PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

IDRETTSVEIEN 21 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

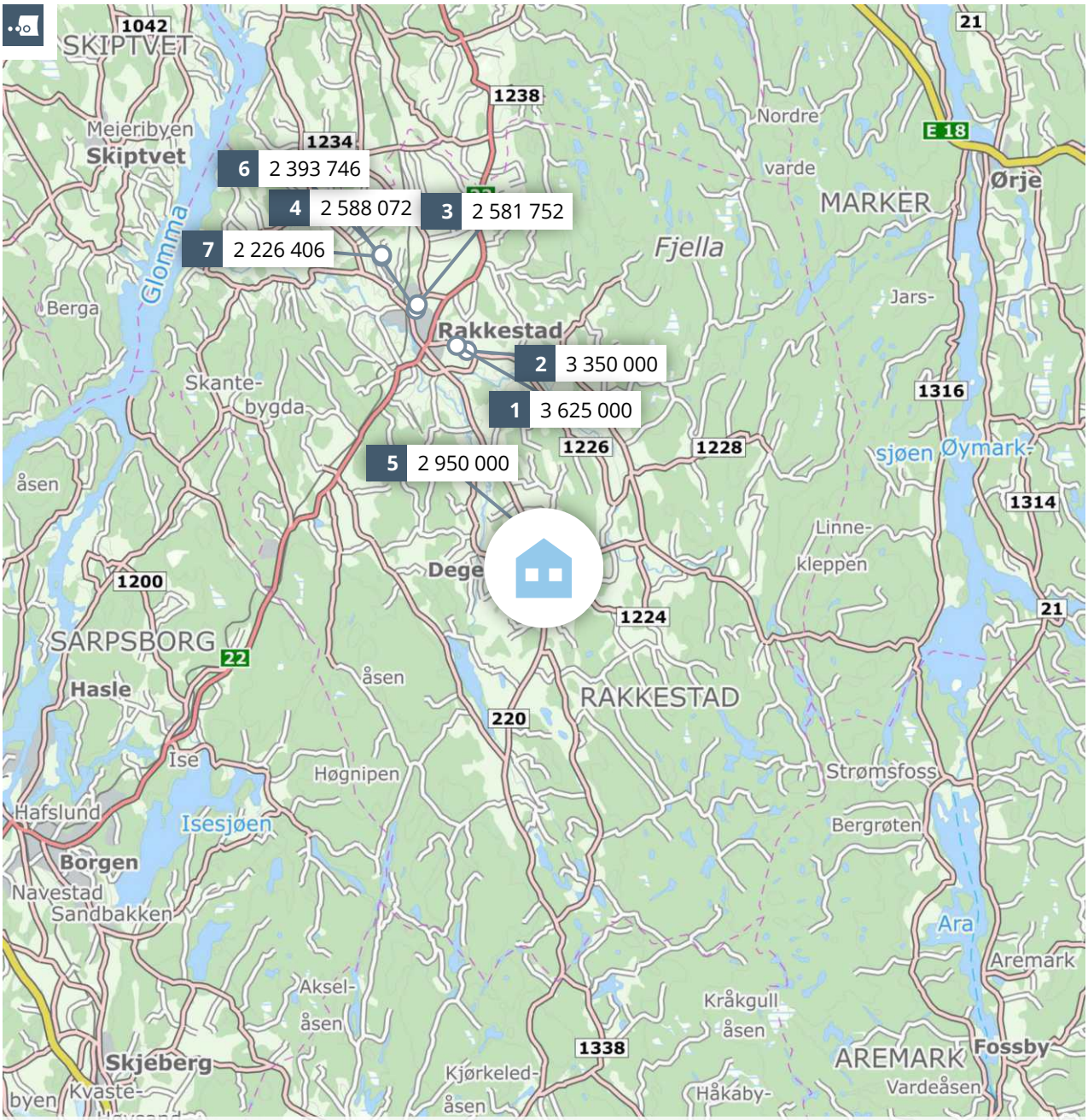
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

IDRETTSVEIEN 21 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 07.10.2026

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: Andreas Aanonsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Idrettsveien 21 A, 1892 DEGERNES

Andel i borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 193 BNR 86 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS DEGERNES SENTRUM

Verdivurdert til

1 600 000

155 049	1 755 049	24 719
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	5 353
Formue	28 709
Soverom	2
Etasjer	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haugstadveien 1 E									
	80 m²	2022	140 m²	2 sov	30.07.2026	3 650 000	**3 625 000**	0	3 625 000	**45 313**
2	Hestehovveien 11									
	82 m²	2017	438 m²	2 sov	06.10.2026	3 500 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**40 854**
3	Bygdetunveien 5 A									
	70 m²	1991	11,2 daa	2 sov	02.07.2026	2 050 000	**2 450 000**	131 752	2 581 752	**36 882**
4	Helsehusveien 2 B									
	71 m²	1986	8 993 m²	2 sov	08.10.2025	2 300 000	**2 325 000**	263 072	2 588 072	**36 452**
5	Harlemåsen 15									
	77 m²	2023	585 m²	2 sov	04.10.2023	2 950 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**38 312**
6	Hulderveien 15 A									
	71 m²	1988	1 963 m²	2 sov	19.06.2026	2 100 000	**2 200 000**	193 746	2 393 746	**33 715**
7	Hulderveien 24 A									
	71 m²	1989	4 730 m²	2 sov	13.08.2026	1 950 000	**1 935 000**	291 406	2 226 406	**31 358**

Boligen har en gjennomgående og funksjonell standard med overflater som i hovedsak består av tapet og malte plater på veggene, belegg på gulv og malte himlinger. Innredning og materialvalg gjenspeiler i stor grad byggeåret, og boligen fremstår som et godt utgangspunkt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på hjemmet.

