PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

# SKOGÅSEN 6

# 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. |
| --- |
| 192260015 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Anne Lene Hagen |

| Gateadresse |
| --- |
| Skogåsen 6 |

| 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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 95195913

## 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: 192260015

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert dusj og blandebatteri vask. Overflate behandling (maling) byttet vindu faglært på dugnad. Byttet veggplater ved vindusvegg egen innsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært på dugnad har utført noe arbeid på vannrør i kjeller, er ikke ferdigstilt. Huseier nå vet ikke noe om arbeidet som er utført. Satt inn ny varmtvannsbereder faglært på dugnad. Byttet vannmåler i 2026 av faglært med dokumentasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe saltutslag på pusset vegg ikke noe fukt utover det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært på dugnad har byttet sikringsskap og strøm i kjeller dokumentasjon foreligger ikke. Lien elektro har gjort el-sjekk på anlegget i 2026

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: Lien elektro har gått igjennom el-anlegget på hele boligen i 2026.Dokumentasjon foreligger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 192260015

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Byttet vindu og kledning på bad av faglært på dugnad (2025) Byttet alle vinduer unntatt to sov i 1 etg egen innsats. Nye terrassedører og ytterdør egen innsats. Satt opp ny terrasse egeninnsats |

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: 192260015

## 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: 192260015

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anne Lene Hagen | bf08f88f2e3774176b22ca95dea0448bfd988856 | 21.03.2026 08:32:27 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 192260015

- 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

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Enebolig

Skogåsen 6 , 1890 RAKKESTAD

RAKKESTAD kommune

gnr. 231, bnr. 82

**Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 212 m²**



**Befaringsdato:** 23.02.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1306 **Referansenummer:** TK1106

**Foretak:** Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

**Rapportansvarlig**



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# 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

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1977. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2012 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2023:
- Byttet kjøkken.

Under nåværende eier er det byttet flere vinduer og dører. Kjellerstue har blitt pusset opp.

Opplysninger er gitt av eier.

## Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 43 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Nordvendt inngangsparti/terrasse på ca. 23 m². Gulv med terrassebord. Levegg i trekonstruksjoner med stående kledning.

Enebolig bygget i 1977. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag. Etasjeskiller av betong i garasje. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig med stående og liggende kledning. Takkonstruksjon med W-takstoler av tre, saltak takform, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

1. etg: Himlinger med malte plater, innfelte downlights i stue. Vegger med malte plater og panel. Gulv med laminat. Laminatfliser i entré, elektrisk gulvvarme. Takhøyden i stuen ble målt til 2,42 m.

Kjeller: Himlinger med panel, innfelte downlights i stue og gang. Åpent bjelkelag i boder og soverom. Vegger med panel. Murvegger i boder. Gulv med laminat, elektrisk gulvvarme i gang og stue. Rom under garasje har betonghimling, murvegger og betonggulv. Takhøyden i stuen ble målt til 2,19 m.

- Deler av kjeller anses som uferdig, da det er startet arbeider på flere av rommene. Kjellerstue er ferdig.

- Det registreres hull i himling på kjøkken etter tidligere avtrekkskanal e.l

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med belegg. Innredet med servant nedfelt i innredning, vegghengt skap, speilskap og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon.

- Eier opplyser at bad er fra byggeår(1977).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er.montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater.Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Innredet med toalett og servant. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med vedfyring, luft til luft varmepumpe og elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i entré i 1. etg og gang og stue i kjeller.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etg: Trappen er flyttet til tidligere spisestue. Tidligere trapperom ble da en del av soverom. Det er også revet vegg i mellom stue og kjøkken, slik at det i dag er en åpen løsning. Vegg i mellom vindfang og entré er revet.

Kjeller: Entré og fyrrom er nå en del av kjellerstuen. Deler av kjeller fremstår som uferdig, etter å ha startet arbeider flere steder. Soverom i kjeller er i dag brukt til lagring. I rom "brensel" er i dag varmtvannsbereder plassert, rommet er tenkt som teknisk rom. Vaskemaskin er plassert i matbod. Det foreligger ikke bruksendring av fyrrom eller matbod.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

**Drivhus**

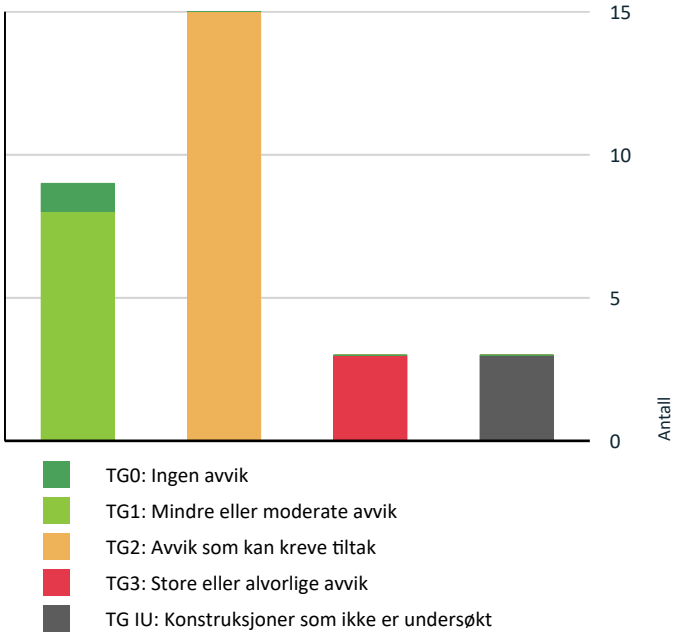
• Det foreligger ikke tegninger

**Drivhus**

• Det foreligger ikke tegninger

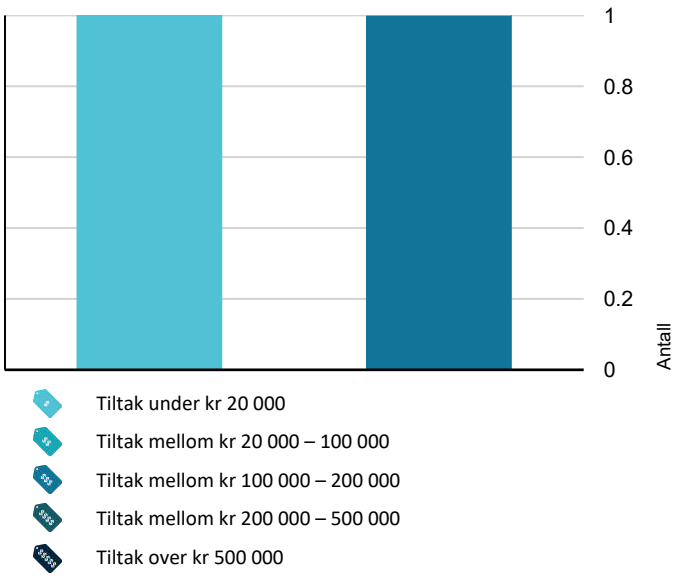
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > bad > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Øvrige vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Uferdige overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Øvrige dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Integrert garasje** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

**Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1977

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med takstein.

- Eier opplyser at taktekkingen er i fra byggeår (1977).

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å få utført en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Videre bør det planlegges utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig med liggende og stående kledning.

- Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det ble ikke registrert musesperre bak kledning ved balkong.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av manglende musesperre bak kledningen ved balkong, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre at gnagere tar seg inn i konstruksjonen.

