ARKIV
Mappe nr.

Bevitnes oppført slik som vist på denne tegning.

KOMMUNEINGENIØREN
I RA...D
den 14. mai 1973.

Osc. B. Nymo.



Rakkestad bygningsråds sak 157/71
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 15533 av 4/10 -1971
Kommuneingenioren i Rakkestad, 4/10 -1971.

pr. Osc. B. Nymo.

RAKKESTAD KOMM. ING. 08. 09. Jnr. 15.332

BOLIG FOR AAGE RINGSTAD
RAKKESTAD "HOLDS I" TOMT NR. 5
PLAN AV 1. E.T.
11-8-71
C. Bakke-Lidså ARK.
M-1/50
2

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	230	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holøssvingen 8, 1890 RAKKESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 049 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 048 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19730002
Navn	Holøsåsen I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.11.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/72/regbest_19730002.pdf
Delarealer	**Delareal** 755 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 219 m^2 **Formål** Kjørevei

RAKKESTAD KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
Tlf.: Kontor *1750 og 1026. Privat 1495
1890 RAKKESTAD

ARKIV
Mappe nr.

Rakkestad komm. ing.
j. nr. 19744/73 KH/AMS
Skjema nr. 41.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
J.fr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	Tomt nr.	Parsell nr.
Granli, Holøs I.	230	41		

Byggets art	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Boligbygg	dato 28/9 1971 sak R.B. 157/71

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Åge Ringstad	1890 Rakkestad	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Nils Gudim	1890 Rakkestad	

Arbeidet ble besiktiget den 4/5 1973

I medhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, med attesten kan ikke gis før nedenforstående arbeid er utført.

Gjenstående arbeider:

Utførelse av utvendig trappearrangement mot nordvest.
Pussing av golv i garasje og sportsbod.

Kommuneingeniøren i Rakkestad den 8. mai 1973.

Osc. B. Nymo

Kåre Hanssen.

Sendes:

☒ byggherre
☒ ansvarshavende
☒ Rakkestad Sparebank
☐

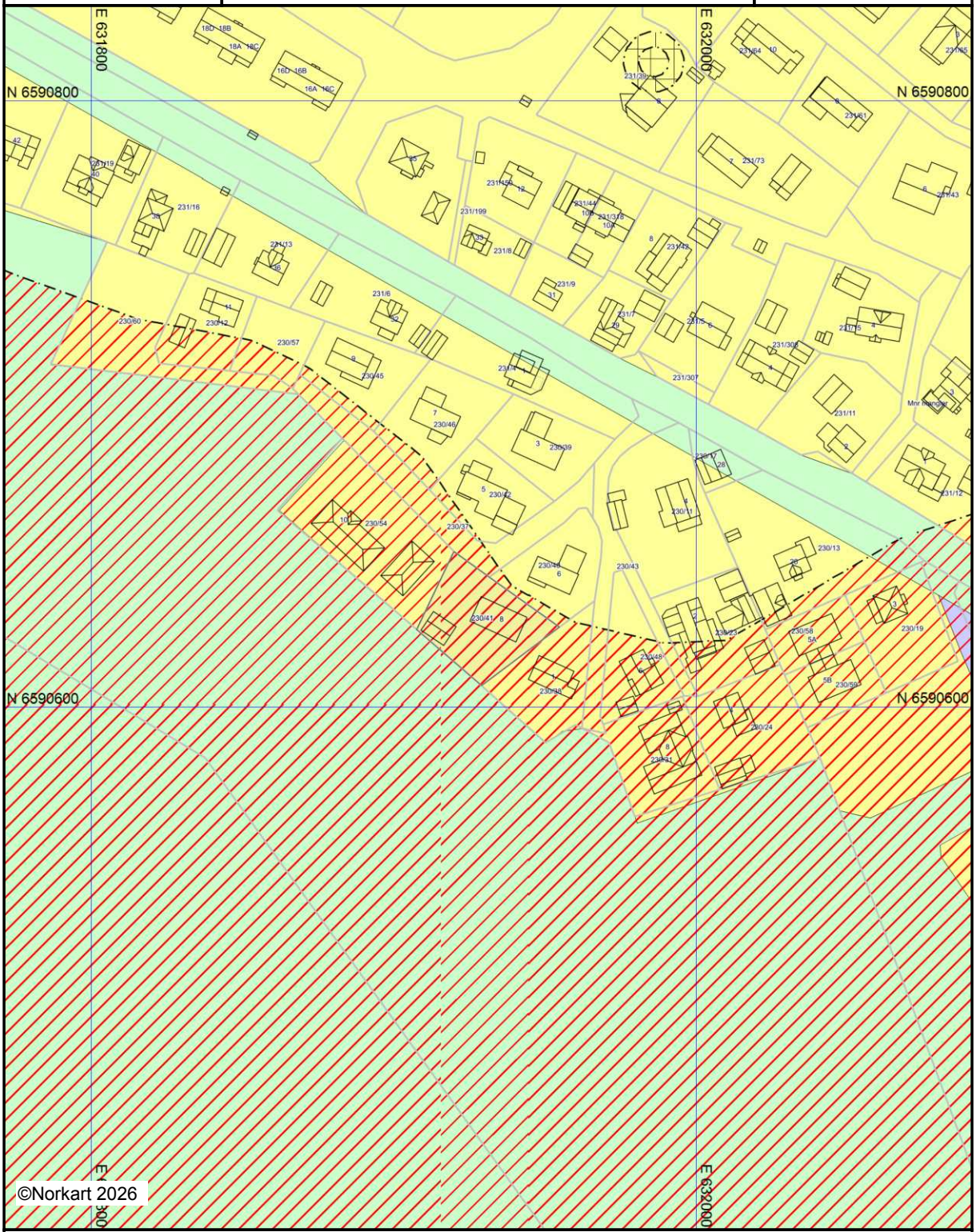
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 230/41
Adresse: Holøssvingen 8
Utskriftsdato: 03.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