Boligen har elektriske varmekabler i gulv og mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator. Innvendige dører er formpressede. Vann- og avløpsinstallasjonene er hovedsakelig av eldre dato, mens varmtvannsberederen på vaskerommet er av nyere dato.

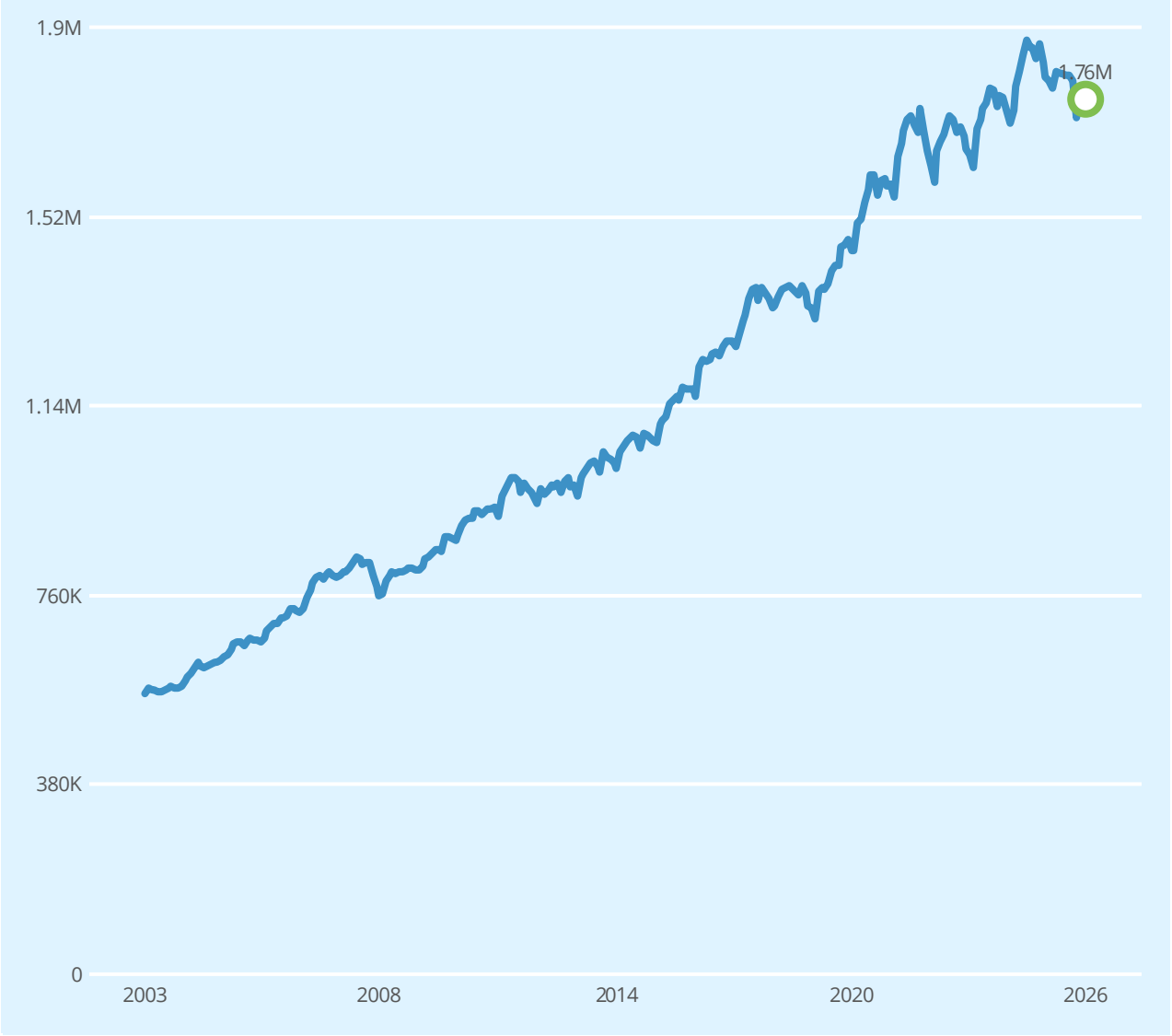
En praktisk bolig med en etablert standard, hvor det er gode muligheter for modernisering og oppgraderinger etter egne ønsker og behov!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i RAKKESTAD kommune nå

1
tomannsboliger til salgs

2.3M
2.2M
2 132 000 Prisantydning i snitt
2.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
127
dager

Tomannsboliger solgt i RAKKESTAD kommune siste 9 mnd

14
tomannsboliger solgt

2.6M
2 526 000 Salgspris i snitt
2 474 000 Prisantydning i snitt
2.4M
2.3M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

31 865 Østfold fylke i snitt siste 9 mnd

28 655 RAKKESTAD kommune i snitt siste 9 mnd

24 719 Idrettsveien 21 A Totalpris 1 755 049

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Rakkestad	Oppdragsnr.	192260080
Addresse	Idrettsveien 21 A		
Postnr.	1892	Sted	DEGERNES
Selgers navn	Inger Johanne Aamodt		
Selgers navn	Tor Hartvik Aamodt		

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:

Tor Hartvig Aamodt

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.09.2026

Signert av *Tor Hartvik Aamodt*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Idrettsveien 21 A , 1892 DEGERNES
RAKKESTAD kommune
gnr. 193, bnr. 86
Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 04.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1159 **PropCloud ref nr:** BP1891

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

Norsk takst

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Vertikal delt to mannsbolig fra 1987 på ett plan, organisert i AL Kirkeby Borettslag.
Terrasse mot Vest og tilhørende utebod, utebod er ikke besiktet som følge av manglende tilgang på befaringstidspunktet, arealet er hentet fra byggetegning.