Ved eventuell omkledning av huset anbefales det å etablere bedre lufting bak kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte. Manglende lufting og musesperre kan føre til økt risiko for skadedyr, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon med W-takstoler av tre. Undertak med bord.

- Loft ble kun besiktiget via loftsluke, grunnet manglende tilgang.

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

1. etg: Vinduer med 2-lags glass, prod 2019 og 2018.

- Eier opplyser at det ble skiftet vinduer i stue i 2017 og på bad i 2025.

## TG 2 Øvrige vinduer

**Beskrivelse**

1. etg: Vinduer med 2-lags glass, prod. 1975.

Kjeller: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2019.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

1. etg: Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og slitasjegrad.

Kjeller: Det mangler tetting over vinduer. Det er i dag kun skummet med byggskum e.l.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

1. etg: Det bør påregnes utskiftning av eldre vinduer for å unngå økt varmetap og risiko for trekk, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kjeller: Det må etableres korrekt tetting rundt vinduene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da manglende tetting kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

1. etg: Malt balkongdør med 3-lags glass, prod 2015. Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 2014. Malt ytterdør med glassfelt.

Kjeller: Malt balkongdør med 2-lags glass, prod. 2019. Enkel boddør.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

1. etg: Balkongdør ved soverom mangler lås. Det er ikke tettet tilstrekkelig rundt balkongdør ved stuen. Mangler beslag i underkant av døren.

Kjeller: Det er ikke tettet tilstrekkelig rundt dørene i kjeller, beslistning mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

1. etg: Det bør monteres lås på døren ved soverom for å ivareta sikkerheten. Ved balkongdør i stuen må det tettes og monteres beslag eller tilsvarende for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen, da utilstrekkelig tetting og manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Kjeller: Det bør tettes rundt dørene og utvendig belistning bør monteres for å forhindre trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.







## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Sydvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 43 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Nordvendt inngangsparti/terrasse på ca. 23 m². Gulv med terrassebord. Levegg i trekonstruksjoner med stående kledning.

**Vurdering av avvik:**
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Levegg ved inngangsparti har behov for maling.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Levegg ved inngangspartiet bør males for å beskytte treverket mot fukt og forringelse. Manglende vedlikehold kan føre til råte, redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

# Tilstandsrapport



## TG IU Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Rett tretrapp fra balkong. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Rett tretrapp lang siden av huset.

**Vurdering av avvik:**

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Øverste trinn i trappen langs huset har knukket.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Øverste trinn i trappen må repareres for å sikre trygg bruk av trappen og forhindre risiko for fallskader.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Enebolig bygget i 1977. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag. Etasjeskiller av betong i garasje. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig med stående og liggende kledning. Takkonstruksjon med W-takstoler av tre, saltak takform, tekket med takstein.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

1. etg: Himlinger med malte plater, innfelte downlights i stue. Vegger med malte plater og panel. Gulv med laminat. Laminatfliser i entré, elektrisk gulvvarme. Takhøyden i stuen ble målt til 2,42 m.

Kjeller: Himlinger med panel, innfelte downlights i stue og gang. Vegger med panel. Gulv med laminat, elektrisk gulvvarme i gang og stue. Takhøyden i stuen ble målt til 2,19 m.

I rom under garasje er det åpne murvegger og betonggulv, samt himling med betong.

- Det registreres hull i himling på kjøkken etter tidligere avtrekkskanal e.l

# Tilstandsrapport



## TG 2 Uferdige overflater

**Beskrivelse**

Himlinger med åpent bjelkelag. Vegger med åpen bindingsverkskonstruksjon, mur og umalt gips. Gulv med betong og smøremembran.

Rommene i kjeller anses som uferdig, og vurderes dermed ikke til den bruken det er ment som.

- Eier opplyser at rommene er tiltenkt som wc-rom, vaskerom, badstue, teknisk rom og soverom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til at rommene ikke er fullført.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å oppnå en bedre tilstandsgrad bør rommene ferdigstilles i henhold til planlagt bruk. Våtrom må bygges etter gjeldende forskrifter og det må fremskaffes nødvendig dokumentasjon. Konsekvensen av å ikke ferdigstille rommene er at de ikke kan benyttes til tiltenkt formål, og det er økt risiko for feil utførelse og følgeskader, spesielt i våtrom.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

1. etg: Etasjeskillere av trebjelkelag. Etasjeskiller av betong ved garasje.

Kjeller: Gulv mot grunn av betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Isolasjon i etasjeskillere er tatt ut, grunnet pågående arbeider.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Etasjeskillere bør isoleres på nytt og arbeid bør fullføres.

## TG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Vedovn i stuen. Elementpipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt øke avstanden til brennbart materiale til minimum 300 mm.

Tiltakene bør gjennomføres for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell utglidning av glør eller varme partikler under feiing.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Vegger med panel, gips og murvegger. Gulv med laminat og betong.

- Det ble foretatt fuktsøk i utforet vegg i kjellerstue, uten å påvise unormale forhold.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det registreres saltutslag på murvegger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere eventuelle avvik.

Saltutslag på murvegger indikerer fuktvandring og kan skyldes nedsatt funksjon på drenering. Tiltak for å utbedre dreneringen bør vurderes for å redusere risiko for fuktskader og skjulte skader i konstruksjonen.







# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Tretrapp med sving. Malte vanger og lakkerte trinn. Rekkverk i trekonstruksjoner med glass e.l. Innfelte downlights i trappen.



## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

1. etg: Innerdører med 3-speil.

## TG 2 Øvrige dører

**Beskrivelse**

Innerdører med 3-speil.

**Vurdering av avvik:**

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

Dør til rom under garasje er hard å åpne/lukke. Dette kan komme av at det er varmt rom på den ene siden av døren og kulde på andre siden. Døren er ikke beregnet til dette. På dør til wc-rom er det noe slitasje i bunn av dørblad.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dør mellom gang i kjeller og rom under garasje bør skiftes til en klimadør for å sikre funksjon og hindre videre slitasje som følge av temperaturforskjeller.

Dør til wc-rom fungerer slik den er i dag, men slitasje i bunn av dørblad bør følges opp for å unngå ytterligere skade over tid.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen varmes opp med vedfyring, luft til luft varmepumpe og elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i entré i 1. etg og gang og stue i kjeller.

- Rom tiltenkt teknisk rom har etablert sluk og påført smøremembran på gulv, men arbeidene er ikke ferdigstilt. Ufullstendig membranløsning kan medføre risiko for fuktskader dersom rommet tas i bruk uten at arbeidene fullføres. Videre komplettering og kontroll av utførelse anbefales. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

## TG 2 Integrert garasje

**Beskrivelse**

Himling med gipsplater. Vegger med gipsplater. Gulv med betong. Eldre garasjeport, med elektrisk motor.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det registreres ingen ventilasjon i garasje. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnte avvik.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres ventilasjon i garasjen, for eksempel ved å montere en bevegelsesstyrt vifte med tilluft fra lufteluke.

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og avgasser, noe som kan gi fuktskader på konstruksjonen og redusert inneklima.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med belegg. Innredet med servant nedfelt i innredning, vegghengt skap, speilskap og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon.

- Eier opplyser at bad er fra byggeår(1977).

