PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

KIRKENG TERRASSE 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Rakkestad	Oppdragsnr.	192260061
Addresse	Kirkeng terrasse 29		
Postnr.	1892	Sted	DEGERNES
Selgers navn	Arnfinn Heller Hansen		
Selgers navn	Ingeborg Helene Heller		

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

Navn på fullmektig:

Arnfinn Heller Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1980

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Mor har bodd siden huset var nytt 1980

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Tak ble byttet for ca fem år siden, mor sier det finnes dokumentasjon

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Mor sier det finnes dokumenter for utført arbeide

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

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

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

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

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:

Oljetank nedgravd fra bygningsår ved siden av trapp på forside av huset.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er leilighet i sokkeletasje med soverom, kjøkken, bad og bod, denne har ikke vært bebodd siden tidlig 2000 tall.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Beskrivelse:

Synlig sprekker i begge porter, øvrig vet jeg ikke annet enn hva jeg har sett fa utsiden, garasjen er ca 20 år gammel.

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

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:

Egenerklærer er sønn av eier, eier har bodd på eiendommen siden huset var nytt. Egenærklærer har ikke bodd i eiendommen siden 2000 tallet og svarer således ut fra de forutsetninger jeg har ved mine besøk i bardomshjemmet som jeg nå selger for mor.

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 02.07.2026

Signert av *Arnfinn Heller Hansen*

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Kirkeng terrasse 29 , 1892 DEGERNES
RAKKESTAD kommune
gnr. 193, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 03.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1125 **PropCloud ref nr:** HM4646

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

D
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

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 som minimum 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

Frittliggende enebolig over to plan fra 1981, boligen har generelt en standard som reflekterer byggeåret, med enkelte områder preget av normal slitasje.
Utvendig balkongareal mot Vest i 1.etg med adkomst fra TV-Stue og Soverom.
Innredet med egen leilighet i kjeller, med adkomst både fra boligens bakside og internt.
Tilhørende frittliggende dobbelt garasje fra 2005, plassert Nordøst på tomten.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, men har behov for vedlikehold og modernisering. Påviste avvik befarings dagen som vil kreve yttligere undersøkelser/utbedringer. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgradering. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og grunnet funksjonssvikt
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.

Bygningssak kyndig har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også gitt anbefalte tiltak.

Rapporten må leses i sin helhet.

Byggemetode:
Det er ukjent byggegrunn
Gulv på grunn av støpt betong, med yttervegger av overflatebehandlet pusset Leca i underetasjen, deler av ytterveggene er under terreng og innforet.
Etasjeskiller av trevirke
Isolert bindingsverk av trevirke fra byggeåret med utvendig overflatebehandlet stående trepanel.
Walm tak konstruksjon med W-takstoler av trevirke, med kaldt luftet loft. Utvendig tekket med betong takstein.
Malte 2-lags trevinduer og tilhørende balkongdører.
Balkong/terrasse areal av overflatebehandlet trevirke.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takfot i stige.
Taktekkingen er rehabilitert i ca 2021 i følge eier.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall, nytt i forbindelse med rehabilitering av taktekkingen.
Pipen her helbeslått og nedløp er ført til grunnen i rør, uten løvsil.
Det er valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående overflatebehandlet bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass, det er ventil i karm.
Det er nyere vindu mot Sør i Stue.
Det er terrassedører fra Soverom og Tv-Stue i malt tre med 2-lags glass.
Kjellerens ytterdør er en teak hovedytterdør med tilhørende sidefelt med glass.
Døren er malt utvendig.
Hovedytterdøren er av teak, utvendig malt.
Det er utvendig terrasse mot Vest, oppført på understøttet konstruksjon av trevirke fundamentert på betongfundamenter.
Det er adkomst fra TV-Stue og Soverom.
Bjelker av trevirke med spaltelagt terrassebord og tilhørende overflatebehandlet rekkverk av trevirke med liggende spalte lagt kledning.

Balkongen er målt til 14,7m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.
Det er utvendig trapp, repos og tilhørende rekkverk av strekkmetall for Èntre.
Reposet er anlagt på murte konstruksjoner.

Reposet er målt til 3m² og medtatt under TBA i areal oppstillingen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater på kjøkken og våtrom er av belegg.
Innvendige overflater fremstår fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater på vegg, belegg/teppe på gulv og malte plater i himling.

1.Etg
Entre - 2,4m² - Gulvteppe, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Tv-stue m/trapp - 24m² - Belegg på gulv, tapet/malt panel på vegg og malte plater i himling.
Stue - 48m² - Parkett på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken -15m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Gang -5,5m² - Gulvteppe, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 9,3m² - Gulvteppe, tapet på vegg og malte plater i himling.
Toalettrom - 2,3m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Bad - 4m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 13,1m² - Gulvteppe på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 7,7m² - Gulvteppe på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.

Kjeller
Bad - 3,6m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malt himling.
Mellomgang - 1,9m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malt himling.
Sov - 11m² - Gulvteppe, malt tapet på vegg og malt himling.

Beskrivelse av eiendommen

Stue - 22,9m² - Belegg på gulv, malt tapet/plater på vegg og malt himling.
Kjøkken -11,6m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malt himling.
Bod - 2,3m² - Gulvteppe på gulv, malt plater på vegg og malt himling.
Entre - 3,7m² - Gulvteppe på gulv, malte vegger og panel i himling.
Gang m/trapp - 14,6m² -Gulvteppe på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Soverom - 13,1m² - Gulvteppe på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling.
Hobbyrom - 14m² - Spon på gulv, sponplater på vegg og panel i himling.
Kjølerom - 2,5m² -Spon på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Bod - 2,2m² -Gulvteppe på gulv, panel/mur på vegg og panel i himling.
Vaskerom - 7,8m² - Betong på gulv, malt mur på vegg og plater himling.
Fyrrom - 7,5m² - Betong på gulv, vegger av mur og plater i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via ildsted i begge etasjer og varmluftsanlegg.
Det er pipe i lettklinkerblokker og peisovn i begge etasjer.
Gulvet er av plater, og veggene har innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt.
Det er en lakkert tretrapp.
Det er finerdører innvendig.
Skyvedør til kjøkken, dobbeldør mellom tv-stue/ stue

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrom 1.Etasje
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og gulvstående toalett.
Toalettet er av nyere dato.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom mot våtsone badekar, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6%.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet er av betong, vegger av overflatebehandlet mur og plater i himling.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrom Kjeller
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusj hjørne og gulvstående toalett.
Det er nyere blandebatteri på servant.
Hulltaking er foretatt fra Stue mot dusj.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat og rustfritt stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Fronter på kjøkkenet er moderniser i nyere tid, nøyaktig årstall er dog ukjent.
Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjestopper.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet er funksjonelt men av eldre dato.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom › Etasje › Toalettrom
Det er belegg på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Rommet har gulvstående toalett og servant på vegg.
Det er ventil i himling for naturlig ventilering og forsert ventilering via vindu.
Gulvstående toalett og servant på vegg.
Naturlig ventilering via ventil i himling, tilluft via spalte under dør.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Kjeller › Kjølerom
Det er et kjølerom, plassert i kjeller.
Det er kjøleaggregat for kjølerom.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Kjeller › Fyrrom
Det er et fyrrom.
Overflater består av betong på gulv, mur/puss på vegg og plater i himling.
Det er sluk i gulv

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Avløpsrørene er av ABS plastrør (brukt på 1970- og 1980-tallet).
Boligen har Klimanette anlegg med oppvarmet tilluft fra oljefyr.
Det er oljefyr, ombygget til biobrensel i følge eier.
Tidspunkt for ombygging er ikke kjent.
Sikringsskap med skru sikringer plassert på vegg i Entrè, hovedsikringer i bod i kjeller. *
Det er automat sikring for garasje.
Det elektriske anlegget fremstår fra byggeåret.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er gjort endringer etter dette.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn er ukjent.
Dreneringen antatt fra byggeår, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, utvendig overflate pusset og malt.
Tilnærmet flat opparbeidet tomt med henholdsvis to forskjellige nivåer
Terrengoverflater bestående av gruset gårdsplass mot Øst og opparbeidet plenareal mot Vest.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann på eiendommen.
Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1981 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1981 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Oljetanken har ukjent type og er installert i 1981.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen, det er avvik på planløsning i kjeller.
Kjølerom fremkommer ikke av originale tegninger, rom innredet som soverom i kjeller mot Sørvest er opprinnelig omsøkt som bod.

Det foreligger Ferdigattest for boligen fra byggeåret.

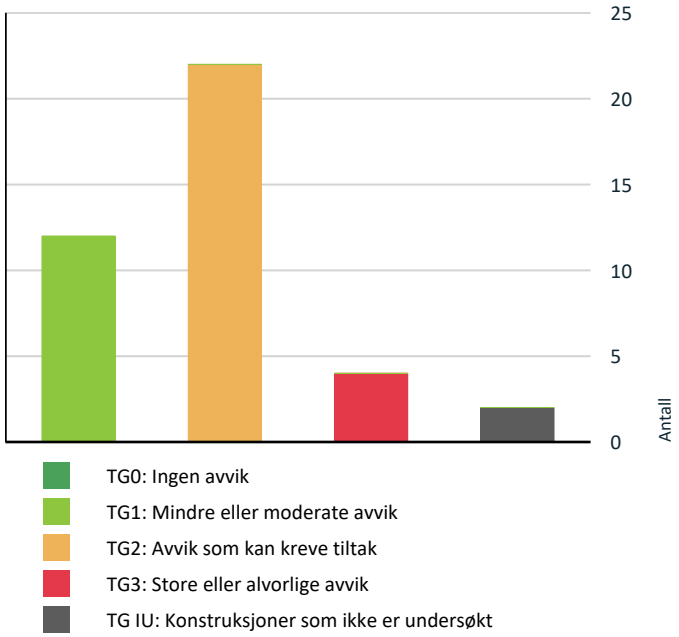
Garasje

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på garasjen.

