PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

KJENSRUDVEIEN 80

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Rakkestad	Oppdragsnr.	192260055
Addresse	Kjensrudveien 80		
Postnr.	1892	Sted	DEGERNES
Selgers navn	Jan Vegard Andersen		
Selgers navn	Trine Anita Tjerbo		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet renseanlegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg selv

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eget borevann, eget renseanlegg

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
J V
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Lekkasje på pipe, har kledd pipa med beslag. Problemet er borte nå.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygd sommerstue

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann fikk et lite utslag på fukt i grovkjeller

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet innmat i sikringsskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert nytt vannbårent anlegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ingen oljetank

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygd frittstående garasje i 2022

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kan komme inn noen mus på vinteren, har hatt maur på kjøkkenet et par ganger.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har kjøpt gården som eier skogen rundt eiendommen. Vi kommer til å felle trær ettervært, men vi vil ta hensyn til huseiers ønsker i forhold til vind og solforhold.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Jeg får ikke lagt inn dokumenter, programmet henger seg opp. Jeg kan sende dokumente på mail.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.06.2026

Signert av *Jan Vegard Andersen*

Signert av *Trine Anita Tjerbo*

Initialer selger:
J V
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

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

Enebolig

Kjensrudveien 80, 1892 DEGERNES

RAKKESTAD kommune

gnr. 184, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 352 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1464 **Referansenummer:** AK3163

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

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

C
ENERGIMERKE

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 2004. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2019:
-Nytt renseanlegg av typen August.
-Malt hele huset og byttet alle vindskibord.
-Fylt ut gårdsplassen.

2021:
-Bygget ny garasje/ verksted, utført via egeninnsats.

2023:
-Lagt inn fiberkabel (gravd selv).
-Lys og strøm ny garasje, spotter i gang 2. Etasje og oppgradert sikringsskap i huset. Utført av Elisenberg Elektro AS.

2024:
-Nytt vannbårent varmeanlegg med energibrønn. Utført av ABE Boring AS, Caverion (leverandør av anlegget), Rørlegger'n Mysen AS og Fosser Elektro AS.

2026:
-Ny luft til luft varmepumpe i nye garasjen.
-Malt gang i 1. og 2. etasje og kledd om vegg i gang.

Videre opplyses det at tidligere har vært vannlekkasje rundt pipe. Det ble ifølge eier ikke funnet feil ved beslag på tak. Pipe over tak er murt opp i teglstein, og eier opplyser at årsaken antas å ha vært fuktmettet tegl/murverk, med avrenning i nedre del. Pipe ble ifølge eier beslått våren 2026 etter uttørking. Arbeidet er utført som egeninnsats.

Opplysninger er gitt av eier.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

2. etg: Vestvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca. 5 m². Utgang fra soverom. Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av tresøyler. Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner med utskjæringer.

1. etg: Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 55 m². Delvis innglasset med en åpen side. Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av søyler av betongstein, tresøyler og søylesko forankret i fjell. Rekkverk i trekonstruksjoner med utskjæringer.

Enebolig bygget i 2004. Bygningen er fundamentert med betong til fjell og komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag og armerte elementer av lettklinkerbetong. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer og takstoler av tre, saltak takform, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

2. etg: Himling med panel. Vegger med panel og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i gangen ble målt til 2,31 m.

1. etg: Himlinger med panel. Vegger med malte plater og panel. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til 2,58 m og 2,38 m i entréen.

Kjeller: Himlinger med umalte gipsplater og lettklinkerelementer. Vegger med pusset og malt overflate. Gulv med malt betong e.l. Takhøyden i garasjen ble målt til 2,33 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Kjeller anses å være grovkjeller med verksted og garasje.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med toalett, to innredninger med nedfelt servant, badekar og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Himling med panel. Vegger med baderomsplater. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vaskeromsinnredning og vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys i underkant. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert kjølehjørne, platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med panel. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med toalett og servant nedfelt i innredning. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med vedfyring. Vannbåren gulvvarme på badet i 2. etg og hele 1. etg utenom bod over garasje. Viftekonvektor tilknyttet vannbåren varme i trappen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Kommune skriver at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Bod over garasje var på befaringsdagen brukt som et lekerom/oppholdsrom. Det foreligger ikke bruksendring på dette.

Disponible rom i underetasje er i dag teknisk rom/verksted.

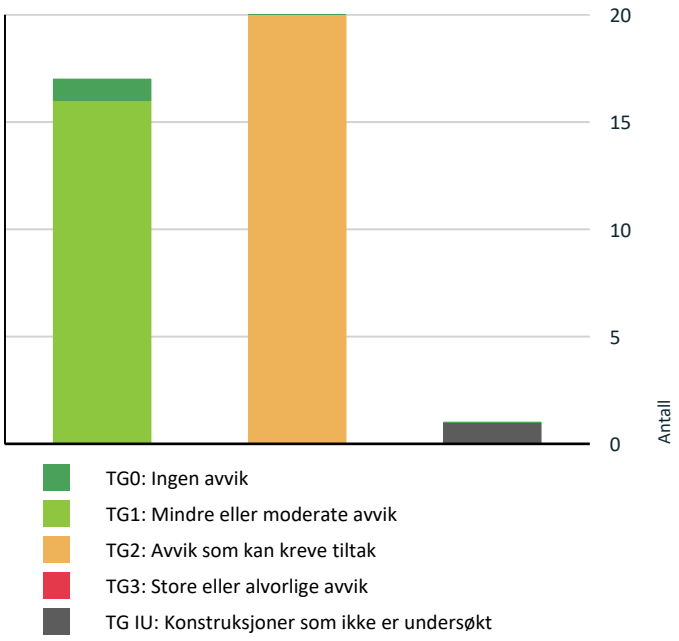
Garasje

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

Garasjen er ikke byggemeldt. Det foreligger en enkel tegning av garasjen sett utenfra.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Boligens energimerking



Beskrivelse

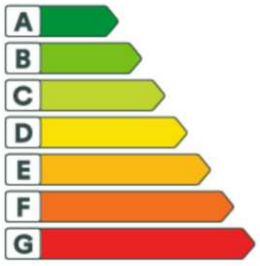
Energimerket er gitt på bakgrunn av byggets alder, oppvarmingsløsninger og ventilasjon, herunder mekanisk avtrekk, vedfyring og boring etter varme tilknyttet vannbåren varme.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

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.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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 registreres manglende musesperre i hjørnekasse.

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 foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres musesperre i hjørnekassen for å hindre inntrenging av skadedyr.
Manglende musesperre øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og trekonstruksjoner, samt redusert levetid på veggen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med sperrer og takstoler av tre. Undertak med panelbord.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Det registreres misfarging/svertesopp i undertaket på loftet. Raftepappen som gir luftespalte er stedvis klemt, noe som gir begrenset ventilasjon i disse områdene. Det registreres musefeller på loftet, samt noe avføring fra mus. Loft er begrenset besiktiget fra luke i tak og luke i knevegger da det ikke er gangbart gulv. Eier opplyser at det tidligere har vært en vannlekkasje ved pipe. Det er gjort tiltak ved å beslå pipen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres rengjøring av misfargede områder, og årsaken til svertesoppen må utbedres for å hindre videre soppvekst og skade på takkonstruksjonen. Ventilasjonen bør forbedres ved å utbedre klemt raftepapp, slik at luftespalten sikres og risikoen for fuktbelastning og fremtidige skader reduseres. Tiltak mot mus bør iverksettes for å hindre ytterligere inntrenging og skade fra skadedyr. Merk at loftet kun er begrenset besiktiget grunnet manglende gangbart gulv, noe som kan medføre at eventuelle skjulte skader ikke er avdekket.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på tegn til punktering av isolerglass eller andre skader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

2. etg: Malt balkongdør med 3-lags glass, prod. 2003.