**Årstall:** 1977 **Kilde:** Eier

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

Det registreres ufagmessig utførelse rundt sluk, da det er brukt teip. Hull i belegg langs vegg. Gulvet er tilnærmet flatt.

- I tidsplriden hvor belegg ble lagt kan kan det forekomme asbest i belegg. Dette regnes som spesialavfall.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet og sikkerhet. Ufagmessig utførelse rundt sluk og hull i belegg medfører økt risiko for vann- og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det bør også undersøkes om gulvbelegget inneholder asbest, og eventuell fjerning må utføres som spesialavfall for å unngå helserisiko.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





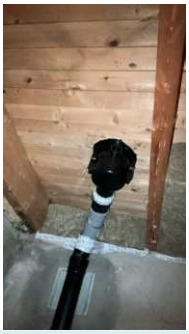
### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking i vegg er ikke foretatt da det er åpent bjelkelag i underkant av bad. Det er ikke påvist unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator over kokeplass.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom: Himling med malte plater.Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Innredet med toalett og servant. Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller soppdannelse på overflater.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder på kobberrør og ufagmessig utførelse på plastrør.

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør gjennomføres kontroll og eventuelt utbedring av vannledningene av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer og vannskader.
Ufagmessig utførelse og høy alder på rørene medfører økt fare for rørbrudd og påfølgende skader på bygningen.

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

**Konsekvens/tiltak**

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsanlegget bør gjennomgås av autorisert rørlegger for å sikre fagmessig utførelse og utbedre eventuelle feil.

Konsekvensen av ufagmessig utførelse er økt risiko for lekkasjer, tette rør og skader på bygningskonstruksjonen, samt mulig forurensning.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Luft til luft varmepumpe i stuen.

**Vurdering av avvik:**

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

**Konsekvens/tiltak**

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å få utført service på varmepumpen av kvalifisert fagperson for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte driftskostnader og forkortet levetid på anlegget.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

**Beskrivelse**

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. Sikringsskap er plassert i et skap ved kjøkkenet.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon på varmekabler i kjeller.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det ble utført sjekk av det elektriske anlegget av Lien Elektro AS. De har rettet opp synlige avvik. Mangler samsvarserklæring på varmekabler. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på hele anlegget.**

5. 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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. 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**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. 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?
    **Nei**

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

12. 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 fremlagt dokumentasjon på at det er utført elkontroll og at avvik er utbedret.**

    **Det er registrert varmekabler i kjeller uten tilhørende dokumentasjon. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og sikkerhet.**

# Tilstandsrapport

**Det anbefales at dokumentasjon på varmekablene innhentes.**





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn antas å være av fjell og stedlige masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere.

- Eier opplyser at det i tidligere tilstandsrapport blir opplyst om at det er gjort utbedringer på drenering. Omfang er ukjent.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførte utbedringer av drenering for å avklare omfang og kvalitet på arbeidet.

Manglende dokumentasjon og overskredet levetid medfører økt risiko for fuktskader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare utbedringer dersom skader oppstår.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av lettklinkerblokker. Ved kjeller er det teglsteinsforblending på grunnmur. Antatt fundamentert med betong.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registeres flere sprekker og avskallinger på murpuss.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Sprekker og avskallinger i murpuss bør utbedres for å hindre videre forvitring, fuktinntrengning og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

### TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terrenget på nordside skråner inn mot bolig og garasje. Tomten er skrånende langs siden av huset. Området mot hage fremstår relativt flatt.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

## 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverk og håndløpere bør monteres og tilpasses gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle nødvendige tiltak bør iverksettes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering. Manglende radonsperre medfører økt usikkerhet rundt inntrenging av radongass.



Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Bygninger på eiendommen

## Drivhus

**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Enkel trebygning med liggende kledning. Saltak takform tekket med takshingel.

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



## Drivhus



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Drivhus med ukjent byggeår. Enkel glassbygning med saltak. Gulv med terrassebord.

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

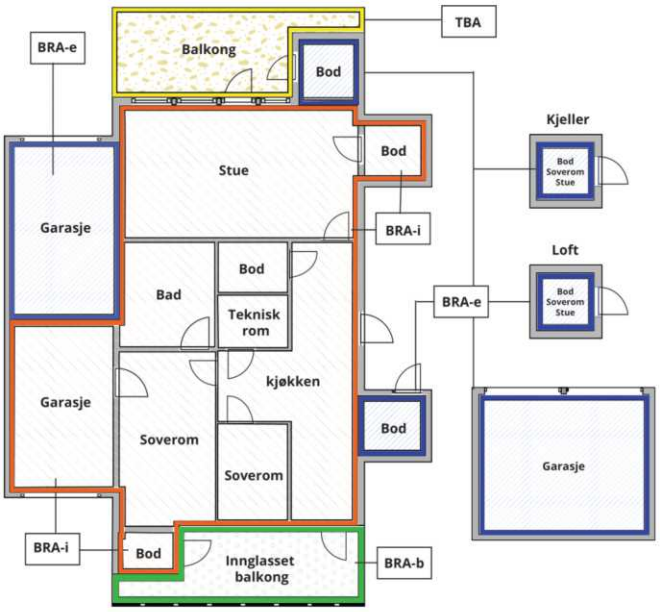
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 1. etasje | 98 | 31 | | 129 | 66 |
| Kjeller | 114 | | | 114 | |
| **SUM** | **212** | **31** | | | **66** |
| **SUM BRA** | **243** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, 3 soverom, toalettrom, bad, kjøkken, og stue | Garasje | |
| Kjeller | Stue, soverom, 5 boder | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* 1. etg: Trappen er flyttet til tidligere spisestue. Tidligere trapperom ble da en del av soverom. Det er også revet vegg i mellom stue og kjøkken, slik at det i dag er en åpen løsning. Vegg i mellom vindfang og entré er revet.

Kjeller: Entré og fyrrom er nå en del av kjellerstuen. Deler av kjeller fremstår som uferdig, etter å ha startet arbeider flere steder. Soverom i kjeller er i dag brukt til lagring. I rom "brensel" er i dag varmtvannsbereder plassert, rommet er tenkt som teknisk rom. Vaskemaskin er plassert i matbod. Det foreligger ikke bruksendring av fyrrom eller matbod.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se kort sammendrag av tilstand.

## Drivhus

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Drivhus | | | | | | 4 | 4 |
| **SUM** | | | | | | **4** | **4** |
| **SUM BRA** | | | | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Gulvflate på ca. 4 m².

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

## Drivhus

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Drivhus | | | | | | 11 | 11 |
| **SUM** | | | | | | **11** | **11** |
| **SUM BRA** | | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Drivhus | | Drivhus | |

**Kommentar**

Gulvflate på ca. 11 m².