Dagens krav til blant annet funksikring, isolasjon og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget. Spesielt bygninger eldre enn 30år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Følgende bygning er nå 39 år gammel og det kan ikke utelukkes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påviste avvik befaringsdagen 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 påviste avvik.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendig vann og avløpsledninger m.m, dette som følge av at boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Rapporten må leses i sin helhet.

Byggemetode:

Støpt gulv og ringmur av betong, fundamentert på stedelige masse.
Tradisjonelle yttervegger av bindingsverk, med utvendig overflatebehandlet stående trepanel.
Saltak konstruksjon med sperrekonstruksjon av trevirke og undertak av sutak med kaldt luftet loft.
Taktekking av betongtakstein med tilhørende takrenner og nedløp av overflatebehandlet stål.
Vinduer av PVC med 3-lags glass.
Plattiner av overflatebehandlet trekonstruksjoner.

Tomannsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.
Adkomst via loftstrapp i soverom, kaldt loftet er inspisert fra gangbart areal.
Det er isolert mot underliggende oppvarmet areal.
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

Vinduene er av PVC med 3-lags glass.
Balkongdøren er av PVC og har 3-lags glass.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.
Boddør er en malt hovedytterdør.

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer mot Vest med adkomst fra Stue og terreng.
Bjelker av trevirke med spalte lagt terrassebord og tilhørende overflatebehandlet rekkverk av trevirke.
Terrassen er målt til 10,7m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er platting på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer mot Øst ved inngangsparti.
Det er bjelker av trevirke med spalte lagt terrassebord.
Det observeres påbegynnende værslitasje på platting, følgende til orientering.
Plattingen er målt til 3,5m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har belegg.
Innvendige overflater fremstår fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, belegg på gulv og malte plater i himling.
Det er observert enkel oppsprekking av tapet på vegg og i overganger, følgende anses til å være normalt slitasje vurdert mot alder.

Entrè - 1,5m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Gang - 4,5m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 11,1m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 5,9m² - Vegg til vegg teppe, tapet på vegg og malte plater i himling.
Stue - 19,8m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Bad - 4,1m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken - 8,5m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Vaskerom - 4,6m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Bod - 2,1m² - Belegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater himling.
Bod - 5m² (BRA-e)

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektiske varmekabler i gulv, følgende var avslått på befaringstidspunktet og er ikke funksjonstestet.
Det er ikke utført undersøkelser av radon forekomst i forbindelse med rapporten. Boligen er oppført i 1987, før krav til radonsikring ble innført. Det er ikke kjent om det er utført radonsikring eller hvilke radonforebyggende tiltak som eventuelt er etablert. Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av radon.

Det er pipe i lettklinkerblokker, det er ikke installert ildsted.
Før pipe benyttes, bør det anlegges ubrennbar plate under ildsted

Beskrivelse av eiendommen

og feieluke/sotluke, følgende til orientering.
Siste tilsyn utført i Januar 2022 i følge mottatt blankett fra Rakkestad Brannvesen.
Innvendige dører er formpressede innerdører.
Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen på befaringsdagen

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er målt tilnærmet flatt gulv, med lokalt fall rundt sluk på 1:50.
Varmekabel var avslått på befaringstidspunktet og er ikke funksjonstestet.
Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 55 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har avtrekksventilasjon, styrt via kjøkkenvifte. Det er påvist skjolder i himling rundt ventil.
Det er ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Overflatene brer preg av elde, slitasje og oppsprekking.
Gulvet er utført med vinylbelegg og elektriske varmekabler.
Varmekabler avslått på befarings tidspunktet og er ikke funksjonstestet.
Det er målt 1:100 fall på gulv mot sluk, og 1:50 fall lokalt rundt sluk.
Det er påvist oppsprekking av gulvbelgg i dusjsonen.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 65 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon, styrt via kjøkkenvifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra kjøkken mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 5%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med glatte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt stekeovn og oppvaskkum av stål. Det er fliser på vegg mellom under og overskap. Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppesystem.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Ved funksjonstest, oppleves avtrekket som støyende, følgende til orientering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Kopling og avstengings muligheter for utekran i kjøkkenskap.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert på vaskerom.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon, plassert på loft, styrt via kjøkkenventilator.
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert på vaskerom.
Varmtvannsbereder er av nyere dato, nøyaktig produksjonsår fremkommer ikke av typeskilt.
Skjult elektrisk anlegg hovedsakelig fra byggeår, sikringsskap med skru sikringer plassert i Entrè.
Det er 40amp automat hovedsikring.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er installert røykvarslere, og det finnes brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