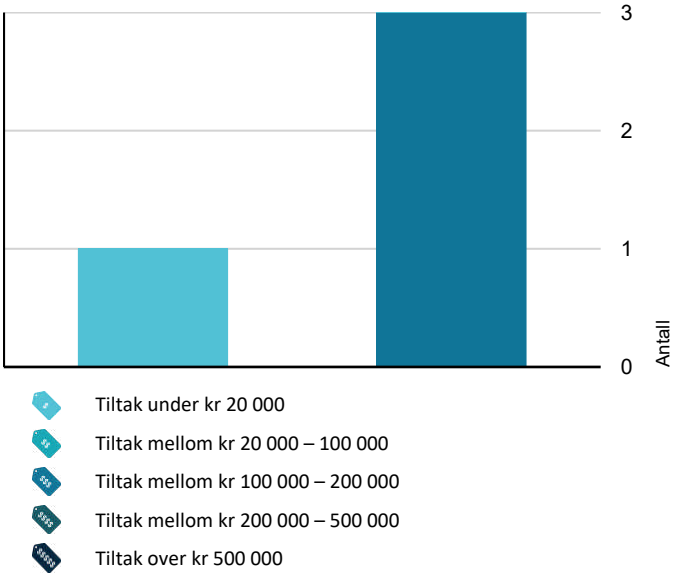
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer 1.etg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - kjeller	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
●	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
●	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
●	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	
⚠	Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).	
⚠	Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Boligens energimerking



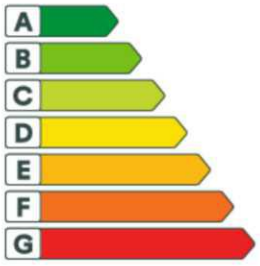
Beskrivelse

Boligen får energimerke gul D på bakgrunn av byggeår fra 1981, som innebærer at boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter med lavere krav til isolasjon, tetthet og energieffektivitet enn dagens standard. Energikarakteren påvirkes også av boligens oppvarmingsløsning, vinduskvalitet, ventilasjon og generelle energibehov. Samlet vurderes boligen å ha et normalt energiforbruk sett opp mot alder og konstruksjonsutførelse.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2021	Modernisering	Rehabilitert utvendig taktekking.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takfot i stige.
Taktekkingen er rehabilitert i ca 2021 i følge eier.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, nytt i forbindelse med rehabilitering av taktekkingen.
Pipen her helbeslått og nedløp er ført til grunnen i rør, uten løvsil.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

Ventilasjonskanaler og lufterør for avløp er ikke kondens isolert på kaldt loftet.
Lufterør er frakoplet gjennomføring, det anbefales å remontere og kondens isolere følgende.



Bilde viser lufterør som er frakoplet



Bilde viser uisolerte kanaler på kaldt loft mot Sør

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående overflatebehandlet bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er påvist stedvis råte skader i nedkant av bordkledningen, oppsprekking og påbegynnende værslitasje.
Det må påberegnes utvendig vedlikehold og stedvis utskiftning av bordkledningen.

TG 3 Vinduer 1.etg

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass, det er ventil i karm.
Det er nyere vindu mot Sør i Stue.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Det er påvist råte i vindu i Kjeller mot Vest, vinduer er fra byggeåret og bærer preg av elde og værslitasje.
Det bør påregnes løpende vedlikehold og justeringer. Utskifting av vinduer må forventes på sikt som følge av alder og normal slitasje.

Kostnadsestimat for utskiftning av vindu med påvist råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser vindu i Kjeller mot Vest.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Det er terrassedører fra Soverom og Tv-Stue i malt tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
• Er isolerglassruter eldre enn 35 år?

Konsekvens/tiltak

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
• Isolerglassruter som er eldre enn 35 år har økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og varmetap. Det bør vurderes utskifting av balkongdør for å unngå energitap og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Terrassedør fra soverom tar i karm.

TG 2 Ytterdører - kjeller

Beskrivelse

Kjellerens ytterdør er en teak hovedytterdør med tilhørende sidefelt med glass.
Døren er malt utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
• Er isolerglassruter eldre enn 35 år?

Konsekvens/tiltak

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
• Isolerglassruter som er eldre enn 35 år har økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kan medføre varmetap samt økt fare for kondens og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere utskifting av dør og sidefelt for å unngå fremtidige skader og energitap.

Dørblad tar i karm.

TG 1 Hovedytterdør

Beskrivelse

Hovedytterdøren er av teak, utvendig malt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er utvendig terrasse mot Vest, oppført på understøttet konstruksjon av trevirke fundamentert på betongfundamenter.
Det er adkomst fra TV-Stue og Soverom.
Bjelker av trevirke med spaltelagt terrassebord og tilhørende overflatebehandlet rekkverk av trevirke med liggende spalte lagt kledning.

Balkongen er målt til 14,7m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Åpninger mellom liggende kledning på rekkverk er større enn hva som er tillat, det er målt 75mm åpning.
Rekkverk skal være klatresikkert, med tillatt horisontale åpninger på 20-25mm.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp, repos og tilhørende rekkverk av strekkmetall for Èntre.
Reposet er anlagt på murte konstruksjoner.

Reposet er målt til 3m² og medtatt under TBA i areal oppstillingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skjevheter på reposet.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales yttligere undersøkelser og reposet bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre videre skjevhet.
Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene kan være redusert sikkerhet, økt risiko for personskade og ytterligere skade på konstruksjonen over tid.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater på kjøkken og våtrom er av belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater på vegg, belegg/teppe på gulv og malte plater i himling.

1.Etg
Entre - 2,4m² - Gulvteppe, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Tv-stue m/trapp - 24m² - Belegg på gulv, tapet/malt panel på vegg og malte plater i himling.
Stue - 48m² - Parkett på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken -15m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Gang -5,5m² - Gulvteppe, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 9,3m² - Gulvteppe, tapet på vegg og malte plater i himling.
Toalettrom - 2,3m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Bad - 4m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 13,1m² - Gulvteppe på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 7,7m² - Gulvteppe på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.

Kjeller
Bad - 3,6m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malt himling.
Mellomgang - 1,9m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malt himling.
Sov - 11m² - Gulvteppe, malt tapet på vegg og malt himling.
Stue - 22,9m² - Belegg på gulv, malt tapet/plater på vegg og malt himling.
Kjøkken -11,6m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malt himling.
Bod - 2,3m² - Gulvteppe på gulv, malt plater på vegg og malt himling.
Entre - 3,7m² - Gulvteppe på gulv, malte vegger og panel i himling.
Gang m/trapp - 14,6m² -Gulvteppe på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Soverom - 13,1m² - Gulvteppe på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling.
Hobbyrom - 14m² - Spon på gulv, sponplater på vegg og panel i himling.
Kjølerom - 2,5m² -Spon på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Bod - 2,2m² -Gulvteppe på gulv, panel/mur på vegg og panel i himling.
Vaskerom - 7,8m² - Betong på gulv, malt mur på vegg og plater himling.
Fyrrom - 7,5m² - Betong på gulv, vegger av mur og plater i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via ildsted i begge etasjer og varmluftsanlegg.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker og peisovn i begge etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk rundt røykrør på ildsted i 1.etg
• Eier opplyser om at det tidligere har kommer sot/røyk ut av røykrør på ildsted i Kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk rundt røykrør på ildstedet bør utbedres av fagperson for å hindre røyklekkasje og redusere risikoen for brann og helseskadelige gasser i boligen. Det anbefales yttligere undersøkelser.
• Det bør gjennomføres kontroll og eventuelt utbedring av røykrør og tilkoblinger på ildstedet i kjelleren for å hindre lekkasje av sot og røyk. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for røykspredning, soting og potensiell brannfare.



Bilde viser røykrør for ildsted i Kjeller

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

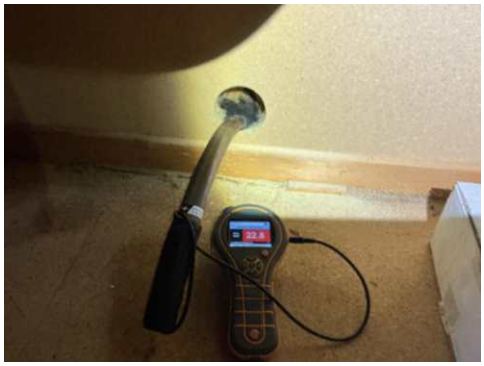
Beskrivelse

Gulvet er av plater, og veggene har innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Påviste avvik må sees i sammenheng med alder for utvendig fuktsikring og drenering.
Det anbefales yttligere undersøkelser og det kan ikke utelukke yttligere skjult fukt i konstruksjonen



Bilde viser målt fukt i innforet vegg i hobbyrom, fasade mot Øst.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er finerdører innvendig.
Skyvedør til kjøkken, dobbeldør mellom tv-stue/ stue

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Dør til sov tar i karm, dør til toalett tar i karm.
Det er påvist skade på dobbeltdør.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrom 1.Etasje
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og gulvstående toalett.
Toalettet er av nyere dato.