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.2.2026 | Ole-Christian Eng | Takstingeniør |
| | Anne Lene Hagen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3120 RAKKESTAD | 231 | 82 | | 0 | 1030.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Skogåsen 6, 1890 Rakkestad

**Hjemmelshaver**
Anne Lene Hagen

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Byggetegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Midlertidig brukstilatelse | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

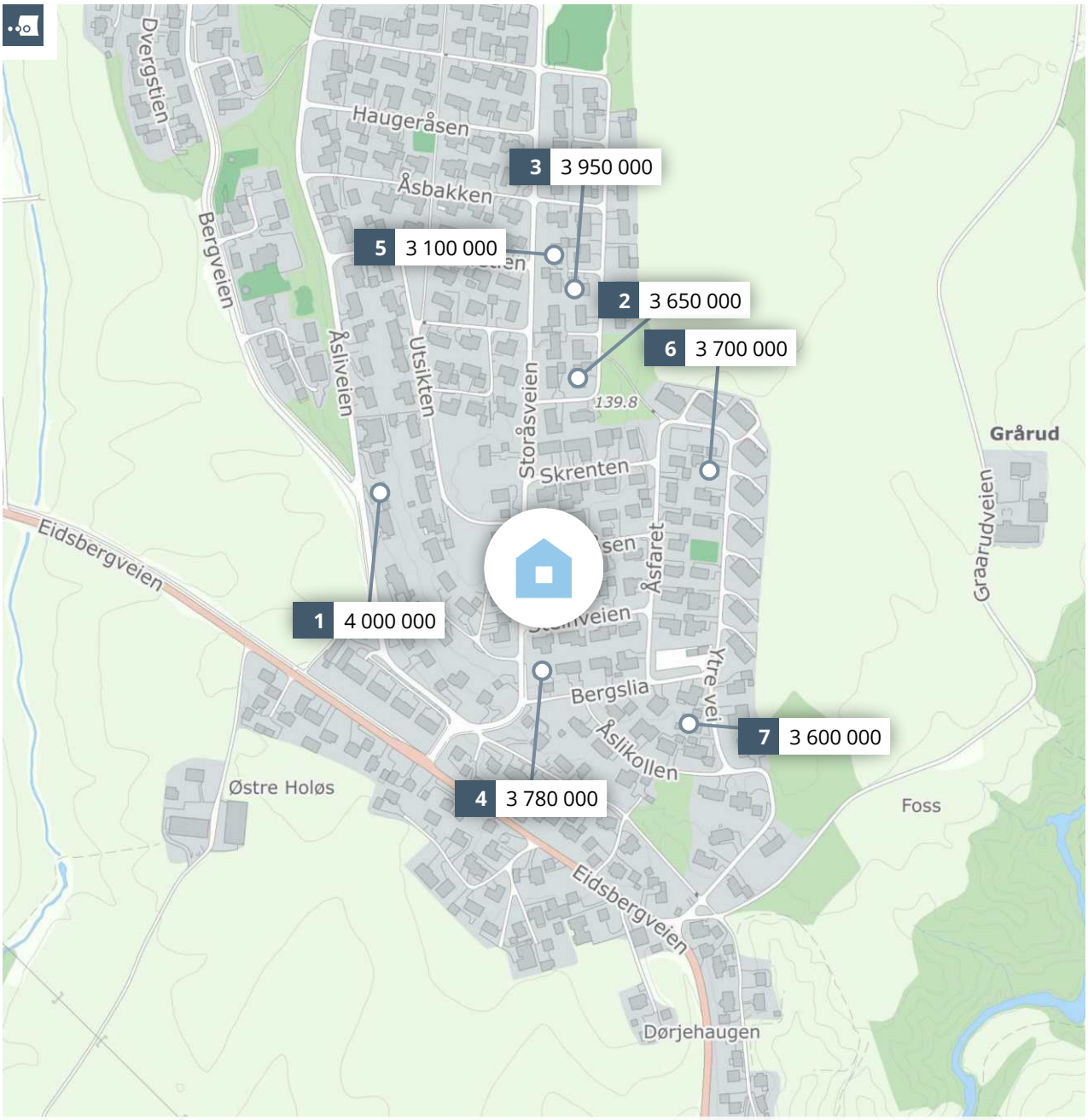
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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**

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




# Meglers verdivurdering

# SKOGÅSEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 26.03.2026

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

# Skogåsen 6, 1890 RAKKESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 231 BNR 82 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS HOLØSÅSEN

Verdivurdert til

**3 500 000**

| - | 3 500 000 | 16 509 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 212 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 030 m² | |
| Byggeår | | | | | 1977 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Åsliveien 25 | 159 m² | 1979 | 1 086 m² | 4 sov | 24.11.2025 | 4 150 000 | **4 000 000** | 0 | 4 000 000 | **25 157** |
| 2 | Åssvingen 4 | 156 m² | 1980 | 977 m² | 3 sov | 20.04.2023 | 3 850 000 | **3 650 000** | 0 | 3 650 000 | **23 397** |
| 3 | Åssvingen 14 | 145 m² | 2009 | 867 m² | 3 sov | 05.09.2025 | 3 950 000 | **3 950 000** | 0 | 3 950 000 | **27 241** |
| 4 | Bergslia 5 | 191 m² | 1988 | 941 m² | 3 sov | 02.02.2024 | 4 000 000 | **3 780 000** | 0 | 3 780 000 | **19 791** |
| 5 | Åssvingen 18 | 114 m² | 1981 | 1 040 m² | 2 sov | 08.01.2026 | 3 250 000 | **3 100 000** | 0 | 3 100 000 | **27 193** |
| 6 | Ytre vei 28 | 177 m² | 1980 | 849 m² | 3 sov | 01.02.2024 | 3 800 000 | **3 700 000** | 0 | 3 700 000 | **20 904** |
| 7 | Ytre vei 12 | 162 m² | 1976 | 995 m² | 3 sov | 02.12.2024 | 3 600 000 | **3 600 000** | 0 | 3 600 000 | **22 222** |

Velkommen til Skogåsen 6 – en romslig og innholdsrik enebolig med god planløsning og fine uteområder. Boligen har gjennomgått oppgraderinger de senere år, blant annet nytt kjøkken i 2023, og fremstår med lyse og moderne overflater.

Her får du en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken, flere soverom og gode oppholdsrom både i hovedetasje og kjeller. Stor, solrik terrasse gir gode uteplasser for både avslapning og sosiale sammenkomster. Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig område med kort vei til skole og servicetilbud.