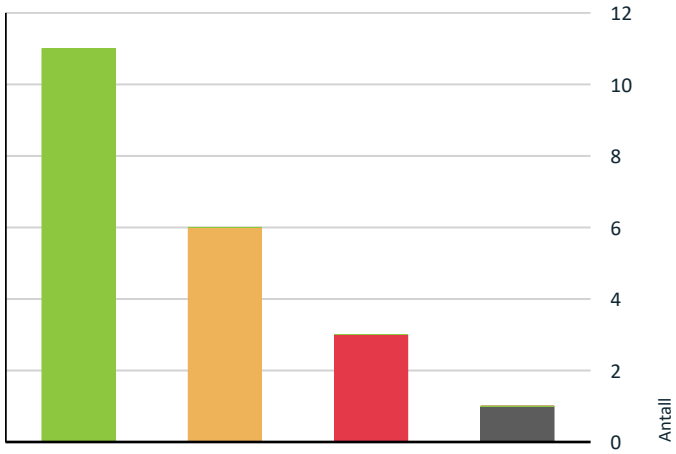
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen.
Midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1987.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

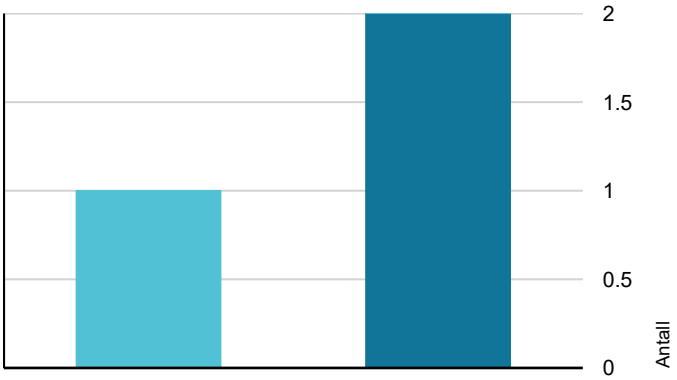
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er et salg via fullmektig, og egenerklæringsskjema er ikke utfylt. Tilgjengelig informasjon om eiendommen, herunder opplysninger om tidligere utførte arbeider, vedlikehold og eventuelle kjente avvik, er derfor begrenset. Vurderingene i tilstandsrapporten er basert på opplysninger som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, samt visuelle observasjoner og øvrige undersøkelser som kunne gjennomføres.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng - Mot Vest	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Boligens energimerking



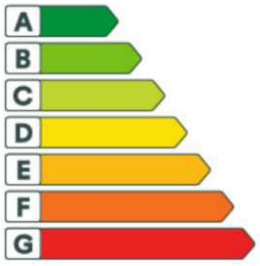
Beskrivelse

Boligen får energimerke gul D på bakgrunn av byggeår fra 1987, som innebærer at boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter med lavere krav til isolasjon, tetthet og energieffektivitet enn dagens standard. Energi karakteren påvirkes også av boligens oppvarmingsløsning, vinduskvalitet, ventilasjon og generelle energibehov. Samlet vurderes boligen å ha et normalt energiforbruk sett opp mot alder og konstruksjons utførelse.

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

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.
Adkomst via loftstrapp i soverom, kaldt loftet er inspisert fra gangbart areal.
Det er isolert mot underliggende oppvarmet areal.

Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder på undertak ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

Konstruksjonen omfattes av vedlikeholdsplikten for borettslaget, påviste fuktskjolder antas å stamme fra tidligere lekkasje, det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.
Undertaket bærer preg av tidligere fukt.
Det anbefales å opplyse borettslaget om følgende og utskiftning av undertak lokalt.



Bilde viser fuktskjolder i undertak ved pipe.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er av PVC med 3-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er av PVC og har 3-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Boddør

Beskrivelse

Boddør er en malt hovedytterdør.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng - Mot Vest

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer mot Vest med adkomst fra Stue og terreng.
Bjelker av trevirke med spalte lagt terrassebord og tilhørende overflatebehandlet rekkverk av trevirke.
Terrassen er målt til 10,7m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat for utskiftning av råte i rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råteskade på håndrekke.

TG 1 Platting på terreng - Mot Øst

Beskrivelse

Det er platting på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer mot Øst ved inngangsparti.
Det er bjelker av trevirke med spalte lagt terrassebord.
Det observeres påbegynnende værslitasje på platting, følgende til orientering.

Plattingen er målt til 3,5m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker på gulv overflater i Gang.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.



Bilde viser oppsprekking.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, belegg på gulv og malte plater i himling.
Det er observert enkel oppsprekking av tapet på vegg og i overganger, følgende anses til å være normalt slitasje vurdert mot alder.

Entrè - 1,5m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Gang - 4,5m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 11,1m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 5,9m² - Vegg til vegg teppe, tapet på vegg og malte plater i himling.
Stue - 19,8m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Bad - 4,1m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken - 8,5m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Vaskerom - 4,6m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Bod - 2,1m² - Belegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater himling.
Bod - 5m² (BRA-e)

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektiske varmekabler i gulv, følgende var avslått på befaringstidspunktet og er ikke funksjonstestet.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført undersøkelser av radon forekomst i forbindelse med rapporten. Boligen er oppført i 1987, før krav til radonsikring ble innført. Det er ikke kjent om det er utført radonsikring eller hvilke radonforebyggende tiltak som eventuelt er etablert. Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker, det er ikke installert ildsted.
Før pipe benyttes, bør det anlegges ubrennbar plate under ildsted og feieluke/sotluke, følgende til orientering.