1. etg: Tofløyet balkongdør med 3-lags glass, prod. 2003. Tofløyet ytterdør med glassfelt, prod 2002. Ytterdør til kjeller med freste spor. To stk elektriske leddede garasjeporter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær forberedt på utskiftning av dører når tegn til funksjonssvikt eller økt varmetap oppstår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2. etg: Vestvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca. 5 m². Utgang fra soverom. Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av tresøyler. Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner med utskjæringer.

1. etg: Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 55 m². Delvis innglasset med en åpen side. Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av søyler av betongstein, tresøyler og søylesko forankret i fjell. Rekkverk i trekonstruksjoner med utskjæringer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebordene er slitte og har sprekker. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og redusert levetid, og det anbefales vedlikehold eller utskifting av terrassebordene for å opprettholde konstruksjonens funksjon og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av terrassebordene for å forhindre ytterligere fuktopptak og forlenge levetiden til konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for råte, skader på underliggende konstruksjon og redusert sikkerhet ved bruk av terrassen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig steintrapp fra gårdsplass til boligen, trinn med belegningsstein. Rett betongtrapp til hovedytterdøren.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det registreres noe avskalling av murpuss på trapp til hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker og avskalling i betongtrappen bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og risiko for frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Enebolig bygget i 2004. Bygningen er fundamentert med betong til fjell og komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag og armerte elementer av lettklinkerbetong. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer og takstoler av tre, saltak takform, tekket med takstein.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etg: Himling med panel. Vegger med panel og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i gangen ble målt til 2,31 m.

1. etg: Himlinger med panel. Vegger med malte plater og panel. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til 2,58 m og 2,38 m i entréen.

Kjeller: Himlinger med umalte gipsplater og lettklinkerelementer. Vegger med pusset og malt overflate. Gulv med malt betong e.l. Takhøyden i garasjen ble målt til 2,33 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Kjeller anses å være grovkjeller med verksted og garasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag og armerte elementer av lettklinkerbetong. Gulv mot grunn av betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis med innsats i stuen og på kjøkkenet. Elementpipe.

Det ble utført tilsyn av feiervesen 16.06.2026. Avvik er utbedret.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger med pusset og malte overflater. Gulv med betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres noe saltutslag på muren i verkstedet. Det ble utført fuktsøk, uten å påvise unormale forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig overvåkning av kjellermuren for å følge med på utviklingen av saltutslag og eventuelle fuktproblemer. Konsekvensen av fuktgjennomtrenging og saltutslag er økt risiko for skader på konstruksjonen over tid, som kan føre til forringelse av materialer og behov for utbedringer.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med sving. Malte trinn. Rekkverk i trekonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vedfyring. Vannbåren gulvvarme på badet i 2. etg og hele 1. etg utenom bod over garasje. Viftekonvektor tilknyttet vannbåren varme i trappen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med toalett, to innredninger med nedfelt servant, badekar og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med panel. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres misfarginger og riss i fuger i dusjsonen. Sementfuge er oppsprukket i hjørne ved dør. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Det ble målt 19 mm høydeforskjell ved dør og til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Konsekvensen av svertesopp, riss/sprekker i flisfuger og utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Som et risikoreduserende tiltak bør det vurderes å benytte dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på vegger og gulv. Tiltaket er ikke et krav, men kan redusere risikoen for fuktbelastning i eldre våtrom. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det må påregnes utskifting av membranløsningen på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, to innredninger med nedfelt servant, badekar og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Himling med panel. Vegger med baderomsplater. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vaskeromsinnredning og vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med panel. Vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplatene mangler avslutning i hjørner og i overgangen til sokkelflis. I tillegg mangler det sokkelfliser på vegg ved dører. Det registreres avskallinger ved skjøt mellom baderomsplater. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes oppussing/oppgradering av vaskerommet. Ved manglende oppussing vil det være økt risiko for fuktbelastning, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Det ble målt 15 mm og 21 mm høydeforskjell fra dørterskler til topp sluk.

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

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet og forårsaker fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ukjent membranløsning. Plastsluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vaskekum og vaskeromsinnredning. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er direkte vannpåkjenning på vegger og gulv.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys i underkant. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert kjølehjørne, platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom: Himling med panel. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med toalett og servant nedfelt i innredning. Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom. Naturlig ventilasjon ellers i boligen.

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

Det er kun ventiler i vinduene på soverommene, med unntak av hovedsoverommet. Det er ingen ventilasjon i lekerom/bod utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler i alle soverom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og ubehag for brukere av rommene.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Eier opplyser at det er etablert nytt vannbårent varmeanlegg med energibrønn. Arbeidene skal ifølge eier være utført av ABE Brønnboring, Caverion som leverandør av anlegget, Mysen Rør og Fosser Elektro.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

I kombinasjon med vannbåren varme.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøversuger i kjeller.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet gulvvarme og viftekonvektor i trappen.

Elektrisk anlegg

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

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

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.

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 Eier opplyser at elektriske arbeider utført i deres eiertid er utført av elektriker. Hva tidligere eier har gjort er ukjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremvist samsvarserklæringer. Fakturaer i forbindelse med nytt varmeanlegg er fremvist.

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 Anbefaler tilsyn/kontroll av det elektriske anlegget da hele det elektriske anlegget ikke er dokumentert.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn antas å være av fjell og komprimerte masser. Byggegrunnen er skjult og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det kan derfor ikke konstateres hvilken type byggegrunn boligen er fundamentert på uten ytterligere undersøkelser eller dokumentasjon.

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. Synlig dreneringsplast ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dreneringsplast mangler klemlist. Det er registrert saltutslag på kjellervegg mot grunn. Dette kan indikere fuktvandring gjennom konstruksjonen, og dreneringen/fuktsikringen kan derfor ha begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør monteres klemlist på dreneringsplasten for å hindre at vann trenger inn mellom plast og grunnmur. Saltutslag på kjellervegg indikerer mulig fuktvandring, og det anbefales å undersøke dreneringens og fuktsikringens funksjon nærmere. Konsekvensen av manglende klemlist og mulig redusert drenering er økt risiko for fuktskader i kjellervegg og omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og økt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av fjell, grus og gress. Slike terrengforhold kan gi varierende avrenning og lokalt økt fuktbelastning mot grunnmur, særlig der fjell eller harde flater leder vann mot bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å overvåke situasjonen og vurdere terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren. Mangelfull bortledning av overvann kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på bygningsmassen.

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:
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på balkong og terrasse ble målt til 0,93 m. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,0 m for å oppfylle dagens krav og ivareta sikkerheten. Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker, noe som kan medføre personskade.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Eier opplyser byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Ringmur av støpte forskalingsblokker. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein.