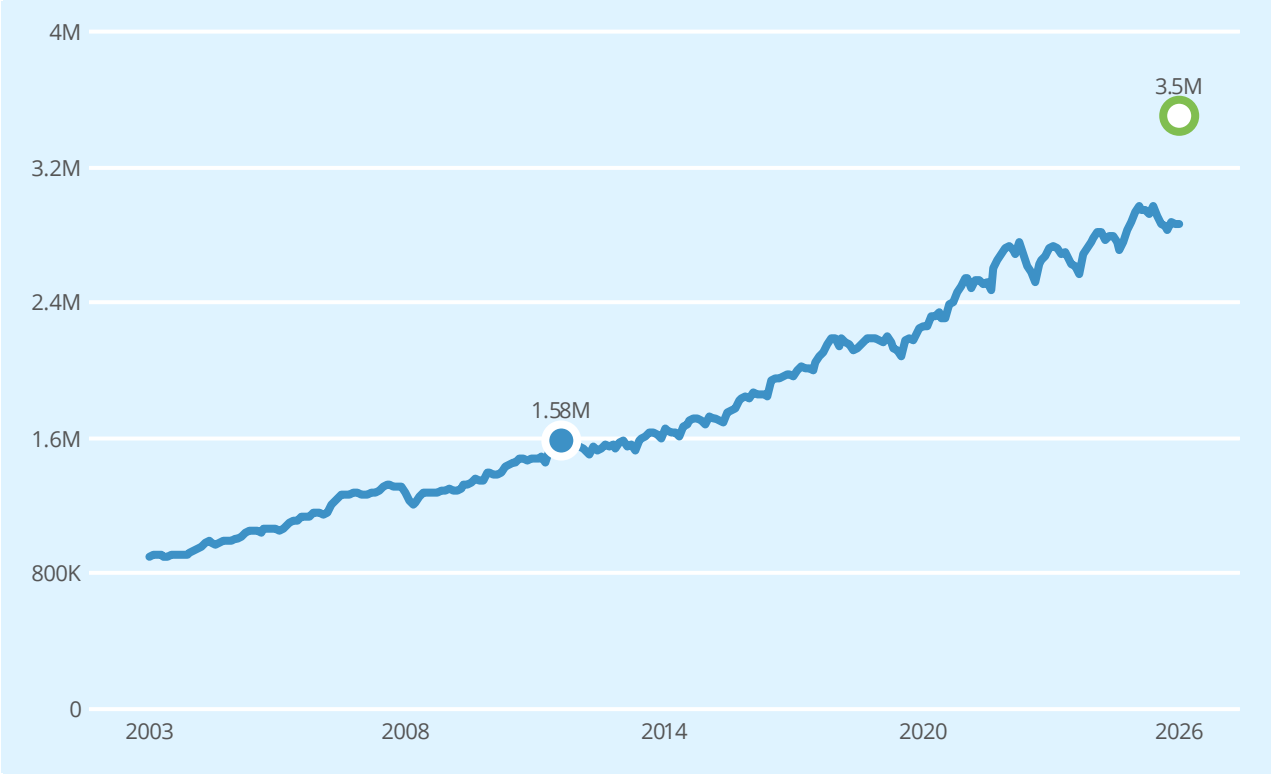
Gode parkeringsmuligheter og integrert garasje. Boligen har et godt potensial videre, med mulighet for å ferdigstille deler av kjeller etter egne behov

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 Enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.01.2014 | | 16.01.2014 | - | 98 000 | - | 98 000 | 2 |
| 11.11.2011 | 26.04.2012 | 25.06.2012 | 1 690 000 | 1 580 000 | 0 | 1 580 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

# Eneboliger til salgs i 1890 RAKKESTAD nå

5
eneboliger til salgs

4.8M
4.6M
**4 488 000** Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

# Eneboliger solgt i 1890 RAKKESTAD siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

3.8M
**3 718 000** Prisantydning i snitt
**3 662 000** Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
130
dager

for 0.5% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**22 596** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**20 463** RAKKESTAD kommune i snitt siste 6 mnd

**16 509** Skogåsen 6 Totalpris 3 500 000

# Oversiktskart

Adresse: **Skogåsen 6, 1890 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/231/82/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1030 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.02.2026



# Matrikkelkart

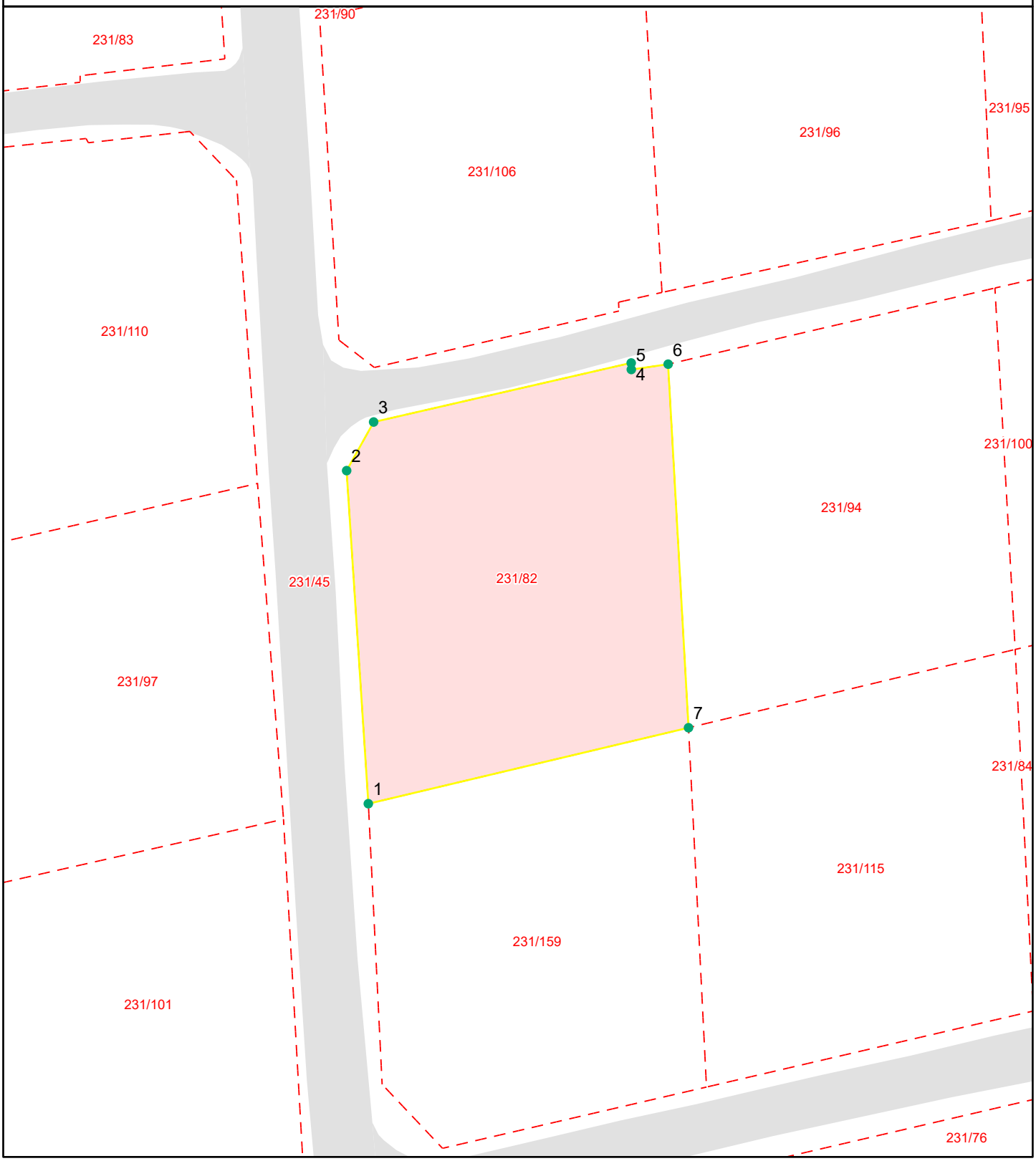
Adresse: **Skogåsen 6, 1890 Rakkestad**
Gnr/bnr: **3120/231/82/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1030 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

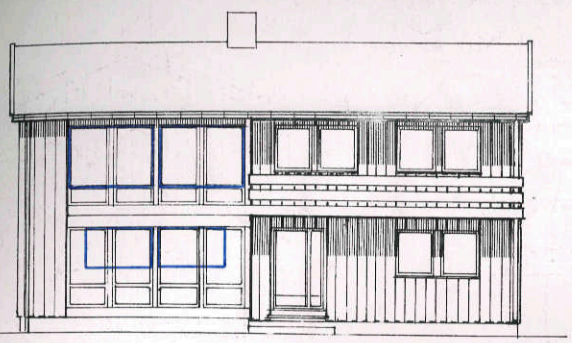
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