Siste tilsyn utført i Januar 2022 i følge mottatt blankett fra Rakkestad Brannvesen.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen på befaringsdagen

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG3 på bakgrunn av våtrommets alder.
Kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er målt tilnærmet flatt gulv, med lokalt fall rundt sluk på 1:50. Varmekabel var avslått på befaringstidspunktet og er ikke funksjonstestet.

ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 55 mm.

ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon, styrt via kjøkkenvifte. Det er påvist skjolder i himling rundt ventil.
Det er ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Våtrommet grenser til tilstøtende bad og leilighets skillende vegg,
Ved fuktsøk i våtsoner ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 på bakgrunn av våtrommets alder.
Det er påvist sprekk i gulvbelegg ved sluk.
Det er installert dusjkabinett i rommet, men det er ikke rør til sluk. Ved videre bruk før oppgradering anbefales det å utbedre dusjkabinett med avløp og rør til sluk, for kontrollert bortledning av vann. Sluk må rengjøres og kontrolleres jevnlig.
Kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

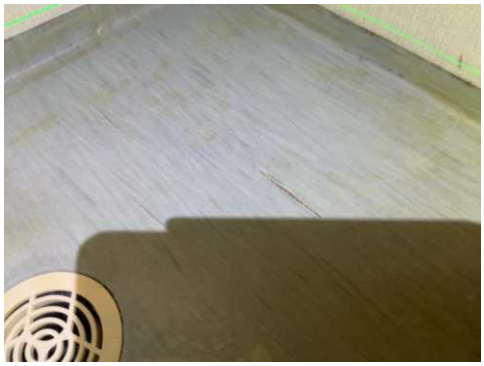
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Overflatene brer preg av elde, slitasje og oppsprekking.

ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Varmekabler avslått på befarings tidspunktet og er ikke funksjonstestet.
Det er målt 1:100 fall på gulv mot sluk, og 1:50 fall lokalt rundt sluk.
Det er påvist oppsprekking av gulvbelgg i dusjsonen.



Blide viser oppsprekking av belegg.

ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 65 mm.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon, styrt via kjøkkenvifte.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra kjøkken mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 5%.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med glatte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt stekeovn og oppvaskkum av stål. Det er fliser på vegg mellom under og overskap. Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppesystem.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Ved funksjonstest, oppleves avtrekket som støyende, følgende til orientering.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør/vindu eller yttervegg

• Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og redusert komfort.

Påvist avvik må sees i sammenheng med bygningsdelen "Ventilasjon".

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Kopling og avstengings muligheter for utekran i kjøkkenskap.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør 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.

Tilstandsrapport

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon, plassert på loft, styrt via kjøkkenventilator.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

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

Boligens vinduer fra 2015 er utført uten ventil i karm, det er ikke påvist ventiler i boligens yttervegg for frisklufts tilførsel.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder er av nyere dato, nøyaktig produksjonsår fremkommer ikke av typeskilt.

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

Skjult elektrisk anlegg hovedsakelig fra byggeår, sikringsskap med skru sikringer plassert i Entrè.
Det er 40amp automat hovedsikring.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• 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.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er installert røykvarslere, og det finnes brannslukker.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

• 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.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

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

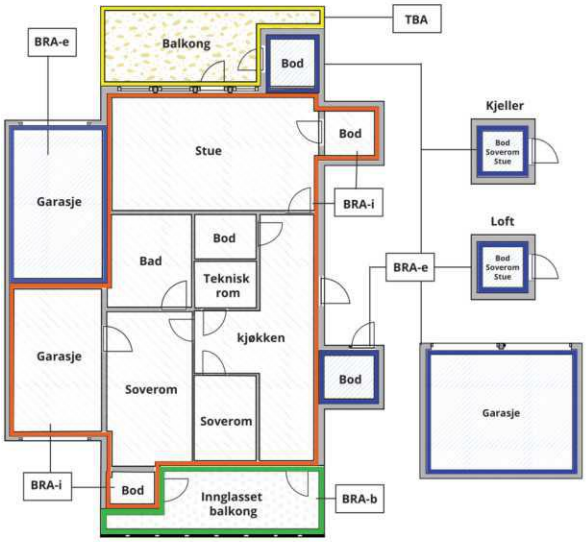
Hva er måleverdig areal?

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.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	71	5		76	14
SUM	**71**	**5**			**14**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, vaskerom, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, entré, gang	Bod 2	

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen.
Midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1987.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Nyere håndverkstjenester

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør
	Tor Hartvik Aamodt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	193	86		0	3805.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Idrettsveien 21 A

Hjemmelshaver
Al Kirkeby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL KIRKEBY BORETTSLAG	942716141			Aamodt Inger Johanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Degernes, Øst i Rakkestad Kommune, tilhørende AL Kirkeby Borettslag.
Området består i hovedsak av boligbebyggelse, landbruksarealer og større skogområder.
Umiddelbar nærhet til skole, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, interne veier på eiendommen anses som privat veg i henhold til offentlige veiregister.

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 "Kirkeng utbyggungsområde" fra 1973.

Om tomten

Eiendommen har en relativt felles eiet flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og asfalterte adkomstveier.