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

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

Våtrommet fremstår fra byggeåret og bærer preg av alder.
Det er påvist malings avflassing på himlings plater over lampepunkt i tak.
TG3 som følge av alder på våtrommet, etablert før år 2000.
Kostnads konsekvens for rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser malingsavflassing ved lampepunkt.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom mot våtsone badekar, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6%.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom Kjeller
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusj hjørne og gulvstående toalett.
Det er nyere blandebatteri på servant.

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

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

Våtrommet fremstår fra byggeåret og bærer preg av alder.
Det er påvist løs/utett tapet i våtsone, det anbefales ikke bruk av dusjen.
TG3 som følge av alder på våtrommet, etablert før år 2000.
Kostnads konsekvens for rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser tapet i dusjsone

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra Stue mot dusj.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet er av betong, vegger av overflatebehandlet mur og plater i himling.

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

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

Rommet fungerer med dagens bruksmønster, men er etablert før år 2000.
Det anbefales rehabilitering av våtrommet.
TG3 på bakgrunn av alder.
Kostnads konsekvens for rehabilitering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Våtsoner i vaskerom grenser mot yttervegg og skillevegger av overflatebehandlet leca. Hulltaking er ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

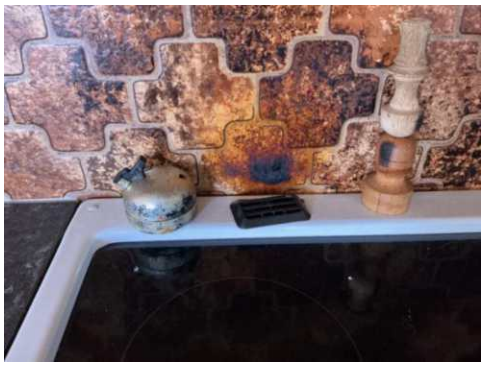
Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat og rustfritt stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Fronter på kjøkkenet er moderniser i nyere tid, nøyaktig årstall er dog ukjent.
Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade på vegg over komfyr som følge av varmebelastning.
• Skade på vegg over komfyr

Konsekvens/tiltak
• Skaden på vegg må sees i sammenheng med alder på overflater og behov for modernisering.
Det anbefales også å ettermontere komfyrvakt for å øke sikkerheten og redusere risikoen for brann.

Kjøkkenet er modernisert i nyere tid med nye fronter, men enkelte deler bærer preg av elde og normal slitasje.
Det anbefales å skifte komfyr for å redusere risikoen for yttligere skader på vegg.
Komfyrvakt anbefales innstallert.



Bilde viser skade på vegg ved komfyr

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.
• Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

Ventilator bærer preg av elde og normal slitasje, ved funksjonstest er ikke avtrekket tilfredsstillende.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet er funksjonelt men av eldre dato.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Det er belegg på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Rommet har gulvstående toalett og servant på vegg.
Det er ventil i himling for naturlig ventilering og forsert ventilering via vindu.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående toalett og servant på vegg.

ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil i himling, tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er et kjølerom, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist overflatematerialer som ikke tåler begrenset fuktpåkjenning over kortere tid i områder der det kan forekomme vannsøl.
• Det er påvist forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut eller beskytte utsatte materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i slike områder. Eventuelt bør det etableres tiltak som begrenser fuktpåvirkning, for eksempel bedre tetting eller overflatebehandling.
• Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen indikerer fuktpåvirkning og økt risiko for utvikling av fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

Det er benyttet fukt følsomt gulvspon som gulv i kjølerommet og det er påvist forhøyede fuktverdier i fotlist og himling.
Det anbefales yttligere undersøkelser og utskiftning til fuktbestandige overflater.
Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjonen som ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep.



Bilde viser påvist fukt i fotlist

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er kjøleaggregat for kjølerom.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

Kjøleaggregat fra 2006 i følge stempling på produktet, det er ukjent om det er utført service/endringer på aggregatet.
Det anbefales service/kontroll.

KJELLER > FYRROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er et fyrrom.
Overflater består av betong på gulv, mur/puss på vegg og plater i himling.
Det er sluk i gulv

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ABS plastrør (brukt på 1970- og 1980-tallet).

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Lufting tak - gått fra hverandre

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har Klimanette anlegg med oppvarmet tilluft fra oljefyr.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Anlegget var avslått på befaringstidspunktet og funksjonen dermed ukjent.
Det anbefales yttligere undersøkelser/service på anlegget.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er oljefyr, ombygget til biobrensel i følge eier.
Tidspunkt for ombygging er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av anlegget, det anbefales yttligere undersøkelser og service.

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

Sikringsskap med skru sikringer plassert på vegg i Entrè, hovedsikringer i bod i kjeller. *
Det er automat sikring for garasje.
Det elektriske anlegget fremstår fra byggeåret.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er gjort endringer etter dette.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider tilhørende garasjen.
Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Det er påvist avvik i rømningsvei fra soverom i kjeller, rommet skal ha to uavhengige rømningsveier, det skal være maks 1m fra overkant gulv til underkant vindu uten fastmontert trinn eller stige, vindus størrelse skal være minimum 0,5x0,6m med minste sum av bredde + høyde på 1,5m. Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å
oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Det er påvist skade på røykdetektor i kjellerstue.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antatt fra byggeår, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Påvist alder for fuktsikring og drenering må sees i sammenheng med påvist fukt i konstruksjonen ved "Rom under Terreng".

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, utvendig overflate pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss, løs puss og avskaling på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Riss, løs puss og avskaling på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrenging, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Det er påvist omfattende riss og skader/værslitasje på pussfasade mot Sør.
Det er påvist riss og skader/værslitasje på pussfasade mot Vest.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat opparbeidet tomt med henholdsvis to forskjellige nivåer Terrengoverflater bestående av gruset gårdsplass mot Øst og opparbeidet plenareal mot Vest.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Det er tilnærmet flatt terreng utfra grunnmur mot gårdsplassen,
Det anbefales å justere terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Ved behov bør det etableres drenerende masser, renner eller andre tiltak for sikker bortledning av vann. Terreng og overflater bør samtidig kontrolleres for områder med vannansamling eller erosjon.

Uheldige fallforhold rundt boligen kan føre til at overflatevann ledes mot grunnmur og konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktbelastning, vanninntrenging, oppfukting av grunnmur og kjeller, samt isdannelse ved inngangspartier i vinterhalvåret.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1981 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1981 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetanken har ukjent type og er installert i 1981.

Vurdering av avvik:
• Oljetank for bioolje har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• En eldre oljetank har økt risiko for svekket materiale og lekkasjer, med fare for forurensning og driftsproblemer.
• Det anbefales å planlegge kontroll og eventuell oppgradering eller utskifting av oljetanken for å sikre videre sikker og forskriftsmessig drift.

Oljetanken er av ukjent type fra byggeåret og eldre enn 35år.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende dobbeltgarasje oppført på støpt betonggulv på grunn med ringmur av Leca-blokker. Garasjen er oppført med tradisjonelt, uisolert bindingsverk av tre og utvendig kledd med stående, overflatebehandlet trekledning montert direkte på bindingsverket.
Takkonstruksjonen er utført som valmtak i trekonstruksjon med sutak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein og har takrenner og nedløp i overflatebehandlet stål for bortledning av takvann.
Adkomst til garasjen skjer via malt tredør på vestfasaden. Garasjen har vindu med malte trerammer og to leddporter i tre. Den ene garasjeporten er utstyrt med elektrisk portåpner. Bygningen er tilkoblet strøm.

Ved befaring ble det registrert at begge garasjeportene har betydelig slitasje og redusert funksjon. Portene fremstår med en tilstand som tilsier at utskifting bør påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og videre bruk.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

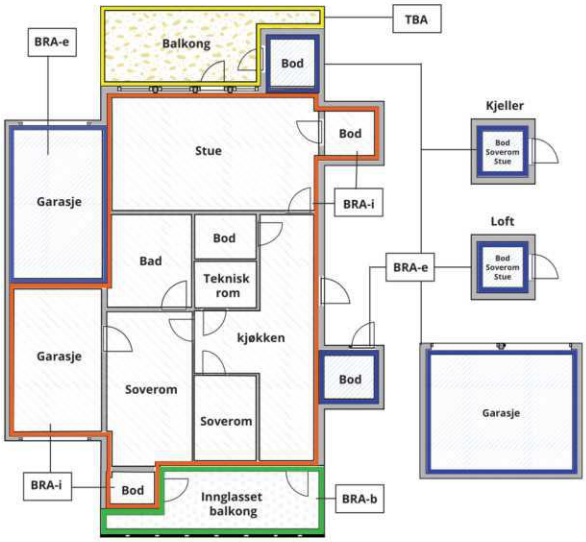
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	140			140	18
Kjeller	129			129	
SUM	**269**				**18**
SUM BRA	**269**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, tv-stue, gang, soverom, toalettrom, bad, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Kjølerom, hobbyrom, gang m/trapp, soverom, entré, bod, fyrrom, kjøkken, bod 2, stue, soverom 2, mellomgang, bad, vaskerom		

Kommentar

Det er fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.
Følgende arealer er medtatt under TBA:
Balkong mot Sør, målt til 14,7m²
Repos mot Øst, målt til 3m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen, det er avvik på planløsning i kjeller. Kjølerom fremkommer ikke av originale tegninger, rom innredet som soverom i kjeller mot Sørvest er opprinnelig omsøkt som bod.