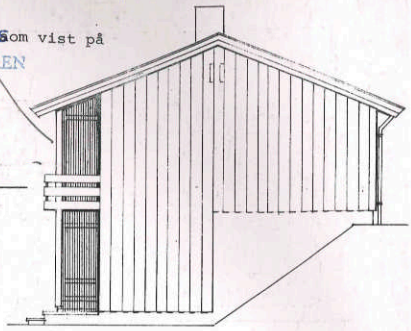
# Grensepunktrapport

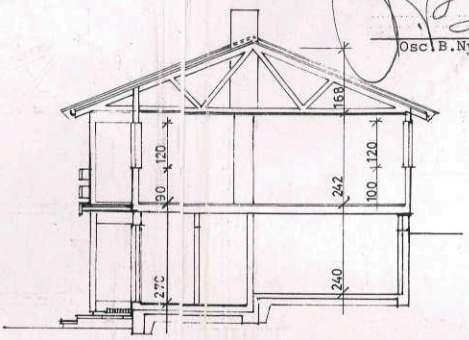
Beregnet areal: 1030 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6590949.71 | 631958.49 | Ikke spesifisert | Ukjent | Direkte innlagt på skjerm | 36 | 30.76 | 0 |
| 2 | 6590980.4 | 631956.49 | Ikke spesifisert | Ukjent | Direkte innlagt på skjerm | 36 | 5.13 | 0 |
| 3 | 6590984.88 | 631958.98 | Ikke spesifisert | Ukjent | Direkte innlagt på skjerm | 36 | 24.39 | 0 |
| 4 | 6590990.32 | 631982.75 | Ikke spesifisert | Ukjent | Direkte innlagt på skjerm | 36 | 0.6 | 0 |
| 5 | 6590989.72 | 631982.76 | Ikke spesifisert | Ukjent | Direkte innlagt på skjerm | 36 | 3.44 | 0 |
| 6 | 6590990.21 | 631986.16 | Ikke spesifisert | Ukjent | Direkte innlagt på skjerm | 36 | 33.56 | 0 |
| 7 | 6590956.71 | 631988.04 | Ikke spesifisert | Ukjent | Direkte innlagt på skjerm | 36 | 30.38 | 0 |

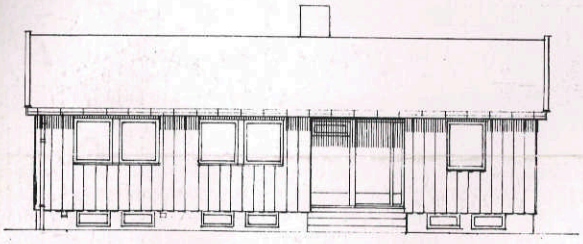


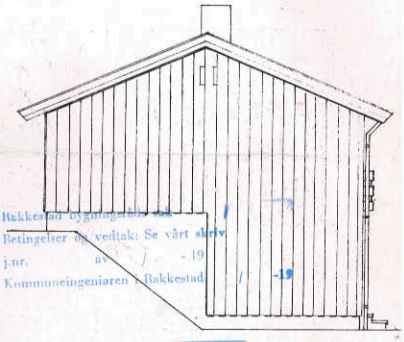
Bevitnes oppført slik som vist på denne tegning.
KOMMUNEINGENIØREN
I RAKKESTAD
den 3.februar 1977.
Osc. B. Nymo






SNITT

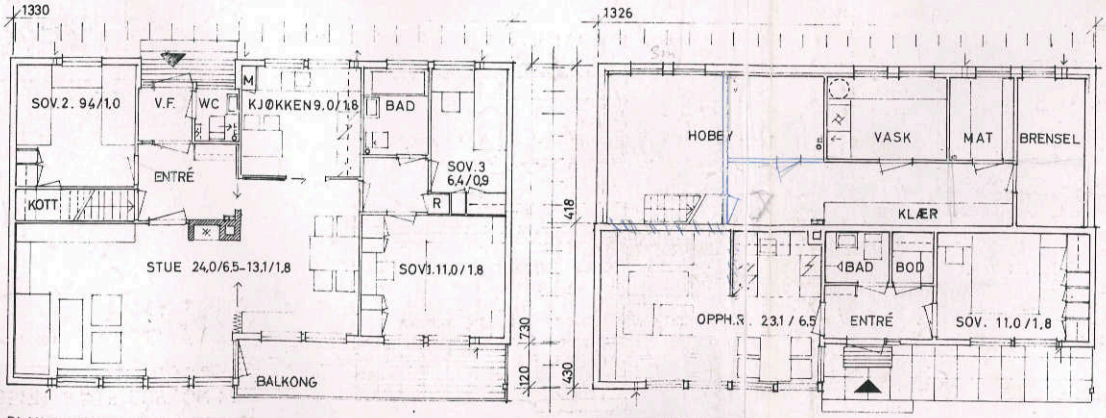




Rakkestad bygningsråd har
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. av / - 19
Kommuneingeniøren i Rakkestad / -19

Osc. B. Nymo.

RAKKESTAD KOMMUNE 20. OKT. 1976




PLAN AV HOVEDETASJE

PLAN AV UNDERETASJE

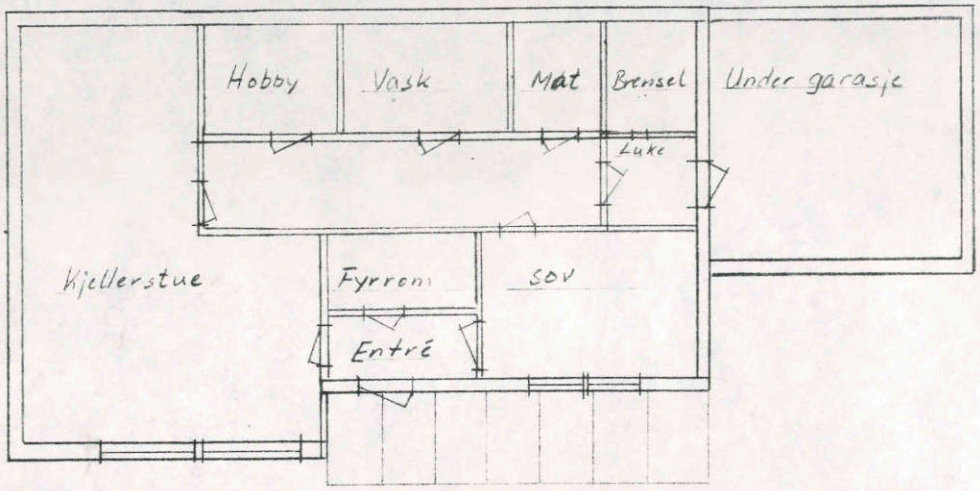
**416a +**

TEGNING NR. 1

PLANER, SNITT OG FASADER MÅL 1:100

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 2 / 11.70

16. 02. 77
471




Plan underetasje

Forandringer i underetasje til tegn. 416ª+

Jonny Skjelin, Skogåsen 6.