Innvendig er garasjen kledd med osbplater på vegger og gipsplater i himlingen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

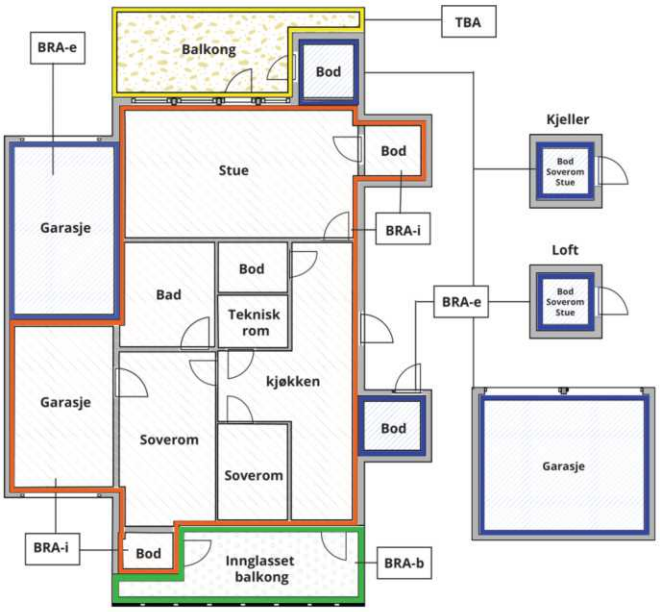
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	80			80	5	6	86
1. etasje	139			139	55		139
Underetasje		87		87			87
SUM	**219**	**87**			**60**	**6**	**312**
SUM BRA	**306**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, og 4 soverom, bod		
1. etasje	Entré, toalettrom, bod, vaskerom, kjøkken, og stue/spisestue		
Underetasje		Garasje, verksted, teknisk rom med sluk	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kommune skriver at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Bod over garasje var på befaringsdagen brukt som et lekerom/oppholdsrom. Det foreligger ikke bruksendring på dette.

Disponible rom i underetasje er i dag teknisk rom/verksted.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Garasjen er ikke byggemeldt. Det foreligger en enkel tegning av garasjen sett utenfra.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Garasje ble bygget i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	184	7		0	2997.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjensrudveien 80, 1892 Degernes

Hjemmelshaver
Jan Vegard Andersen og Trine Anita Tjerbo

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feiervesen	23.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

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.

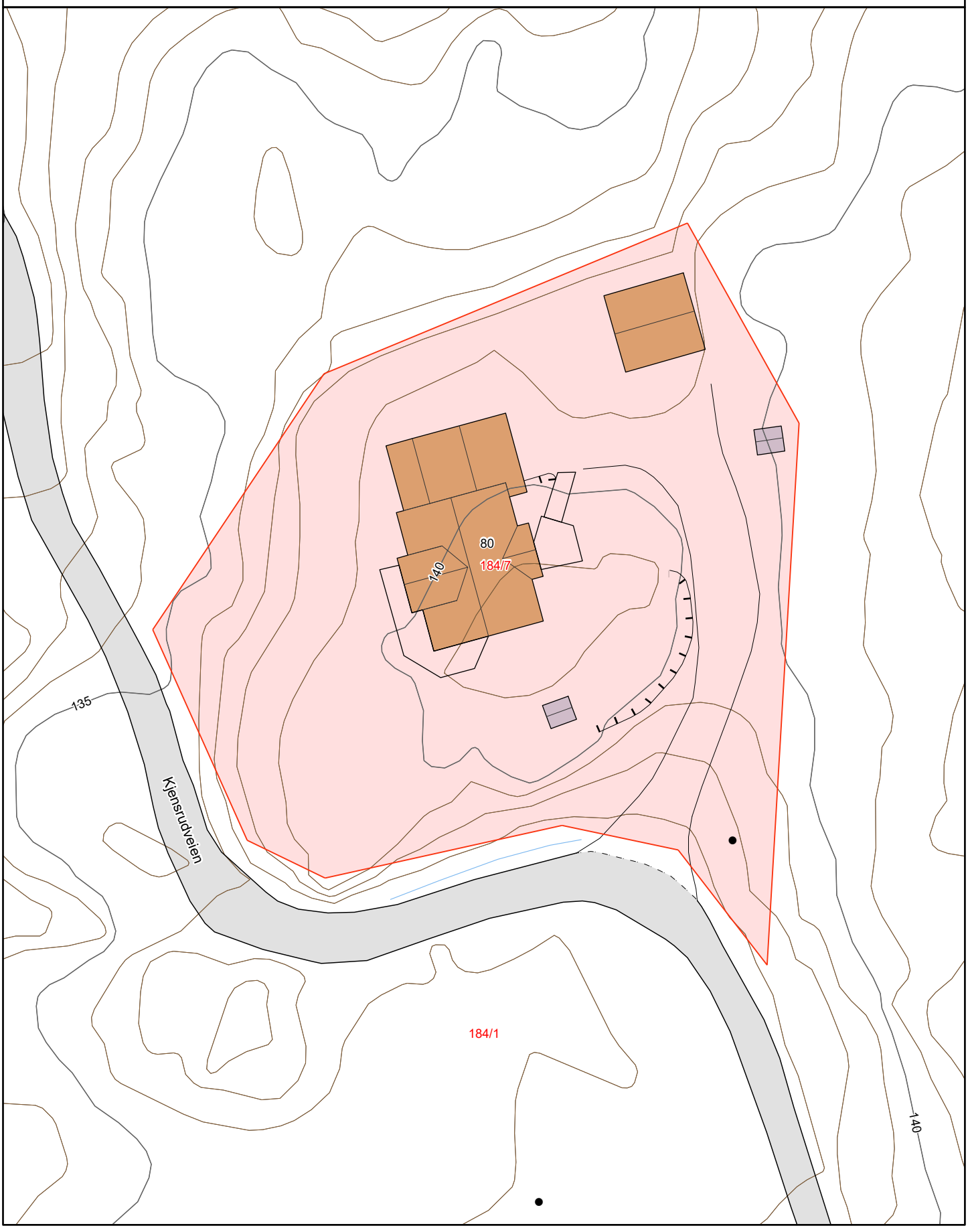
PERSONVERN

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

Oversiktskart

Adresse: **Kjensrudveien 80, 1892 Degernes**
Gnr/Bnr: **3120/184/7/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2997 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.06.2026