Det foreligger Ferdigattest for boligen fra byggeåret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvendig taktekking er rehabilitert, det er ikke fremlagt dokumentasjon i form av faktura for arbeidene.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av garasjen, dagens bruk er kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	193	108		0	1004.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeng terrasse 29

Hjemmelshaver
Heller Ingeborg Helene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende i et etablert boligområde bestående av eldre boligbebyggelse i Degernes, Rakkestad Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, herunder reguleringsplan "Kirkeng utbyggingsområde" fra 1973.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tom, tomten er opparbeidet med et lavere nivå på baksiden av boligen mot Vest. Tomten er inneholder gruset biloppstillingsplass, beplantning og plenarealer med tråkkheller til Entrè mot Vest.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest Bolig	09.03.1981		Gjennomgått	1	Nei
Bygnings tegninger - Garasje	19.03.2003		Gjennomgått	3	Nei
Bygnings tegninger - Bolig	06.10.1973		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

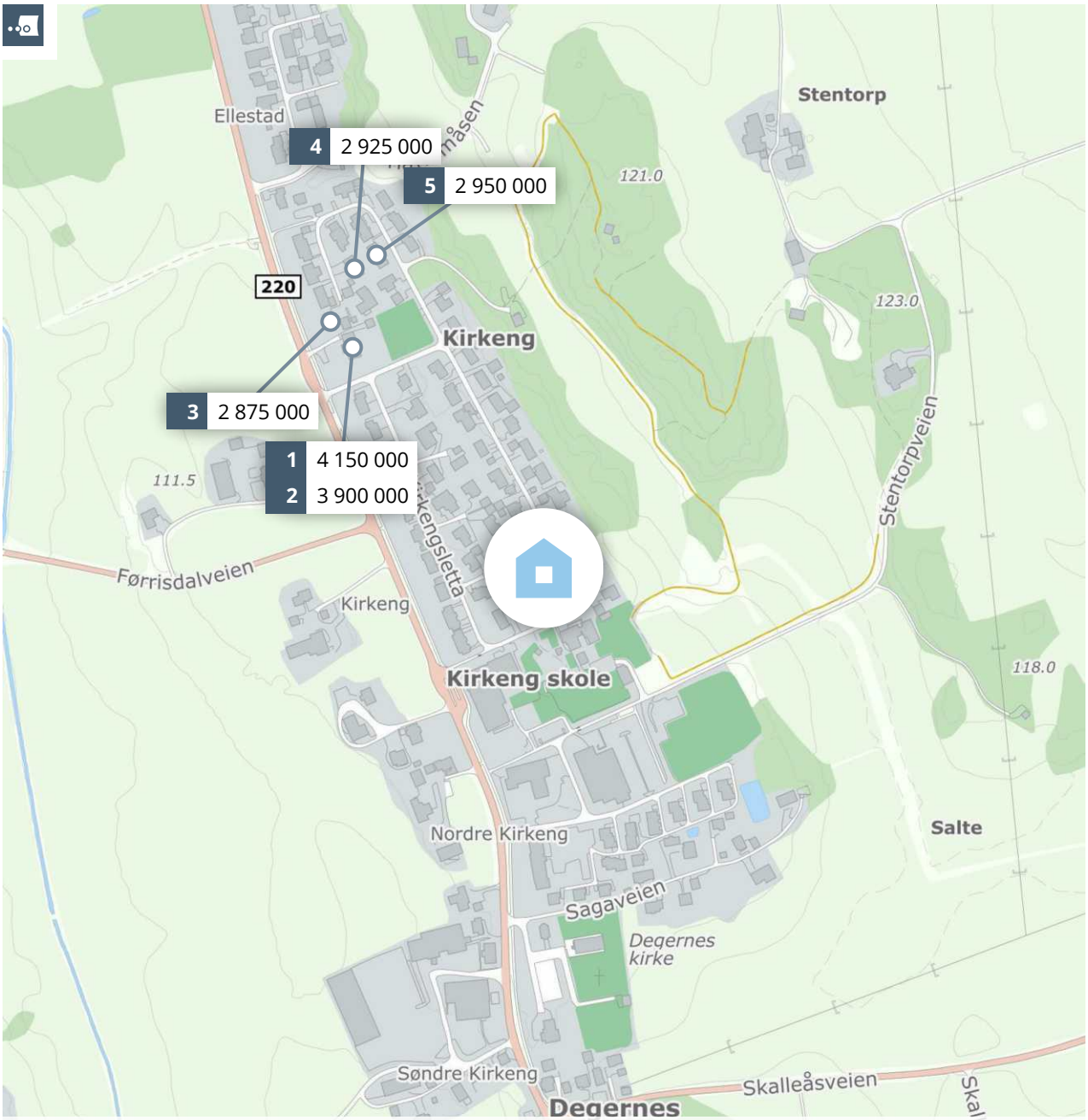
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Meglers verdivurdering

KIRKENG TERRASSE 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 10.07.2026

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

Kirkeng terrasse 29, 1892 DEGERNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 193 BNR 108 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS DEGERNES SENTRUM

Verdivurdert til

2 800 000

-	2 800 000	15 556
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	180 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haldenveien 754				24.02.2023	3 990 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**22 074**
	188 m²	1970	3 392 m²	4 sov						
2	Haldenveien 754				19.10.2021	3 500 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**20 745**
	188 m²	1970	3 392 m²	4 sov						
3	Kirkeng terrasse 2				28.10.2024	2 990 000	**2 875 000**	0	2 875 000	**25 670**
	112 m²	1979	1 199 m²	3 sov						
4	Kirkeng terrasse 3				16.07.2025	3 000 000	**2 925 000**	0	2 925 000	**25 000**
	117 m²	1980	953 m²	3 sov						
5	Kirkeng terrasse 9				21.09.2021	2 600 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**17 771**
	166 m²	1982	966 m²	3 sov						

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Kirkeng i Degernes, med sentral beliggenhet og kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og flotte tur- og friluftsområder. Området er rolig og barnevennlig, samtidig som det har enkel adkomst til Rakkestad sentrum og øvrige servicetilbud.

Boligen er en romslig enebolig med integrert utleiedel, noe som gir gode muligheter for leieinntekter eller en fleksibel løsning for storfamilien eller generasjonsbolig. Eiendommen har en praktisk planløsning med romslige oppholdsrom og flere soverom.

Utvendig fremstår boligen med tradisjonell utførelse og dobbelgarasje som gir gode parkerings- og oppbevaringsmuligheter. Tomten har gruset gårdsplass med god plass til flere biler.

Innvendig bærer boligen preg av normal bruk over tid, og standarden er i hovedsak av eldre dato. Kjøkken, bad og flere overflater har behov for modernisering for å tilfredsstille dagens krav og forventninger. Samtidig fremstår boligen med et godt utgangspunkt, og en oppgradering vil kunne gi et betydelig løft både funksjonelt og estetisk. Den romslige planløsningen og utleiedelen gjør eiendommen attraktiv for kjøpere som ønsker å skape en bolig tilpasset egne behov, samtidig som de kan utnytte potensialet for leieinntekter.