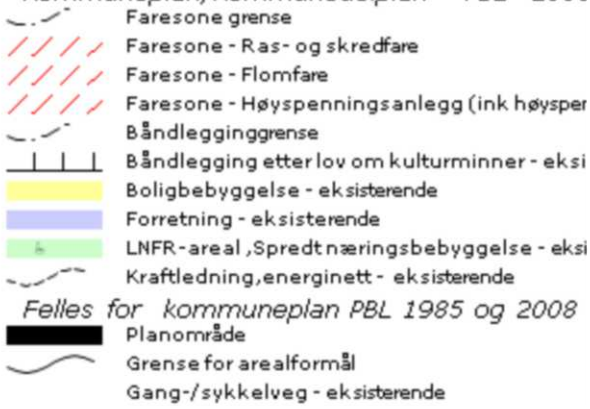
UTM-32



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Båndleggingsgrense
Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
Boligbebyggelse - eksisterende
Forretning - eksisterende
LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse - eksi
Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - eksisterende

MÅLEBREV

x	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune

Rakkestad
Postboks 264
1890 Rakkestad
Org.nr.: 945 372 281

Journalnr: 51/06

Målebrev nr: 2527

Evt midlertidig forretning, dato, ref nr:

Målebrev over

	Gnr	Bnr	Festenr
Eiendom	230	41	
	Bruksnavn/adresse: Granli		
Areal	1048 m2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
«*Kommunen* skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning *og registreringsbrev, som er nødvendig for å* ***opprette*** *registerenheten i grunnboken,* snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. *Det samme gjelder for målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.*»

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	09.10.2006
Rekvirent	Rakkestad kommune, Mette Buerødegård og Espen Mikalsen
Bestyrer	Arne Gjerberg
Forretning	Kartforretning over eiendommen Granli, g.nr. 230 b.nr. 41 og kartforretning over eiendommen g.nr. 230 b.nr. 55. Eiendommene ble sammenføyd den 20.02.2007.

Underskrift

Sted	Underskrift	Underskrift
Rakkestad		
Dato: 01.03.2007	Arne Gjerberg	

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB
01 MARS 2007
RAKKESTAD KOMMUNE

Tinglysing (jf delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser ol)