Matrikkelkart

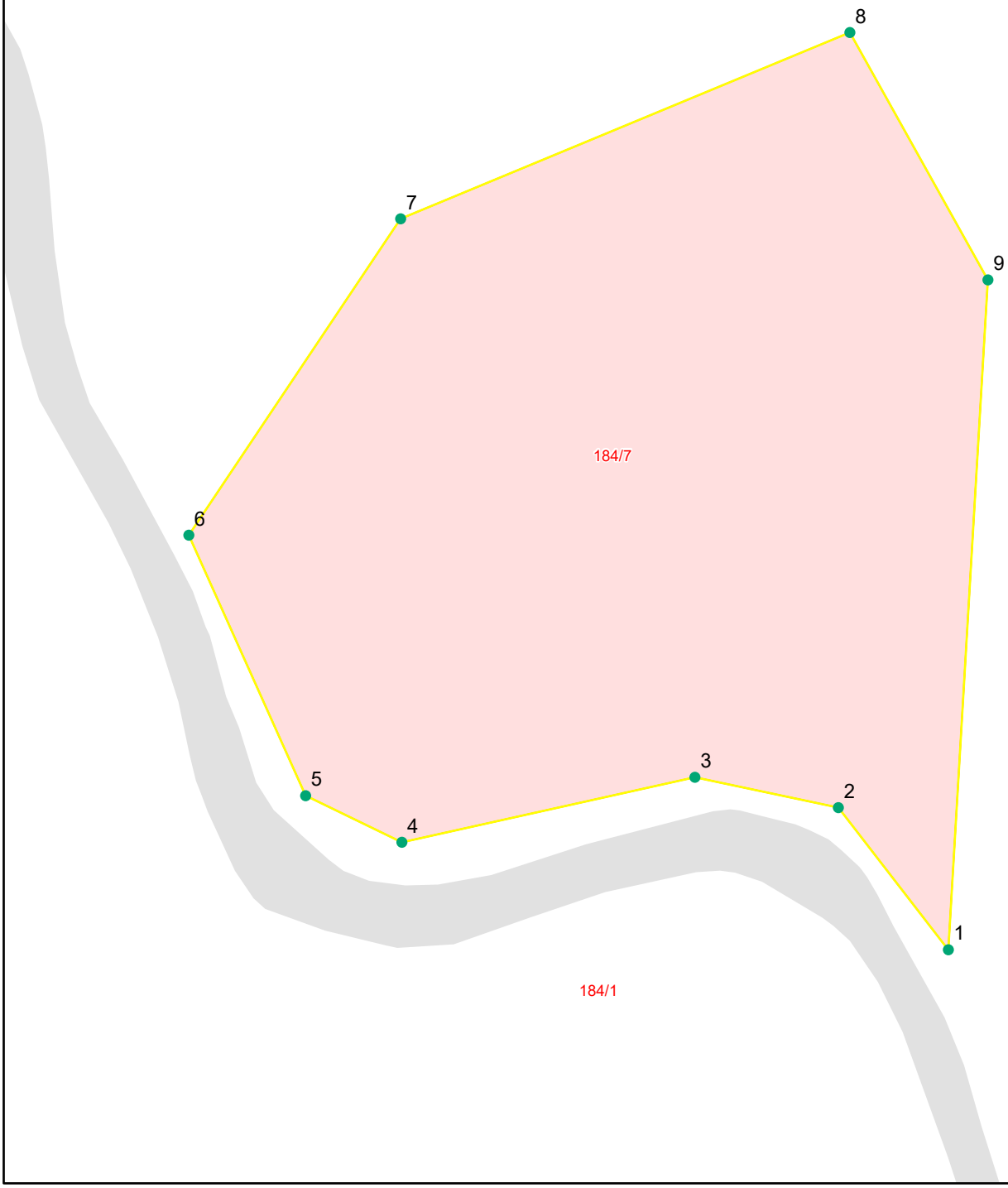
Adresse: **Kjensrudveien 80, 1892 Degernes**
Gnr/bnr: **3120/184/7/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2997 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.06.2026

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.

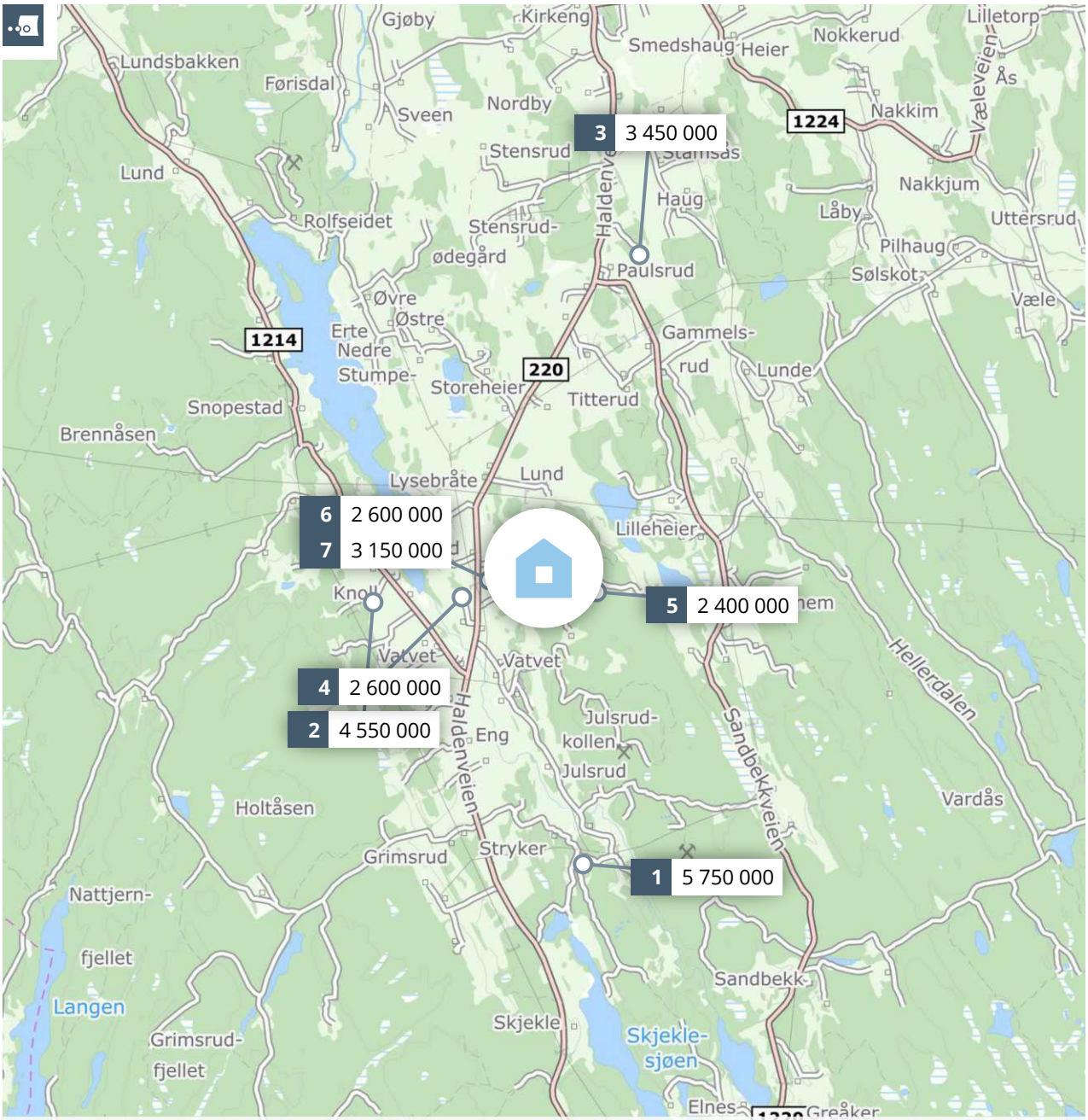
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2997 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6576956.61	637778.83	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.34	0
2	6576967.94	637770.04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.72	0
3	6576970.36	637758.58	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.98	0
4	6576965.18	637735.17	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.54	0
5	6576968.89	637727.48	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.78	0
6	6576989.66	637718.15	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	30.38	0
7	6577014.88	637735.07	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	38.85	0
8	6577029.73	637770.96	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.6	0
9	6577010.01	637781.99	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	53.51	0