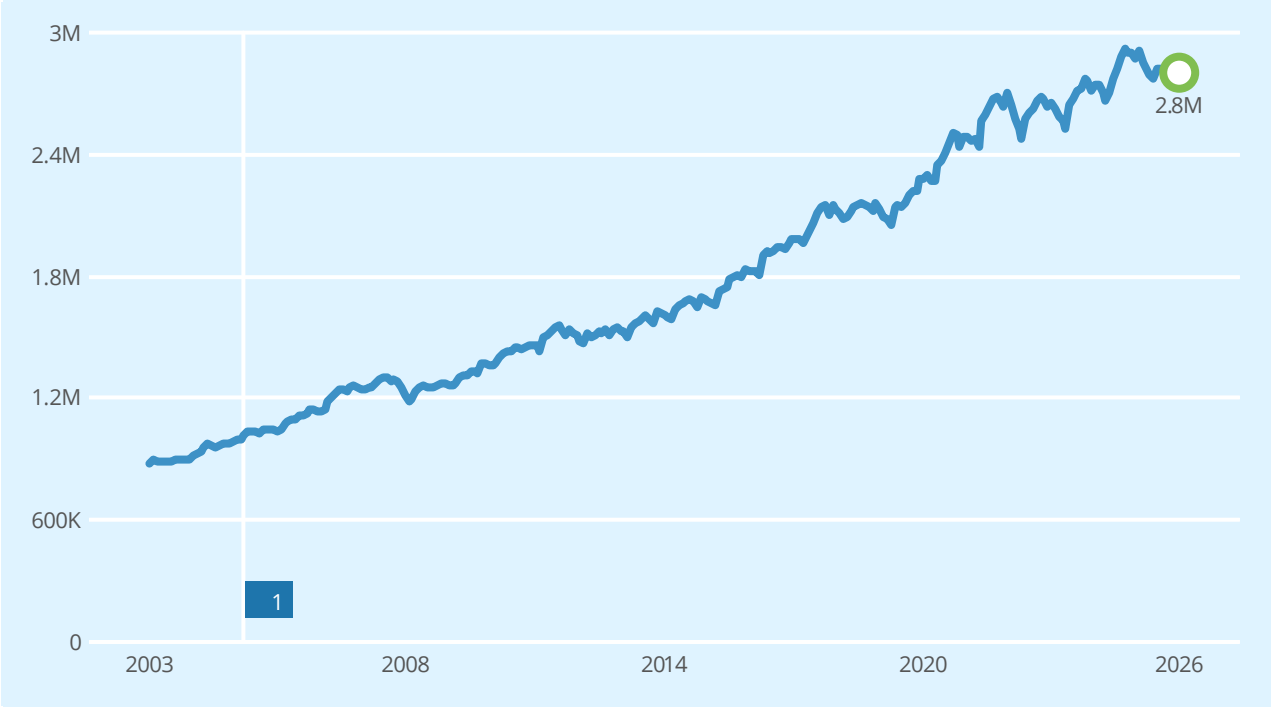
Samlet vurderes eiendommen som en bolig med et godt utviklingspotensial, attraktiv beliggenhet og kvaliteter som vil kunne gi økt verdi etter gjennomført modernisering. Kombinasjonen av sentral beliggenhet i Degernes, utleiedel og dobbelgarasje gjør dette til en interessant eiendom i markedet.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.2010		01.07.2010	-	27 325	-	27 325	2
17.03.2010		17.03.2010	-	734 700	-	734 700	3

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

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

Eneboliger til salgs i RAKKESTAD kommune nå

15
eneboliger til salgs

4.2M

4 003 000 Prisantydning i snitt

3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

58
dager

Eneboliger solgt i RAKKESTAD kommune siste 3 mnd

24
eneboliger solgt

3 302 000 Salgspris i snitt

3 290 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 546 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

24 198 RAKKESTAD kommune i snitt siste 3 mnd

15 556 Kirkeng terrasse 29
Totalpris 2 800 000

Oversiktskart

Adresse: **Kirkeng terrasse 29, 1892 Degernes**
Gnr/Bnr: **3120/193/108/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1005 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.07.2026

N



Matrikkelkart

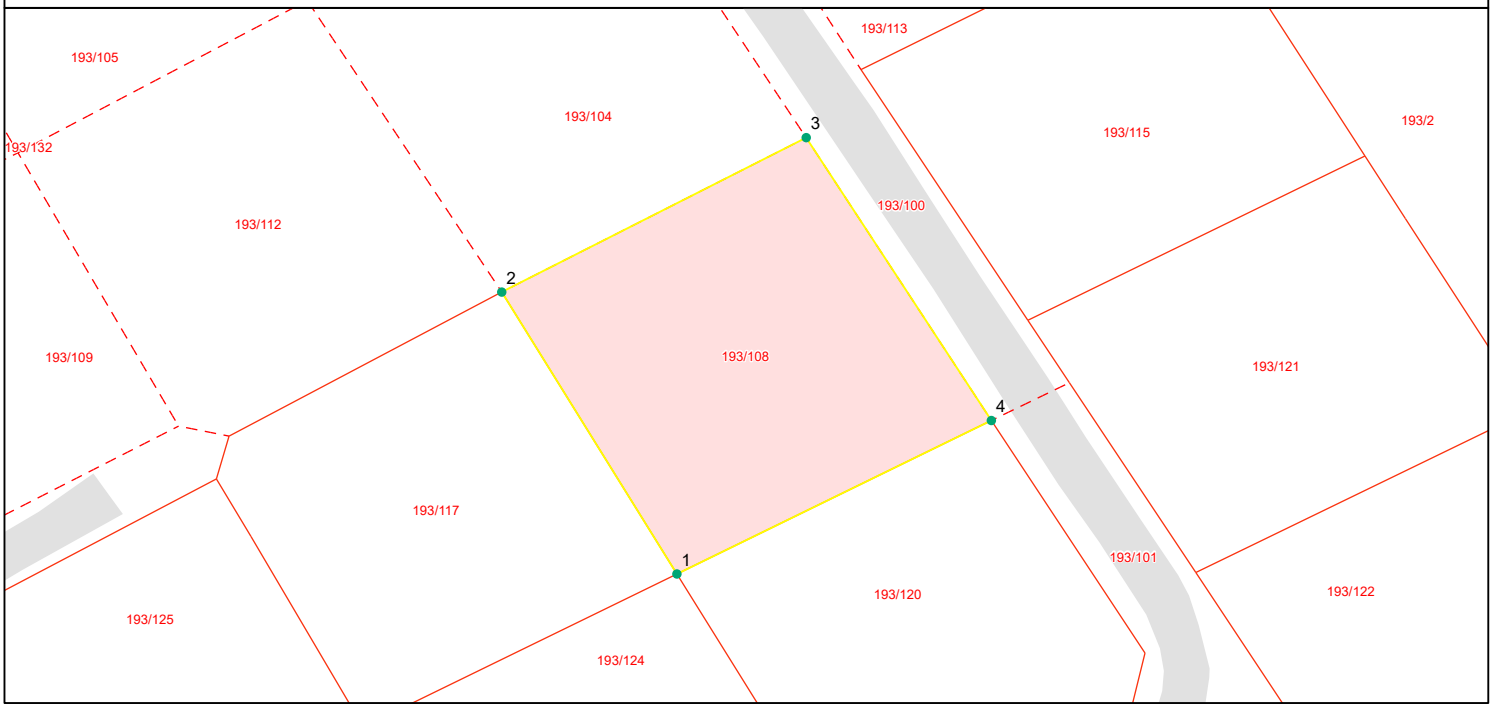
Adresse: **Kirkeng terrasse 29, 1892 Degernes**
Gnr/Bnr: **3120/193/108/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1005 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.07.2026

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: 1005 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6582431.46	637673.97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	5	31.03	0
2	6582457.82	637657.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med elektronisk	5	31.89	0
3	6582472.26	637686.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	31.6	0
4	6582445.81	637703.32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	5	32.68	0

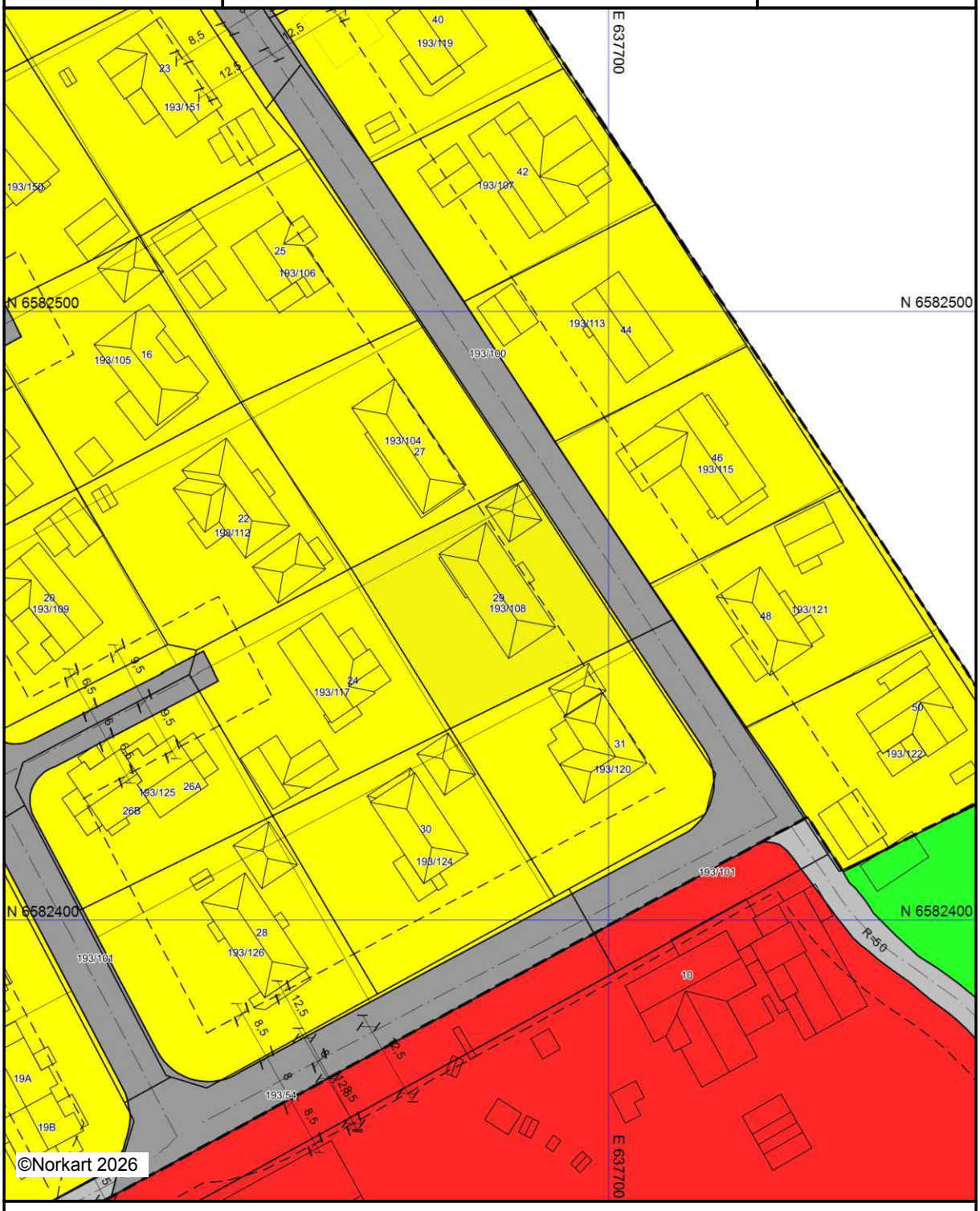
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 193/108
Adresse: Kirkeng terrasse 29
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Anlegg for idrett og sport