Gnr	Bnr	Festenr
230	41	

Representasjonspunkt
X 159722 Y 34493 Z

Kartblad	X	Landsnett
CT034-1-44		

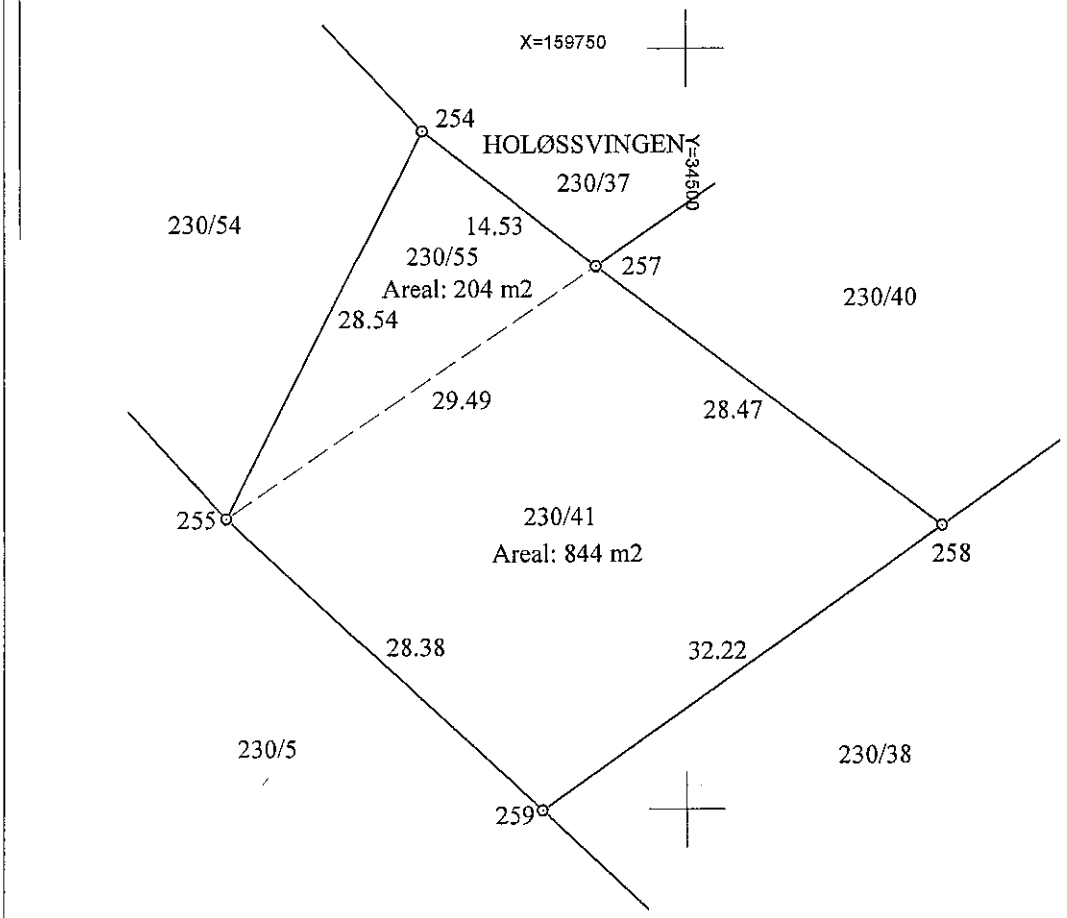
Målestokk	Areal
1:500	1048 M²

MÅLEBREVKART

Jnr
51/06

Målebrev nr
2527

N



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
254	Godkjent jordmerke	159744.63	34482.57	14.53	
257	Godkjent jordmerke	159735.72	34494.04	28.47	
258	Bolt i fjell	159718.58	34516.78	32.22	
259	Godkjent jordmerke	159699.95	34490.50	28.38	
255	Godkjent jordmerke	159719.19	34469.63	28.54	

Utskriftsdato: 03.02.2026

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	230	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holøssvingen 8, 1890 RAKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 623,52 kr
Eiendomsskatt	9 612,00 kr
Feiing	939,96 kr
Renovasjon	4 657,08 kr
Vann	6 286,61 kr
Sum	**31 119,17 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon husholdning, fast del	25%	1 Stat	2325.00	1/1	0 %	2 325,00 kr	387,50 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest	25%	1 Stat	3045.00	1/1	0 %	3 045,00 kr	507,50 kr
Feie/Tilsynsavgift	0%	2 Pipe	470.00	1/1	0 %	940,00 kr	156,66 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	837.20	1/1	0 %	837,20 kr	139,54 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	1196.00	1/1	0 %	1 196,00 kr	199,34 kr
Eiendomsskatt	0%	2426900 prom	4.00	1/1	0 %	9 708,00 kr	1 617,84 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**18 051,20 kr**	**3 008,38 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Holøssvingen 8, 1890 Rakkestad
Gnr. 230, Bnr. 41, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260014

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Bent Cato Kirkeng

Telefon / Mobil: 69 22 18 00 / 997 27 069

E-post: bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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