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.09.2026		Gjennomgått	2	Nei
Energirapport	30.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Bygnings tegninger - Bolig	01.04.1987		Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	10.12.1987		Gjennomgått	1	Nei
Del med takstmann	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2026	

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

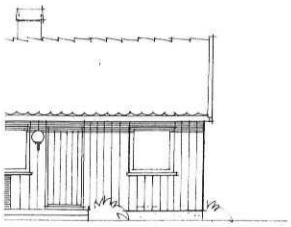
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

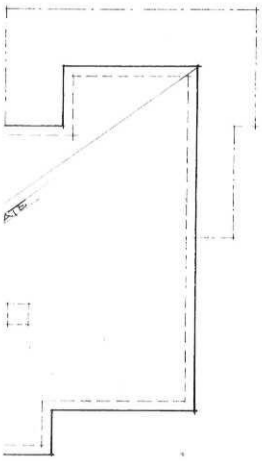
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig 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.

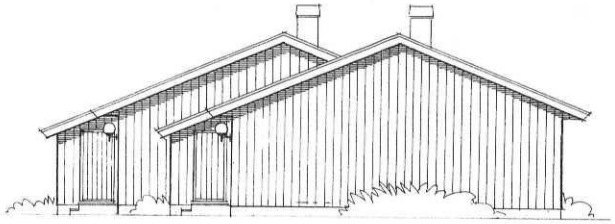
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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.»*

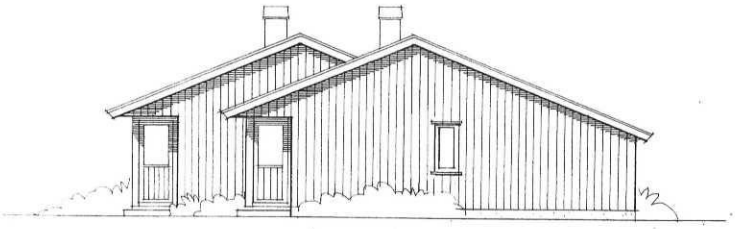
BOLIG NR: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.



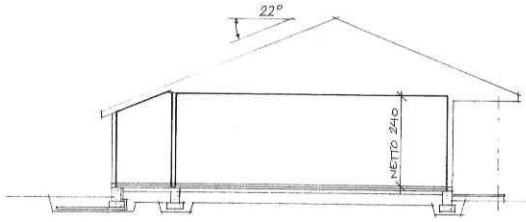




FASADE NORD *



FASADE SYD *



SNITT A-A.

kirkeby boretslag

BYGGERINGEN

Utg p H 83-07 r

TYPEBETEGNELSE
H. 83-11

BRUTTOAREAL
82 M²

BRUKSAREAL
76 M²

KONTRAKT NR

DATO
18/9.86

SIGN
S. STRØM

MÅLESTOKK
1:100

DATO / NOTAT
01.04.87 DIV KORR B.R.
7/4 87 JUSTERT TEGN. STRØM

BYGGHERRE
KIRKEBY BORETTSLAG RAKKESTAD

BYGGEPLASS
RAKKESTAD KOMMUNE

v/s RAKKESTAD SAG & HØVLERI

BYGGETS ART
SMÅ - BOLIGER.

TEGNINGEN INNEHOLDER
PLANER, SNITT OG FASADER.

BLAD
3.

KOMM. SAKSNR

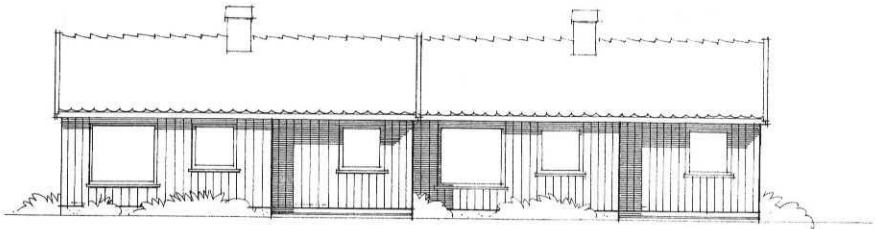
DENNE TEGNING ER A/S BYGGERINGENS EIENDOM. BRUK AV DENNE UTEN TILLATELSE KAN MEDFØRE STRAFFEANSVAR.

ARKIV

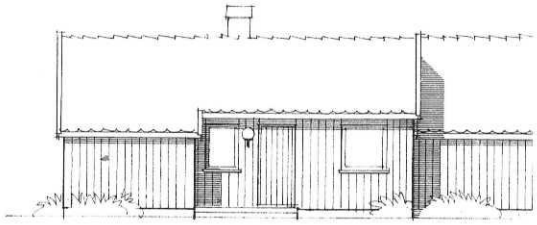
Mappe nr.