Meglers verdivurdering

KJENSRUDVEIEN 80

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 19.05.2026

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

Kjensrudveien 80, 1892 DEGERNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 184 BNR 7 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120
RAKKESTAD GRUNNKRETS Vatvet - Erte

Verdivurdert til

4 750 000

-	4 750 000	16 904
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	281 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 997 m²	
Byggeår					2004	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strykerveien 128				19.09.2023	6 250 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**39 116**
	147 m²	2012	2 958 m²	3 sov						
2	Ertevannveien 1001				17.09.2024	5 500 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**28 261**
	161 m²	1981	3 291 m²	4 sov						
3	Åsenveien 45				17.02.2025	3 500 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**30 000**
	115 m²	1895	4 983 m²	2 sov						
4	Haldenveien 1405				16.12.2024	2 800 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**22 609**
	115 m²	1935	916 m²	3 sov						
5	Kjensrudveien 141				25.04.2018	2 500 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**17 143**
	140 m²	1989	2 035 m²	3 sov						
6	Haldenveien 1374				31.08.2018	2 490 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**9 924**
	262 m²	1984	1 366 m²	5 sov						
7	Haldenveien 1374				09.06.2022	3 150 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**12 023**
	262 m²	1984	1 366 m²	5 sov						

Dette er en romslig og innholdsrik enebolig med flott, landlig beliggenhet i Kjensrudveien ved Watvedt i Degernes. Eiendommen ligger usjenert og landlig til, ca. 7 km sør for Degernes sentrum i Rakkestad kommune.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og har en praktisk planløsning med gjennomgående romslige rom. Den inneholder hele fem soverom, hvorav ett i dag benyttes som stue/oppholdsrom, noe som gir fleksible bruksmuligheter for en større familie eller for dem som ønsker ekstra plass.

Uteområdet er oppgradert med utvidet gårdsplass, som gir gode parkeringsmuligheter og enkel adkomst. Det er også pågående oppføring av garasje på eiendommen, som er nær ferdigstillelse.

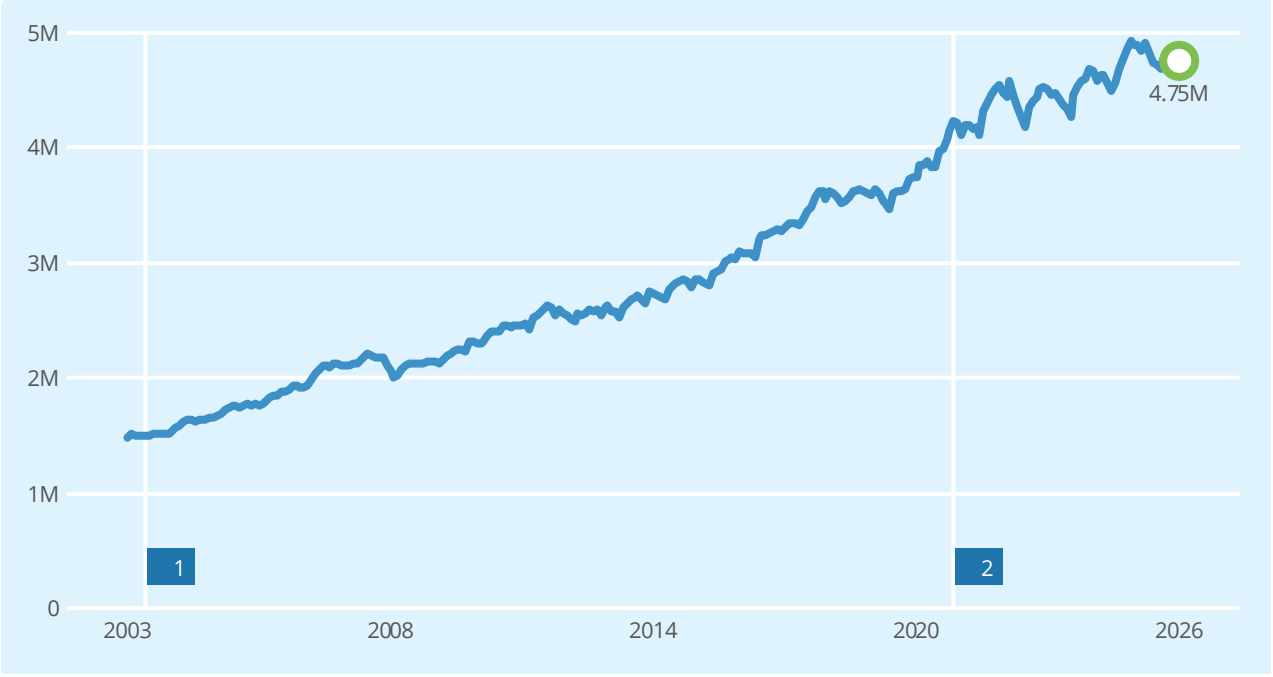
Samlet sett fremstår dette som en attraktiv eiendom for kjøpere som ønsker god plass, landlige omgivelser og kort kjøreavstand til Degernes sentrum.

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
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.01.2019		09.01.2019	-	3 350 000	-	3 350 000	3

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

Eneboliger til salgs i RAKKESTAD kommune nå

12
eneboliger til salgs

4.4M
4.2M
4 037 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Eneboliger solgt i RAKKESTAD kommune siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

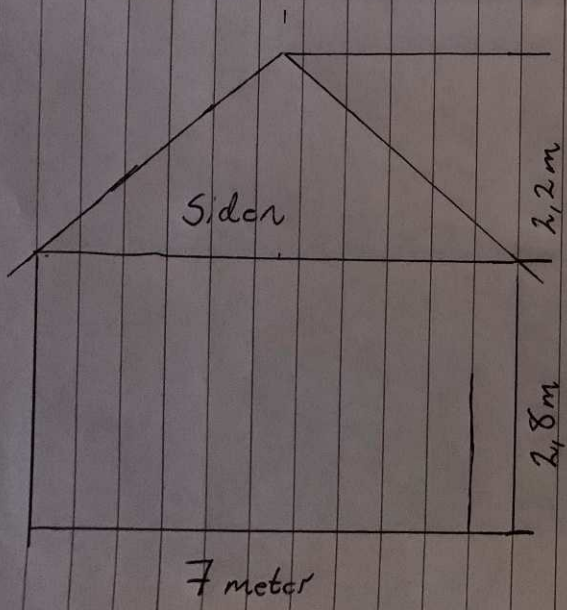
3 268 000 Salgspris i snitt
3 264 000 Prisantydning i snitt

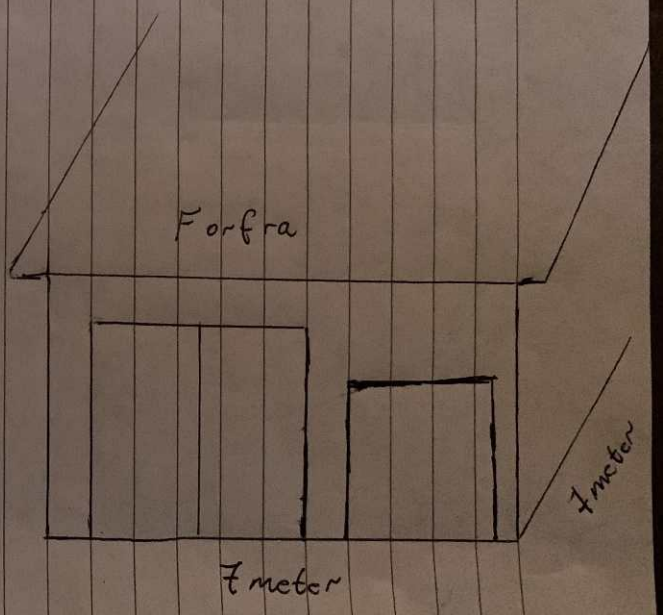
Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 381 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd
19 303 RAKKESTAD kommune i snitt siste 3 mnd
16 904 Kjensrudveien 80 Totalpris 4 750 000