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

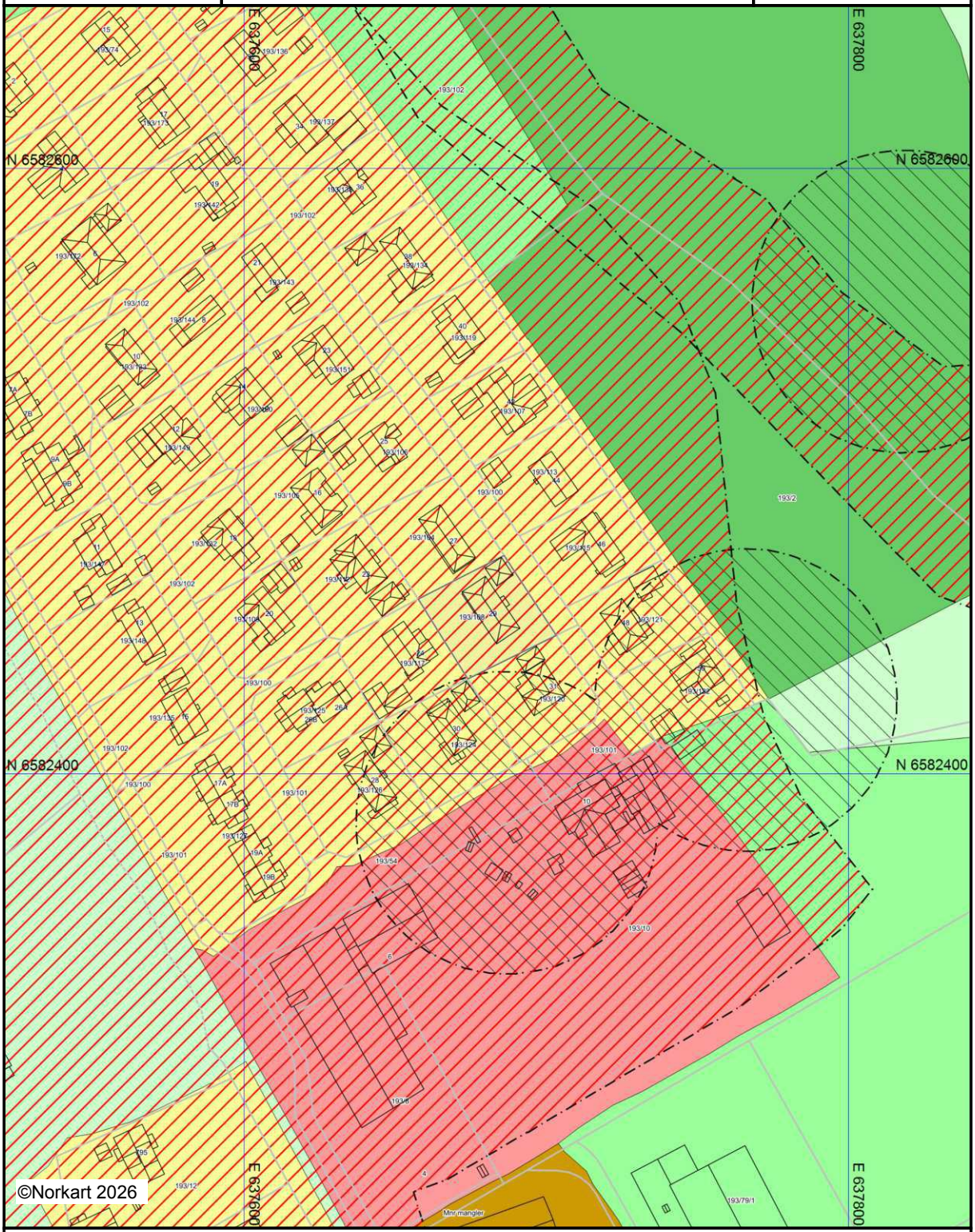
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 193/108
Adresse: Kirkeng terrasse 29
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:2000

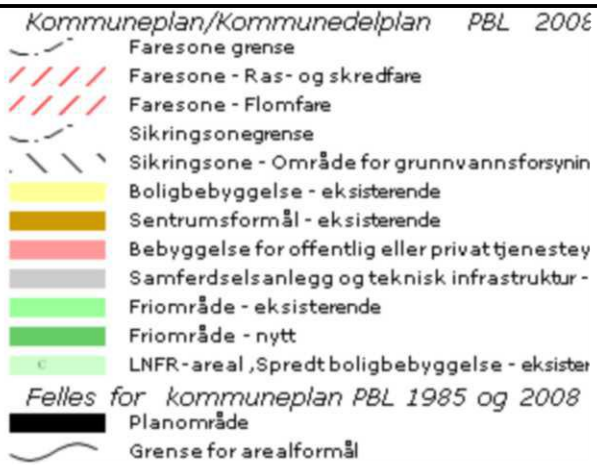
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



RAKKESTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT
1890 Rakkestad - Telefon 031/*21 111

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 505/81 KB/JA.
Skjema nr. 42.

ARKIV
Mappe nr.

FERDIGATTEST
for arbeider etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65
J.fr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	Tomt nr.	Parsell nr.
Kirkengfeltet, 1892 Degernes	193	2	6	

Byggets art	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Boligbygg m/hybelleilighet	26.4.79 R.B 76/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Randulf Hansen	Kirkengfeltet, 1892 Degernes.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Svein Lund	Osc. Pedersens vei 9, 1700 Sarpsborg.	

Arbeidet ble besiktiget den .5... mars .1981.....

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93

Rakkestad, den 9.mars 1981

Osc. B. Nymo
kommuneingeniør

Knut Bye
ing.

Sendes:

- [x] byggherren
- [X] ansvarshavende
- [ ] Sparebanken Borg
- [ ] feiermester
- [ ] renovatør
- [ ]

RAKKESTAD KOMMUNE

REGULERINGSENDRING FOR SØNDRE DEL AV KIRKENG UTBYGGINGS – OMRÅDE

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Skoleformål.

§ 2. Området utbygges med skolebygg med tilhørende idrettsanlegg, lekeareal og parkeringsareal.

§ 3. På området kan oppføres bygg i inntil 2 etasjer med gesimshøyde ikke over 8 m og mønehøyde ikke over 9 m.

§ 4. På skoleområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsmydigheten kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet og lign. i direkte tilknytning til skolen.

Barnehage.

§ 5. Området utbygges med bygg i en etasje for barnehagevirksomhet.

Idrettsformål.

§ 6. Området utbygges med anlegg og bygg for idrettsaktiviteter. Det tillates ikke ført opp bygg som er uforenlig med områdets formål.

Helse- og Velferdssenter.

§ 7. Området utbygges med offentlig bygg av type helse- og velferdssenter, eldresenter og lign.

§ 8. På området kan oppføres bygg i inntil 2 etasjer med gesimshøyde ikke over 8 m og mønehøyde ikke over 9 m.

Forretningsformål.

§ 9. På området kan oppføres bygg i inntil 2 etasjer med gesimshøyde ikke over 8 m og mønehøyde ikke over 9 m.

§ 10. Bygningsmydigheten kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for omboende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 11. Hver bedrift skal på egen grunn ha tilstrekkelig plass for parkering og trafikk-manøvrering, samt på- og avlessing som er nødvendig for eiendommens bruk. Bygningsmyndigheten kan i hvert enkelt tilfelle fastsette krav til egenparkering.

Park-/grønt-/lekeområder.

§ 12. Områdene gis parkmessig behandling til allmennhetens bruk.

Boligformål.

§ 13. I område A kan det oppføres bolighus i en etasje som enkelthus eller gruppebebyggelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 14. I områdene B, C og D kan det oppføres bolighus i en etasje og en etasje og loftetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 15. Garasje kan tilbygges bolighuset eller være frittliggende etter bygningsmyndighetens skjønn. Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan om nødvendig plasseres inntil nabogrense innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 16. I områdene B, C og D skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler pr. bolig på egen grunn.

Fellesbestemmelser.

§ 17. Bygningenes takform og takvinkel fastsettes av bygningsmyndigheten som kan bestemme at bygninger i en gruppe skal ha samme takvinkel og takform.