Mål: 1:100

Garasje:

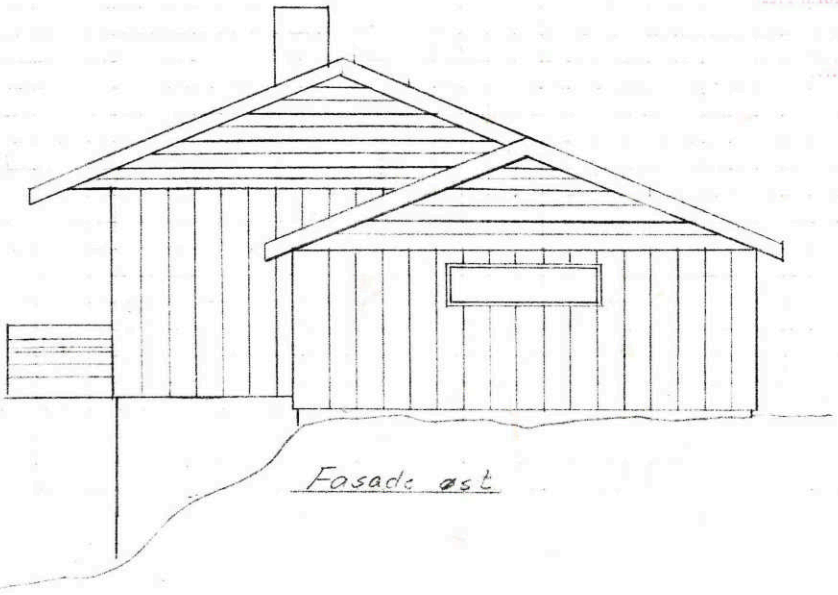
Tak: Taksten, tjærepapp, tekkebord, isolasjon, plast, gipsplater

Legger: 7/8 x 6" kledning, asfalttimp. plater, isolasjon, plast, gipsplater

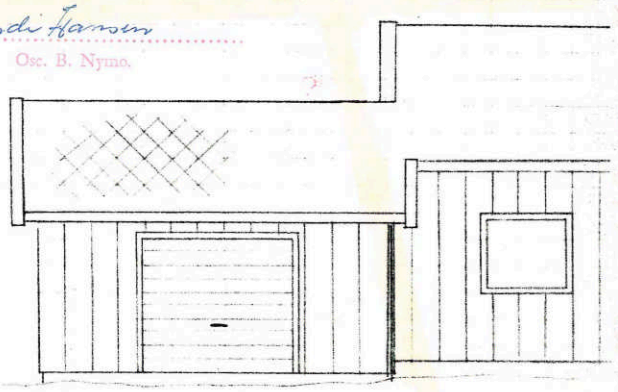
Gulv: armert stop.

RAKKESTAD
KOMM. ING.
19. 08. 76
Jnr. 1990

Godkjent Byggesak nr. 182/76
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
Jnr. 2367 av 28/9 -1976
Kommuneingeniøren i Rakkestad 28/9 -1976
Randi Hansen
for Osc. B. Nymo.



Fasade øst



Fasade nord

| |
|---|
| Tommy Skjelin |
| Garasje. |
| M = 1:75 |

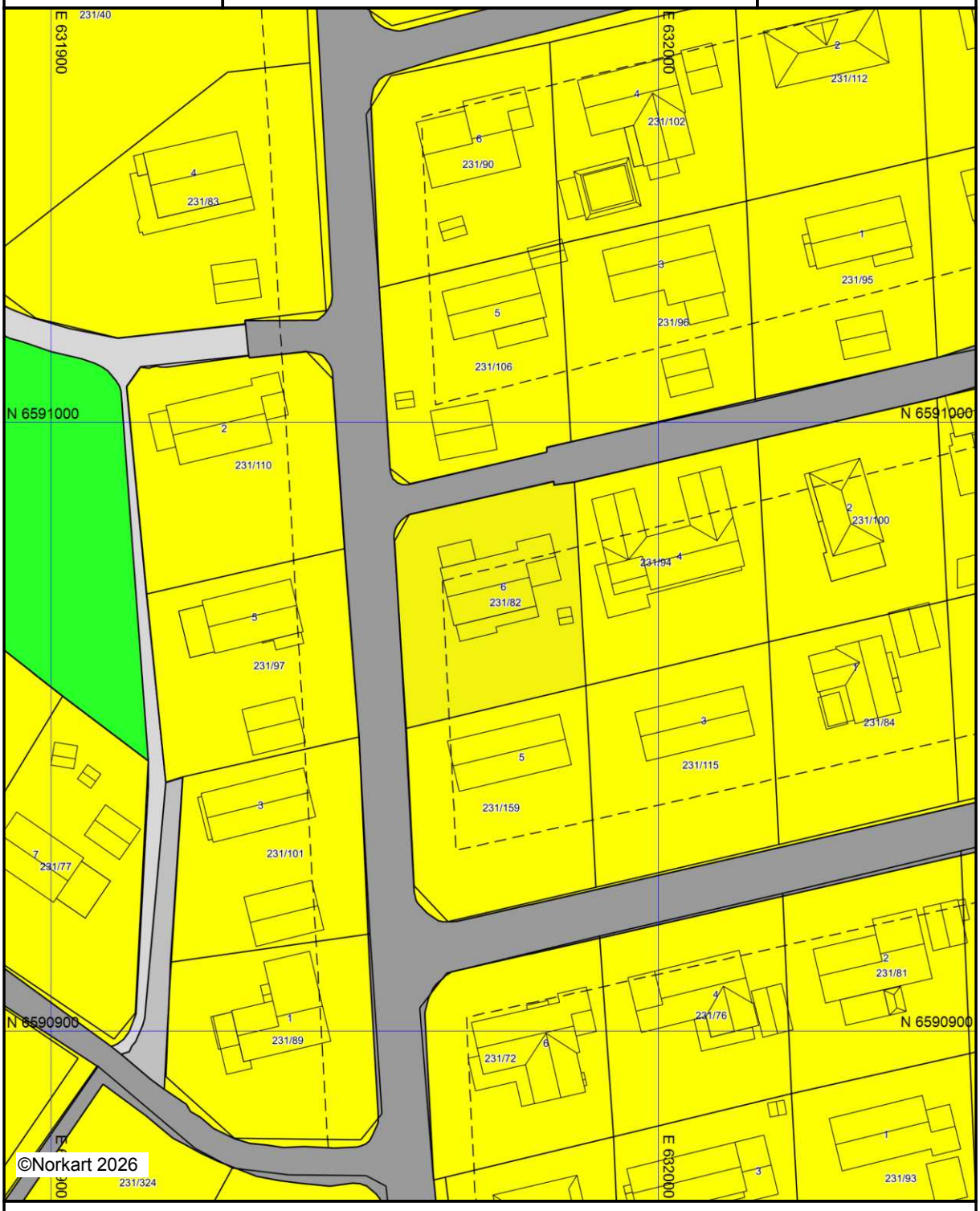
Rakkestad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 231/82
Adresse: Skogåsen 6
Utskriftsdato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

# REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLØSÅSEN I RAKKESTAD KOMMUNE

§ 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 a I området kan det oppføres bolighus i 1 etasje. I skrånende terreng kan det innredes underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

b. For de områdene hvor tomtedelingen ikke er vist på planen kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende område før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 3 Husenes takform og takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan bestemme at hus i en gruppe skal ha samme takform og takvinkel.

§ 4 Garasjer kan tilbygges bolighuset eller være frittliggende etter bygningsrådets skjønn. Garasjene skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 5 Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil pr. leilighet på egen grunn.

§ 6 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

For rekkehus, kjedehus kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekke-kjedehus.