Siden
1,2m
2,8m
7 meter


Forfra
1 meter
7 meter

Utskriftsdato: 11.06.2026

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.**	184	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjensrudveien 80, 1892 DEGERNES								

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**
Eiendomsskatt	12 132,00 kr
Feiing	470,04 kr
Renovasjon	6 470,16 kr
Slam	4 500,00 kr
Sum	**23 572,20 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	1 162,50 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 240 L rest	25%	1 Stat	5220.00	1/1	0 %	5 220,00 kr	2 610,00 kr
Feie/Tilsynsavgift	0%	1 Pipe	470.00	1/1	0 %	470,00 kr	235,02 kr
Renseanlegg	15%	1 0-4kub	4140.00	1/1	0 %	4 140,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt	0%	3074400 prom	4.00	1/1	0 %	12 298,00 kr	6 148,50 kr
					Sum	**24 453,00 kr**	**10 156,02 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.









RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 24.04.03
Sak nr 03/0158 Dok.nr 006
Løpenr 6038/03
Arkivkode 154/7
Saksbeh. JS Kontor

Behandlet og avgjort av teknisk sjef i henhold til delegert myndighet
sak D 0061/03
RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtaks dato 12.06.03

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
B		FÖNSTER VID DÖRR	BI	2003-04-03
A		ALLMÄN	BI	2003-03-25

CONSULTEC®

Pluss Hus AB

ATLASGRUPPEN
VILLA LYNGÅSEN
PER TJERBO

Vedlägg E-1

RITAD AV	GRANSK. AV	ARBETSNUMMER
BJÖRN	BJ	60942
RITAD DEN	2003-02-07	

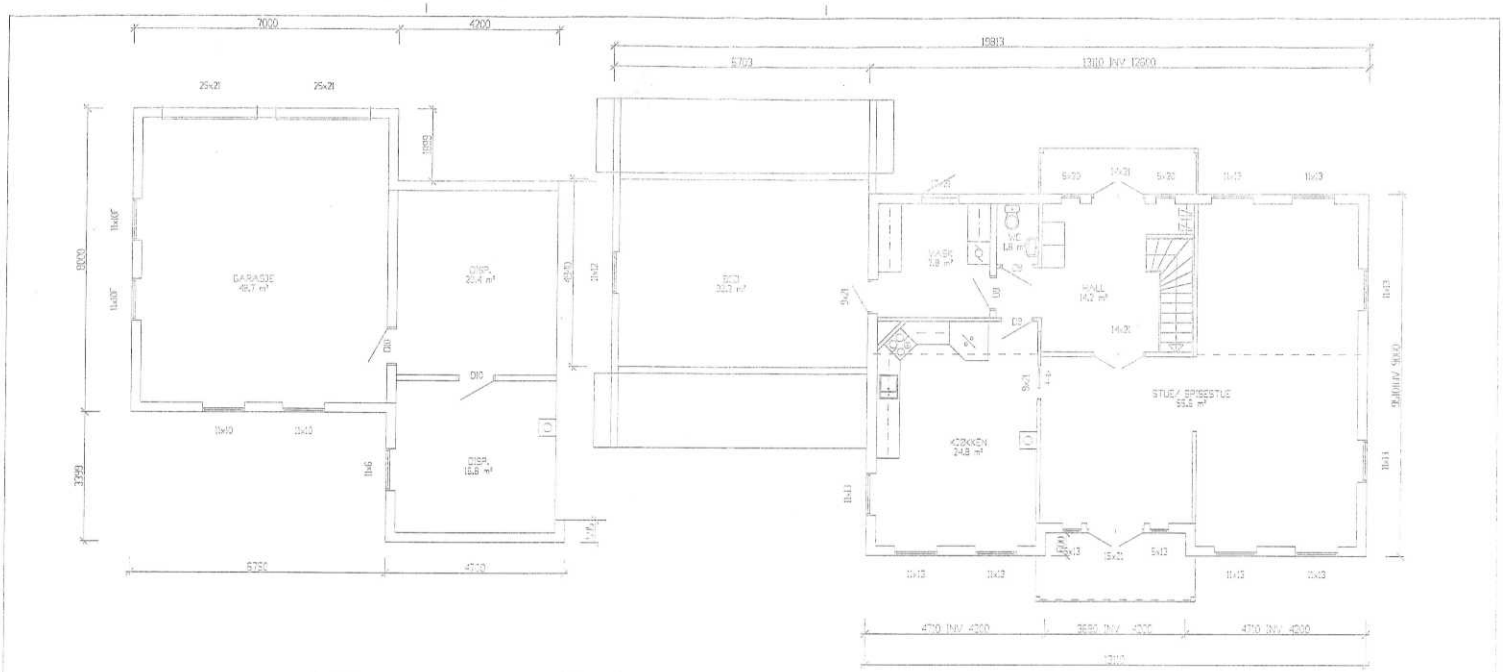
Fasader

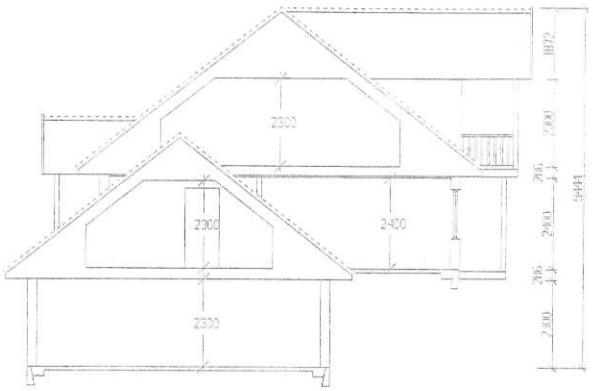
SKALA 1:100

KOD TYP POS

RITNINGSNUMMER E937-E04

BET B





Behandlet og avgjort av teknisk sjef i henhold til delegert myndighet

sak D 0061/03

RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtaks dato 12.06.03

RAKKESTAD KOMMUNE
Innkom. dato
Dato 24.04.03
Sak nr 03/1158 Dok.nr 4921
Løpenr 06956/03
Arkivkode 184/1
Saksbeh. ZS Kass.år

BET	ANT	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATUM
B		FENSTER VID DÖRR	BI	2003-04-03
A		ALUMIN	BI	2003-03-25

CONSULTEC

Pluss Hus AB

ATLASGRUPPEN
VILLA LYNGÅSEN
PER TJERBO

Vedlegg E3

RET./KONSTR. AV	GRANSK. AV	ARBETSNUMMER
BJÖRN	BI	80942
RITAD DEN	2003-02-07	

Plan vån. 1 / Sektion

SKALA 1:100

KOD TYP POS	RITNINGSNUMMER	BET
	5837-502	B

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 24.04.03
Sak nr 03/01158 Dok.nr. 004
Løpenr. 003526/03
Arkivkode 154/7
Saksbeh. T.S. Kass.år