§ 18. Bebyggelsens utforming, avkjørsel, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndigheten.

§ 19. Bygningsmyndigheten skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming. Farge på hus godkjennes av bygningsmyndigheten.

§ 20. Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

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

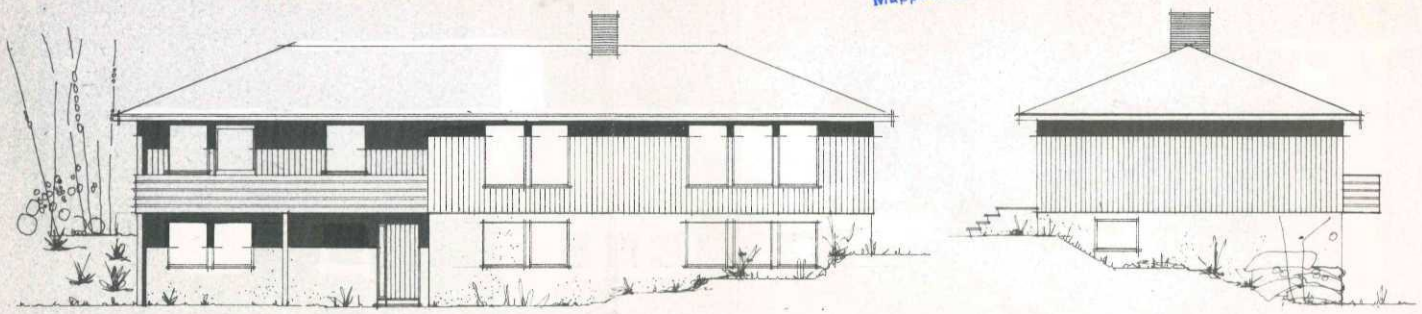
Rakkestad den, 26.02.96
Rettet: 01.08.96

Godkjent av Rakkestad kommunestyre den 29.10.98 (sak 0055/98) i henhold til plan og bygningslovens § 27 – 2 av 14. juni 1985 nr. 77, ajourført med endring senest ved lov av 28. juni 1996 nr. 55.

Rakkestad, den 16.11.98

Erik Kultorp
ordfører

ARKIV
Mappe nr.



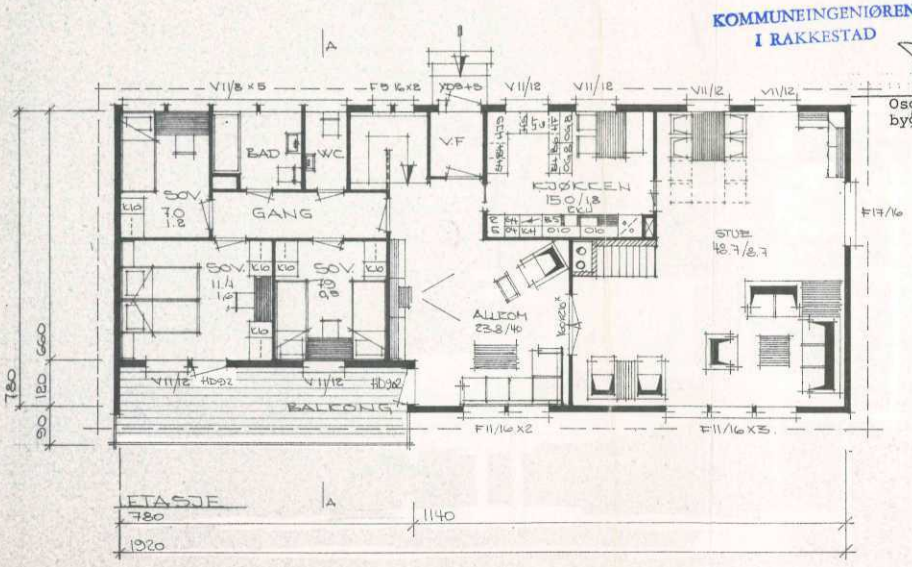
VEST

NORD

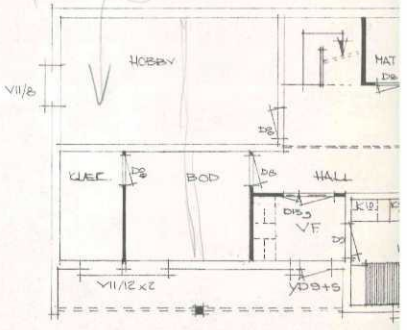
Bevitnes oppført slik som
vist på denne tegning.

KOMMUNEINGENIØREN
I RAKKESTAD
den 2. oktober 1930

Osc. B. Nymo
bygningssjef

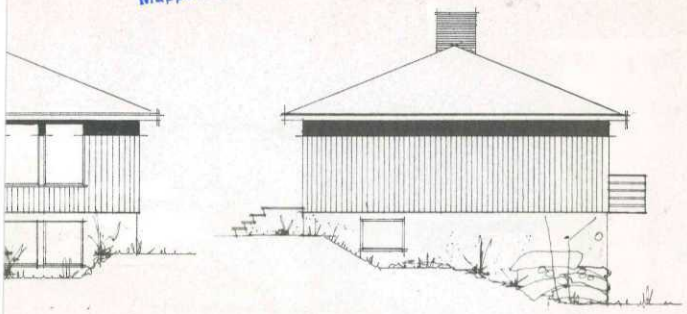


ETASJE

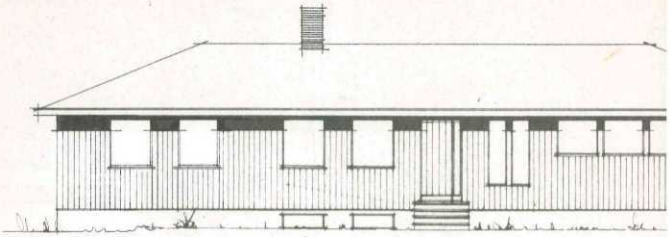


UNDERETASJE

ARKIV
Mappe nr.



NORD



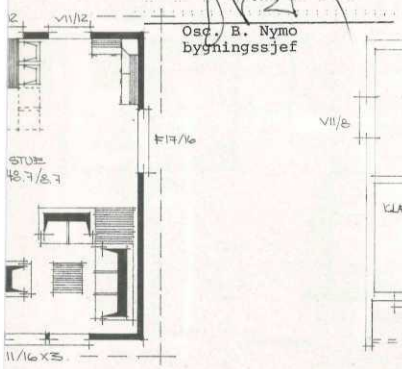
ØST

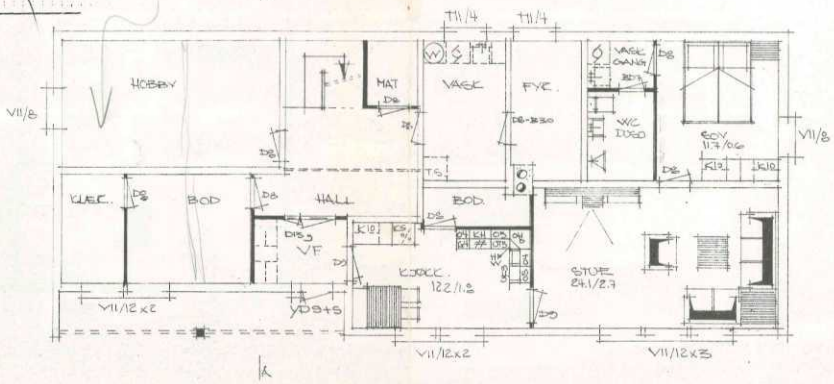
Bevitnes oppført slik som
vist på denne tegning.

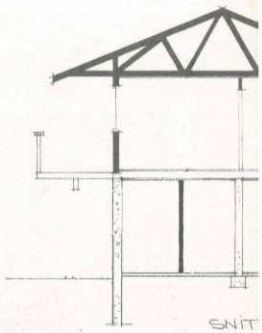
KOMMUNEINGENIØREN
I RAKKESTAD

den 2. oktober 1930

Osc. B. Nymo
bygningssjef







SNITT

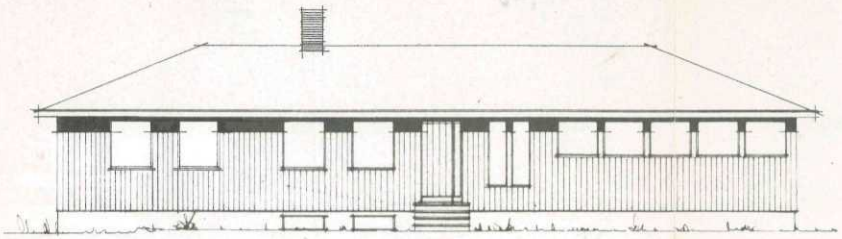
UNDEREtASJE

10 DM 0 5 10 M

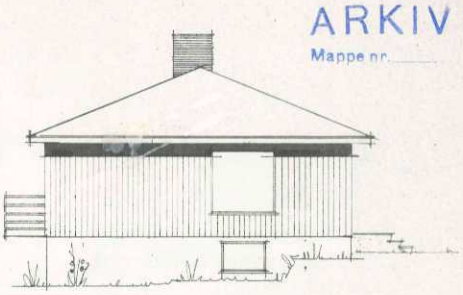
SKALA 1:100

Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse.