§ 8 a Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel.

b Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 9 Fra disse reguleringsbestemmelsene kan bygningsrådet meddele unntak innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rakkestad kommune.

Stadfestet den 9. nov. 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Ved forretningen møtte: [1]
Kommuneingeniør Osc. B. Fyno, kons. Helge Hagen og oppmannsmann Knut Hjærud. Grensene og hjørnene ble på forhånd anvist av rettighetshaverne i delelinjene.

Tomtens grenser fremgår av kartet på neste side.

I tomtens grenser er det slått ned stålbolter.

Kommuneingeniørens kontor i Lørenskog, 29. aug. 1975.

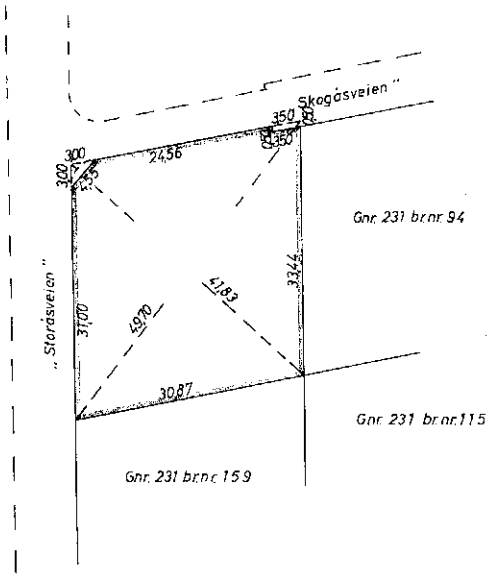
Osc. B. Fyno
oppmålingssjef.

Knut Hjærud
Knut Hjærud
klarerer

Helge Hagen
Helge Hagen
klarerer.

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

For innlegning eller innliming av kart.




N

Mål: 1/500
Areal: 1030 m²

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

## SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] 0,02

Hoveobjektets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt brukesnavnet

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

Kommuneingeniøren i Rakkestad, 25. august 1975.

Osc. B. Ryno
oppmålingssjef

Påtegningen [3]

Knut Mjørud
takstmann
skyldedelingsmann

Helge Hagen
takstmann
skyldedelingsmann

Rakkestad bygningsråd godkjenner at tomten gis form som fremgår av målebrevet.
Tomten ligger i område med reguleringsplan, stadfestet den 19. november 19[illegible].
Målebrevet sendes i to eksemplarer til panteattesterer i Mysen for tinglysing. Det ene eksemplar av dokumentene bes returnert vårt kontor etter tinglysningen.

Kommuneingeniøren i Rakkestad, 25. aug. 1975.

Osc. B. Ryno
bygningssjef.

AVSKRIFT AV PÅTEGNING.
FOR TINGLYSNING.
FRA [illegible]
GNR. 6462 BR. 375.
FØLGER [illegible]
[illegible]
ANMERKES:

[1] Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reguleringsplan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2] Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
[3] Eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om nødvendig e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ejendomsforandringer.

Prt.kolli XIV side
J. nr.
L. nr.

Avskrift av påtegning
Dg. nr. 6462 dat. 25.8.75
Thea Gaasholmen Abelia
Parsell nr. A: 148. —

Rakkestad kommune

Rakkestad kom. ing. j.nr. 2750/75 JMJ/KH.

Målebrev nr. 80.

# MÅLEBREV

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

over

Parsell av Gaasholmen I (eiend. navn), gr.nr. 6462 br.nr. 375

Parsellen er gitt br.nr. 82 (fylles ut av tinglysingsdommeren)

Parsellen er også betegnet Skogheim (gate/vei-nr.) 16e
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

---

Årl 19 72 den 7 / 8 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en byggetomt, som skal overtas av Jorid Kjeldin.

Forretningen er forlangt av Rakkestad kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Kommuneingeniøren i Rakkestad

i nærvær av kartvitne tekniker Helge Hagen og oppsynsmann Knut Mjørud.

EL SAC - 15(CC) ANKERSEN - OSLO 2

Utskriftsdato: 05.02.2026

# Rakkestad kommune

**Adresse:** Postboks 264, 1891 Rakkestad

**Telefon:** 69 22 55 00

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3120 | **Gårdsnr.** | 231 | **Bruksnr.** | 82 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Skogåsen 6, 1890 RAKKESTAD | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **18158248** | 744 | 31.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 143 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**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.

# Rakkestad brannvesen

**Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein**

**Beskjed til huseier:**
Under tilsynet fant vi følgende feil eller mangler som bør utbedres. Manglene har vi krysset av nedenfor. Dersom manglene ikke utbedres, kan det gis pålegg med frist for utbedring.
Denne rapporten er basert på eier/ representant sine opplysninger, og kun en visuell kontroll i objektet. Vi minner om at det er eier/brukers plikt å til enhver tid ivareta brannsikkerheten i objektet.

| **Eier:** | **Adresse:** | **G.nr/Br.nr/F.nr** |
|---|---|---|
| | Skogåsen 6, 1890 Rakkestad | 231 / 082 / 000 |

**Antall / type og plassering av skorstein(er): 2**
Dobbel Leca skorstein, plassert midt i huset.

**Antall / type og plassering av ildsted(er): 1**
En Scan vedovn i stue 1.etasje.

**Annet:**

**FEIL ELLER MANGLER VED:**

| Pos | | Skorstein | Pos | | Ildsted / Fyringsanlegg | Pos | | Adkomst og annet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.0 | | Utvendig | 2.0 | | Avstand til brennbart | 3.0 | | Takstige |
| 1.1 | | Innvendig | 2.1 | | Brannmur | 3.1 | | Takbru / feieplattform |
| 1.2 | | Røkrørsinnføring | 2.2 | | Beskyttelse gulv | 3.2 | | Feieluke |
| 1.3 | | Toppbeslag | 2.3 | | Ventilasjon | 3.3 | | Sotluke |
| 1.4 | | Sotluke | 2.4 | | Spjeld v/peis | 3.4 | | Røykvarsler(e) |
| 1.5 | | Feieluke | 2.5 | | Ildsted / peis | 3.5 | | Slokkeutstyr |
| 1.6 | | Oppstillingskrav | 2.6 | | Fyrrom | 3.6 | | Rømningsvei |
| 1.7 | | Diverse annet | 2.7 | | Diverse annet | 3.7 | | Diverse annet |

**ANMERKNINGER / TILTAK:**

| | |
|---|---|
| | Ingen anmerkninger funnet. |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Tilsynet ble utført 12.02.2019 av…….
Jonas Rosenberg

**Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.**
**telefon 69225500**

Utskriftsdato: 05.02.2026

# 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.** | 231 | **Bruksnr.** | 82 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Skogåsen 6, 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 | 10 246,88 kr |
| Eiendomsskatt | 8 786,04 kr |
| Feiing | 939,96 kr |
| Renovasjon | 4 657,08 kr |
| Vann | 6 706,38 kr |
| **Sum** | **31 336,34 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% | 2219000 prom | 4.00 | 1/1 | 0 % | 8 876,00 kr | 1 479,34 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **Sum** | **17 219,20 kr** | **2 869,88 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:**
Skogåsen 6, 1890 Rakkestad
Gnr. 231, Bnr. 82, Rakkestad kommune.

**Oppdragsnummer:**
192260015


**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.

---