Behandlet og avgjort av teknisk sjef i henhold til delegert myndighet

sak D 0061/03

RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtaks dato 12.06.03



CONSULTEC

Pluss Hus AB

A	ALLMÄN	BI	2003-03-25
BET	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

ATLASGRUPPEN
VILLA LYNGÅSEN
PER TJÄRBO

Vedlägg E2

RITNINGEN AV	GRANSK. AV	ARBETSNUMMER
BJÖRN	BJ	80942
RITAD DEN	2003-02-07	

Plan vån. 2

SKALA 1:100

KOD	TYP	POS	RITNINGSNUMMER	BET
			5837-503	A

Doknr: 3604 Tinglyst: 30.04.2003 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

TINGLYST
30 APR. 2003
SARPSBORG TINGRETT
DAGBOKNR.: 3604

VEIRETT SAMT RETT TIL Å HA LIGGENDE AVLØPSLEDNING.

Undertegnede grunneier Inger Lise Tjerbo, p.nr. 301168[redacted] gir hermed veirett til eiendommen g.nr. 184 b.nr. 7 over sin eiendom g.nr. 183 b.nr. 3 og g.nr. 184 b.nr. 1 og 5 i Rakkestad.

Undertegnede grunneier Fredrik Orud, p.nr. 170843[redacted] gir hermed veirett til eiendommen g.nr. 184 b.nr. 7 over sin eiendom g.nr. 182 b.nr. 1.

Inger Lise Tjerbo gir dessuten eiendommen g.nr. 184 b.nr. 7 rett til å ha liggende kloakkledning over sin eiendom g.nr. 183 b.nr. 3 og g.nr. 184 b.nr. 1 og 5.

Framtidige eiere av eiendommen g.nr. 184 b.nr. 7 har når som helst rett til å foreta nødvendig vedlikehold og påkostninger på kloakkledningen på g.nr. 183 b.nr. 3 og g.nr. 184 b.nr. 1 og 5.

Oppstår det skader m.v. på avling og/eller ulemper som følge av anleggsdrift ved framtidige lekkasjer, omlegginger eller reparasjoner, betales erstatning med et omforenet beløp. Oppnås det ikke enighet om beløpets størrelse, avgjøres dette med bindende virkning av et tremannsutvalg hvor hver av partene oppnevner en person og de igjen oppnevner formann.

Denne avtalen tinglyses som hefte på eiendommen g.nr. 182 b.nr. 1, g.nr. 183 b.nr. 3 og g.nr. 184 b.nr. 1 og 5.

Inger Lise Tjerbo bærer kostnadene ved tinglysingen.

Rakkestad, 10/4 -2003

Inger Lise Tjerbo

Fredrik Orud

Fredrik Orud

TILLEGG

Inger Lise Tjerbo gir i tillegg eiendommen g.nr. 184 b.nr. 7 rett til å ha liggende kloakkrenseanlegg på sin eiendom g.nr. 183 b.nr. 3 og g.nr. 184 b.nr. 1 og 5.

Framtidige eiere av g.nr. 184 b.nr. 7 gis når som helst rett til å foreta nødvendig vedlikehold og påkostninger på kloakkrenseanlegget.

Rakkestad, 28/4- 2003

Inger Lise Tjerbo

Inger Lise Tjerbo

Matrikkelrapport **MAT0011** Matrikkelbrev

Kommune: 0128 RAKKESTAD

Gårdsnummer: 184

Bruksnummer: 7

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.07.2011 kl. 13:08

Produsert av: Arne Gjerberg - produksjon

Attestert av: Rakkestad kommune

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknikk, miljø, landbruk

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. I matrikkelen er det angitt en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. Videre blir det i tilknytning til arealberegning angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Ot.prp. nr.70 (2004-2005) «Om lov om eigedomsregistrering» har i kapittel 8.5.3 en nærmere omtale av kvalitet, fullstendighet og troverdighet til data i matrikkelen.

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	LYNGÅSEN
Etableringsdato:	29.04.2003
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Arealmerknad / Arealkilde
Beregna areal for 184 / 7	2 997,4	

Forretninger

Forretningstype	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Sammenslåing	Tinglyst	27.06.2011	27.06.2011	24.06.2011	0128gja

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	184/8	-435,8
Mottaker	184/7	435,8

Forretningstype	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning	Tinglyst	17.09.2010	07.07.2010	13.09.2010	0128gja

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	184/1	-435,8
Mottaker	184/8	435,8

Forretningstype					
Annen forretningstype			07.07.2010	13.09.2010	0128gja
Kart- og delingsforretning			29.04.2003		

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	184/1	-2 563
Mottaker	184/7	2 563

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		301168	TJERBO INGER LISE T		LYNGÅSEN 1892 DEGERNES	1 / 1

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode Gårdsnr	Adressenr Bruksnr	Festenr	Undernr	Kretser		
Matrikkeladresse	LYNGÅSEN	184	7	0	0	Grunnkrets:	208	VATVET/ERTE
						Valgkrets:	2	KIRKENG
						Kirkesogn:	02030302	Degernes
						Postnr.område:	1892	DEGERNES
						Tettsted:		

Bygning og bygningsendring

Bygningsnr:	22 962 345	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	302	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	12.06.2003
Bygningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	12.06.2003
Bygningstype:	Enebolig	Bruksareal totalt:	302	Avløp:		Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:	Elektrisitet	Oppvarming:	Elektrisk				