Behandlet som sak
T.S. 116 / 87
i teknisk styre, 19 mai 1987
RAKKESTAD KOMMUNE

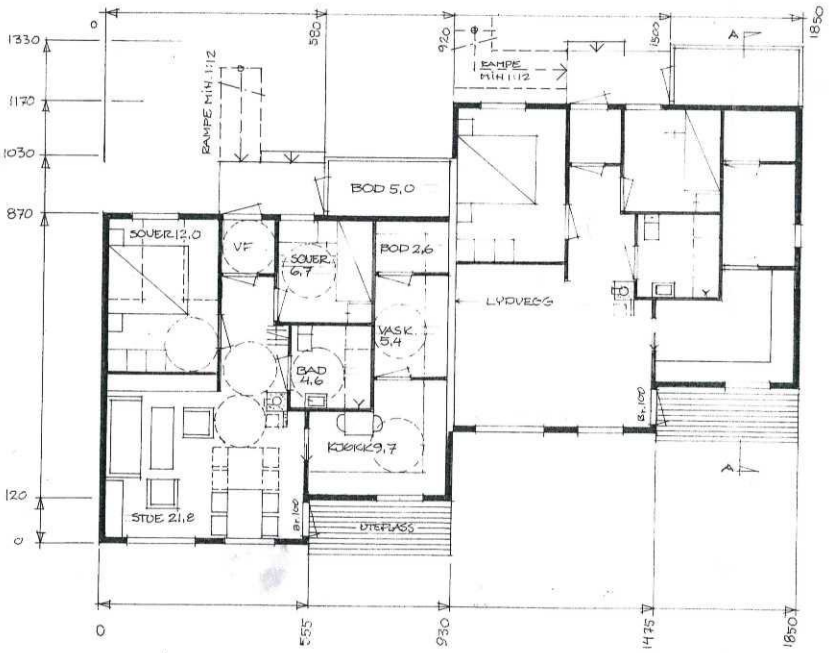
28. 05
912.



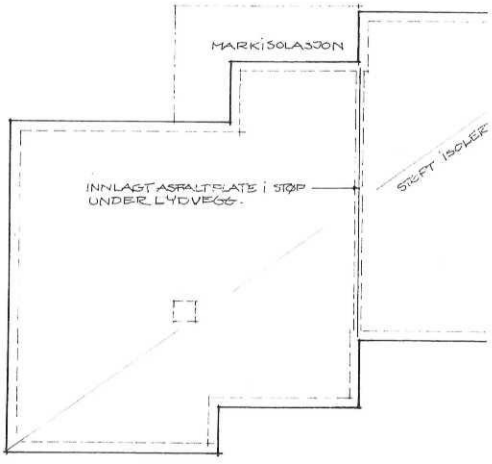
FASADE VEST *



FASADE ØST *



BOLIGPLAN 15 CM YTTERVEGG.



FUNDAMENTPLAN.

RAKKESTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

1890 Rakkestad - Telefon 031/*21 111

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 2502/87 KaM/ALH

Skjema nr. 41

Leilighet nr. 9.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.1965.

J.fr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	Tomt nr.	Parsell nr.
Idrettsveien 21 a, 1892 Degernes	193	86	M.nr. 2922761	2

Byggests art	Bygninsrådets/bygn.sjefens vedtak	Byggearb. igangsatt:
Bolig for eldre	Dato 19.mai 1987 Sak R.B. 116/87	

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kirkeby Borettslag v/Ragnhild Haug, Gjerberg, 1890 Rakkestad		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Per Heier	Rakkestad Sag & Høvleri, 1890 Rakkestad	

Arbeidet ble besiktiget den 9. desember 1987

I medhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

[X] for nevnte bygg

[ ] for følgende del av nevnte bygg:

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

Pålegg:

1. Overgang mellom golvbelegg og avløp fra WC må tettes.
2. Sprekk i tapet på badet må repareres (hjørne).
3. Løsnet tapet over baderomsinnredning må festes.
4. Overgang mellom golvbelegg og rør i vaskerom må sveises/tettes.
5. Sprukket tapet i hjørne over verandadør må utbedres.
6. Utvendig trapp/rampe må monteres.
7. Det må monteres røykvarsler.

Rakkestad, den 10. desember 1987

Osc. B. Nymo
kommuneingeniør

Sendes:

[X] byggherre
[X] ansvarshavende
[ ] Sparebanken Borg
[X] feiermester
[X] renovatør
[X] kommunekassereren

Karin Moskaug
avd.ing.

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
Rakkestad	5/87	1645	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	193	86	
	Bruksnavn/adresse: Kirkeby I		
Areal	3807 m²		

Dagbokstempel:
AVSKRIFT
DAGBOKFØRT
Dato: 30.05.88 Nr.: 05173
SORENSKRIVEREN I
TUNE A 2316

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

Dato for forretningen	30/10-1987
Rekvirent	Rakkestad kommune
Bestyrer	Arne Kristiansen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av g.nr. 193 b.nr. 79. Registernummer ble tildelt ved midlertidig forretning avholdt 9/4-1987.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rakkestad,	25/5-1988	Osc. B. Nymo	Arne Kristiansen

Tinglysing

Dagbokstempel:
AVSKRIFT
DAGBOKFØRT
Dato: 30.05.88 Nr.: 05173
SORENSKRIVEREN I
TUNE