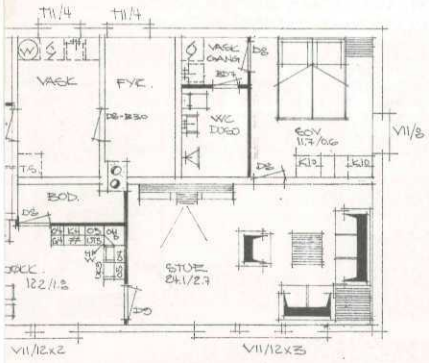
ARKIV
Mappe nr.

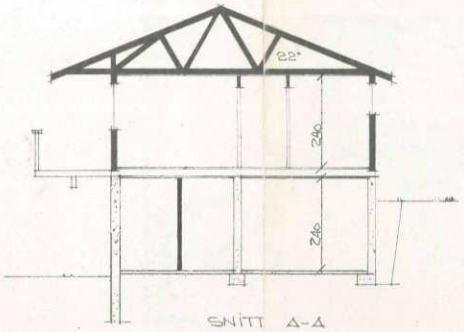


ØST



SYD





SNITT A-A

BRUTTOAREAL 1. ETG: 143.7 m²
BRUTTOAREAL U. ETG: 145.8 m²

10 DM 0 5 10 M

SKALA 1:100

Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse.

Rakkestad bygningsråds sak 76 / 79
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 1124 av 27 / 4 - 1979
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 27 / 4 -1979

Unn-Louise Hansen
for Ose. B, Hynne,

RAKKESTAD KOMM. ING.
79 04 27
893

NO	SIGN	DATO

ORDRE NR.: | KUNDE: HE. RANDULF HANSEN.

ANEBY hus
NORSKE ANEBYHUS

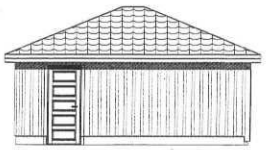
SKALA 1:100	
TYPE E.I: 140	
H.TEGN. NR. 3890-1	
ARB.TEGN. NR.	
SIGN. H. Hoppen	KONTR.
ILSENG DEN 6-10-73	
ENDRET 22.3.79 LR	

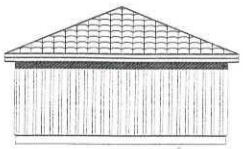
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

NB! Påføres av kunde:
——— = Eks. terrenglinje
- - - - - - - - = Tidligere terrenglinje

GRIMSTAD GARASJENE


SØR-VEST


NORD-VEST

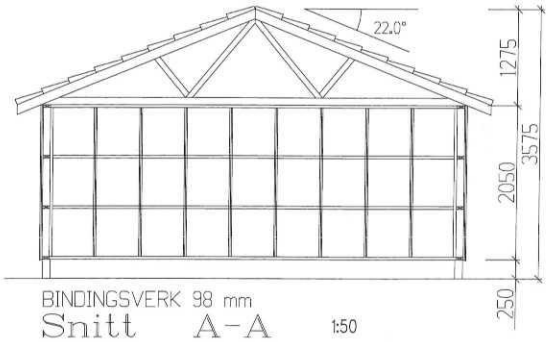

NORD-ØST


SØR-ØST

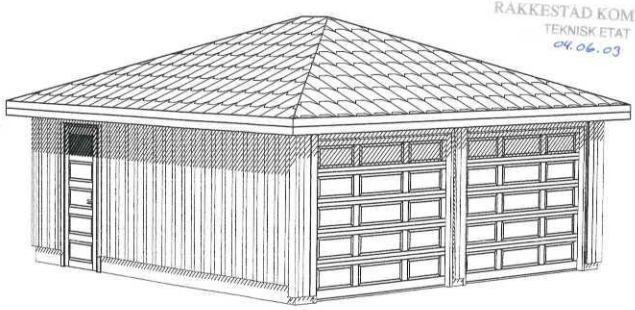
Fasade Plan

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato ..22.04.03.....
Sak.nr. 03/01096 Dok.nr. 001
Løpenr. 00.3612/03
Arkivkode ..193/12-6
Saksbeh. ..TS.. Kass.år .....

RAKKESTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
04.06.03



BINDINGSVERK 98 mm
Snitt A-A 1:50


Perspektiv

BYA	BRA	Gar.	Bar.
34,7 m²			

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Faks: (+47) 37 25 75 01
Kunde Nr.: 434653

NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet
VAGTOLDINGTERLLIEN
for framstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Ingeborg Heller

Fasader Snitt Persp

TYPE I-3, STANDARD STAENDE, 560 x 620 cm – 22°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:100	19.03.03

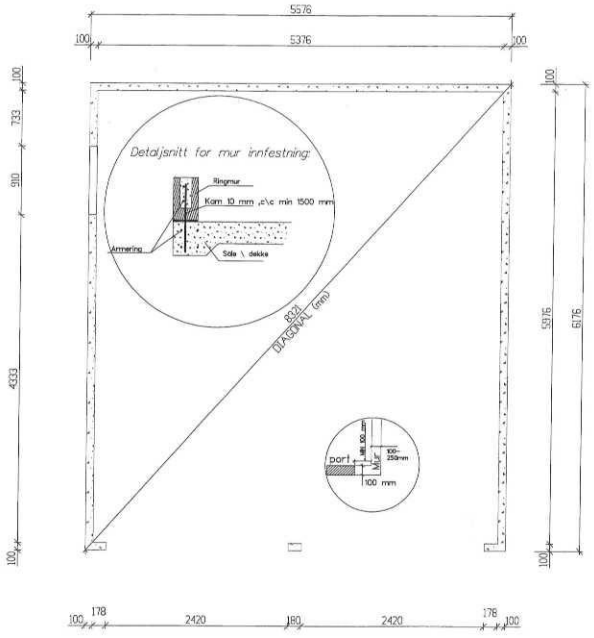
TEGNINGS NR.: 46531 504

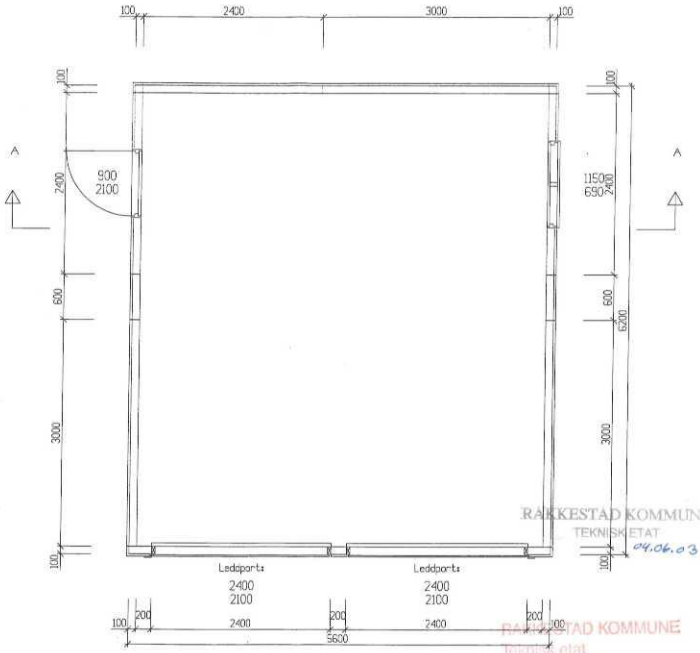
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE





- Grunnmurshøyden må være 25 cm over ferdig gulv.
- Bredden på muren i forkant må være 10 cm
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

Plan Elementer

RAKKESTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
04.06.03

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 22.04.03
Sak.nr. 03/1446 Dok.nr. 06
Løpenr. 06361/03
Arkivkode
Saksbeh. Kass.år

BYA	BRA	Gnr.	Bnr.
34,7 m²			

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Faks: (+47) 37 25 75 01
Kunde Nr.: 434653

Swedac Sertifisering AS
NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND BYGGSYSTEMER AS
er tilsluttet
TAKSTOLKONTROLLEN
for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Ingeborg Hellier

Grunnmur Hovedplan

TYPE I-3, STANDARD STAENDE, 560 x 620 cm – 22°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:50	19.03.03

TEGNINGS NR.: 46531 503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.



SITUASJONSKART

G.nr/B.nr - F.nr: 193/2/6

Adresse: Kirkeng Terrasse 29, 1892 Degernes

Målestokk: 1:1000

Dato: 04/06/03

RAKKESTAD KOMMUNE

N

Rakkestad brannvesen

Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein

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

Eier:	**Adresse:**	**G.nr/Br.nr/F.nr**
	Kirkeng terrasse 29, 1892 Degernes	193 / 108 / 000

Antall / type og plassering av skorstein(er): 1
Elementskorstein, plassert midt i huset.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 2
En Jøtul peis 4 i stue 1.etasje og en TMV Pannan i fyrrom.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

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

ANMERKNINGER / TILTAK:

2.6	Selvlukker til fyrroms dør må strammes (ordnes)
3.5	Pulverapparatet har ikke vært til kontroll / service. Skal inn til kontroll vært 5 år og full service vært 10 år (ordnes)

Tilsynet ble utført 22.01.2018 av…….
Jonas Rosenberg

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

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:
Kirkeng terrasse 29, 1892 Degernes
Gnr. 193, Bnr. 108, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260061

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.