Kontaktpersoner

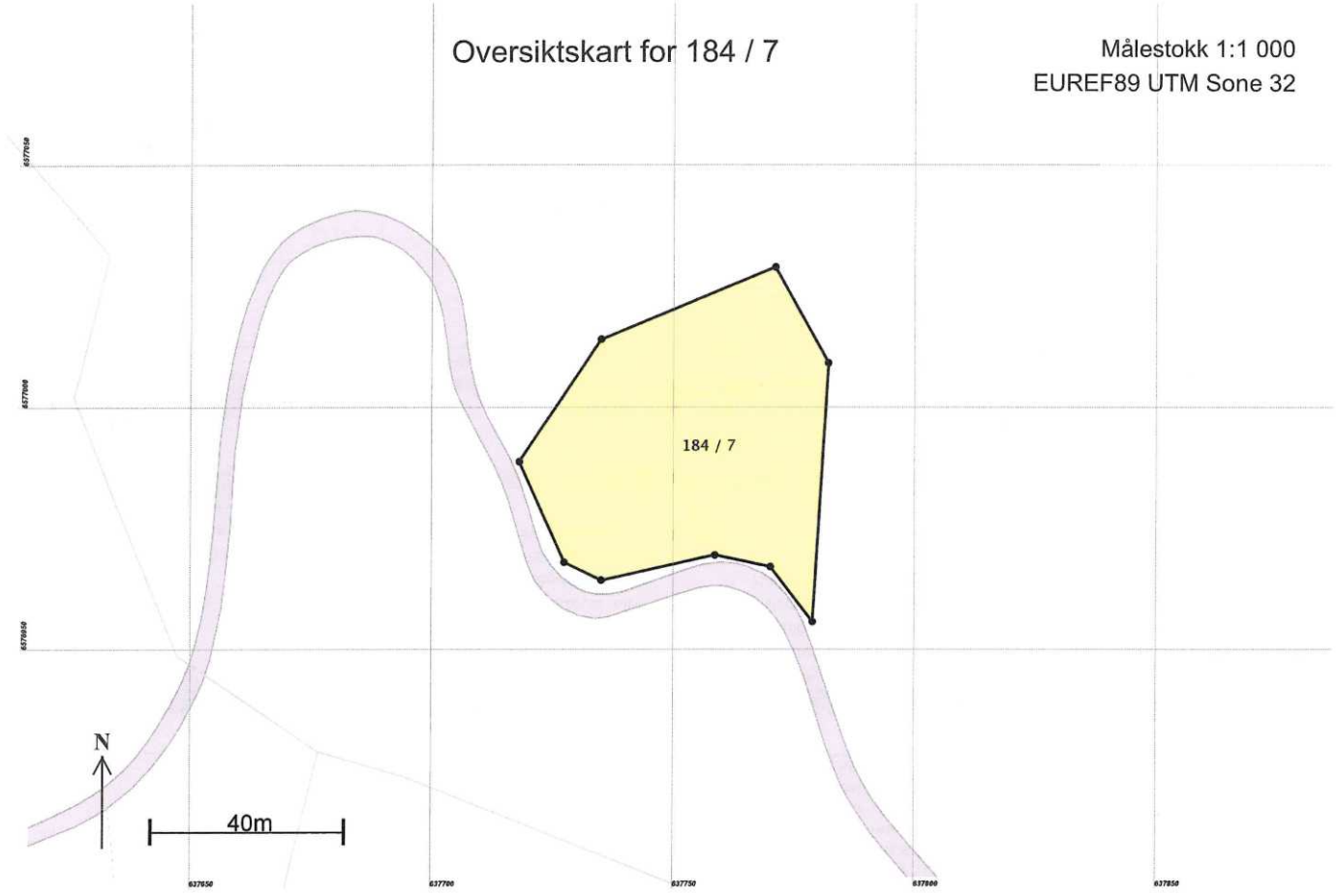
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		PER TJERBO		KJENSRUD 1892 DEGERNES

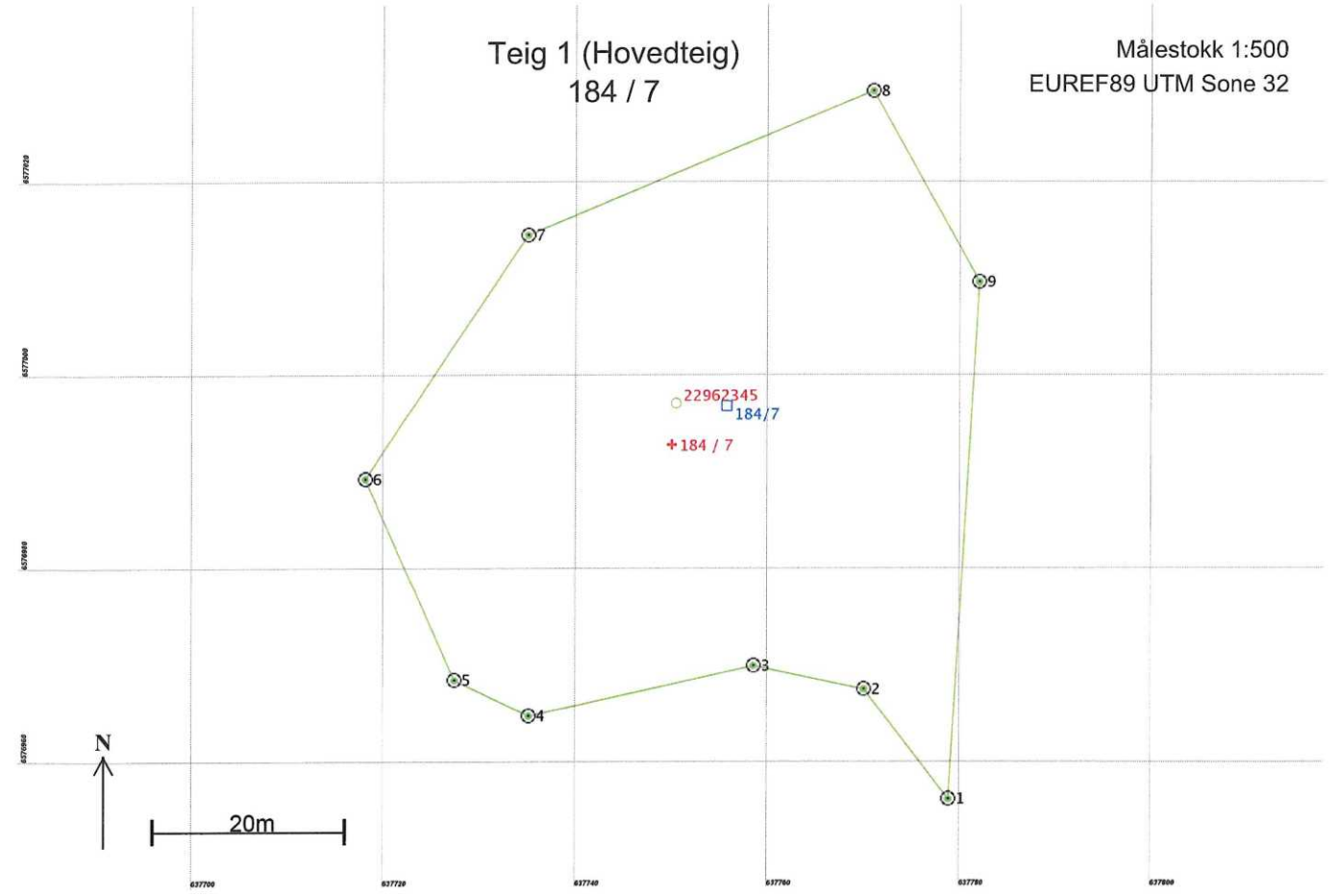
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
184/7	H0101	Bolig	253	5	Kjøkken	1	2	184/7

Oversiktskart for 184 / 7

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
184 / 7
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
8
7
9
22962345
184/7
184 / 7
6
5
4
3
2
1
N
20m
637700
637720
637740
637760
637780
637800

Areal og koordinater

Areal: 2 997,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6576993 **Øst:** 637750

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6576956,61	637778,83	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			14,34	Ikke hjelpelinje			
2	6576967,94	637770,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,71	Ikke hjelpelinje			
3	6576970,36	637758,58	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			23,98	Ikke hjelpelinje			
4	6576965,18	637735,17	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,54	Ikke hjelpelinje			
5	6576968,89	637727,48	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			22,77	Ikke hjelpelinje			
6	6576989,66	637718,15	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			30,37	Ikke hjelpelinje			
7	6577014,88	637735,07	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			38,84	Ikke hjelpelinje			
8	6577029,73	637770,96	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			22,60	Ikke hjelpelinje			
9	6577010,01	637781,99	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			53,49	Ikke hjelpelinje			

Rakkestad kommune
Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad
Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 11.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	184	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjensrudveien 80, 1892 DEGERNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 997 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** LSB6

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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:
Kjensrudveien 80, 1892 Degernes
Gnr. 184, Bnr. 7, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260055

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.