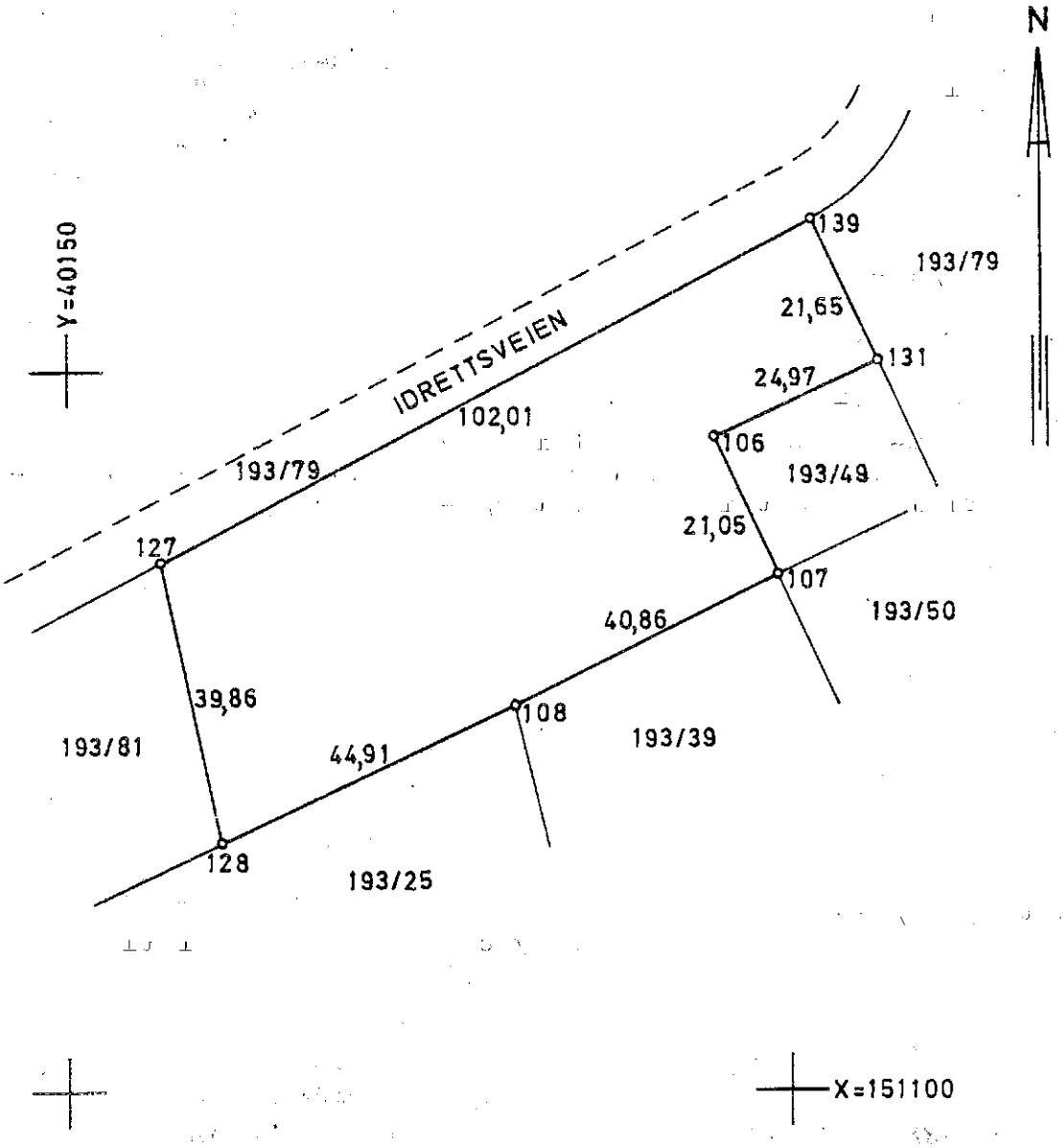
Tinglysingsstempel:
AVSKRIFT
TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 350,-
Dok.avgift [illegible]
Merk[illegible]

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
193	86	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 151175	Y 40210	Z	5/87
Koordinatsystem	**Målestokk**		**Målebrev nr**
NGO Akse III	1:1000		1645
Kartblad	**Areal**		
CU 032-1-35	3807 m^2		



Pkt.nr.	X-koord.	Y-koord.	Merking
139	151220,84	40253,23	Godkjent jordmerke
131	151201,24	40262,42	Gjerdestolpe
106	151190,72	40239,77	Gjerdestolpe
107	151171,65	40248,68	Godkjent jordmerke
108	151153,60	40212,03	Godkjent jordmerke
128	151134,63	40171,32	Godkjent fjellmerke
127	151173,58	40162,83	Godkjent jordmerke

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

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

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

Rakkestad komm. ing.
j.nr. 16511/72 N/RH.

BILAG 4

Rakkestad bygningsråds sak 98/73
Reguleringsplan og vedtak: Se vår
av 25/6 73
16/7 1973
kommuneingeniøren i Rakkestad

Anne-Grete Syverstad
for Osc. B. Nymo

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR KIRKENG UTBYGGINGSOMRÅDE, RAKKESTAD.

I tilknytning til foran nevnte plan (se vår tegning nr. 902-72, datert 17.3.1972) foreslår kommuneingeniøren at etterfølgende bestemmelser gjøres gjeldende:

1) Området bebygges - hvor ikke annet er vist - med boliger i 1 etasje eller 1½ etasje hvor dette er hensiktsmessig i skrånende terreng.

2) For mest mulig å hindre parkering av bilene i veiene forutsettes at det for hver av boligene (leilighetene) på tomtegrunn opparbeides parkeringsplass for minst 2 biler (utenom eventuell bilplass i garasje).

Kommuneingeniøren i Rakkestad, 17. mars 1972.

Osc. B. Nymo.

P.S.

Vedtatt av Rakkestad bygningsråd i sak R.B. 61/72 i møte 13. april 1972.

Vedtatt av Rakkestad kommunestyre i sak 154/72 i møte 5. mai 1972.

d.s.

MILJØVERNDEP. 0326 - 8. 2. 73 PL.

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

Utskriftsdato: 25.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	193	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Idrettsveien 21A, 1892 DEGERNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 806 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 379 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19730001
Navn	Kirkeng utbyggingsområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/21/regbest_19730001.pdf - https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/24/regbest_19730001_02.pdf
Delarealer	**Delareal** 21 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 3 785 m^2 **Formål** Boliger

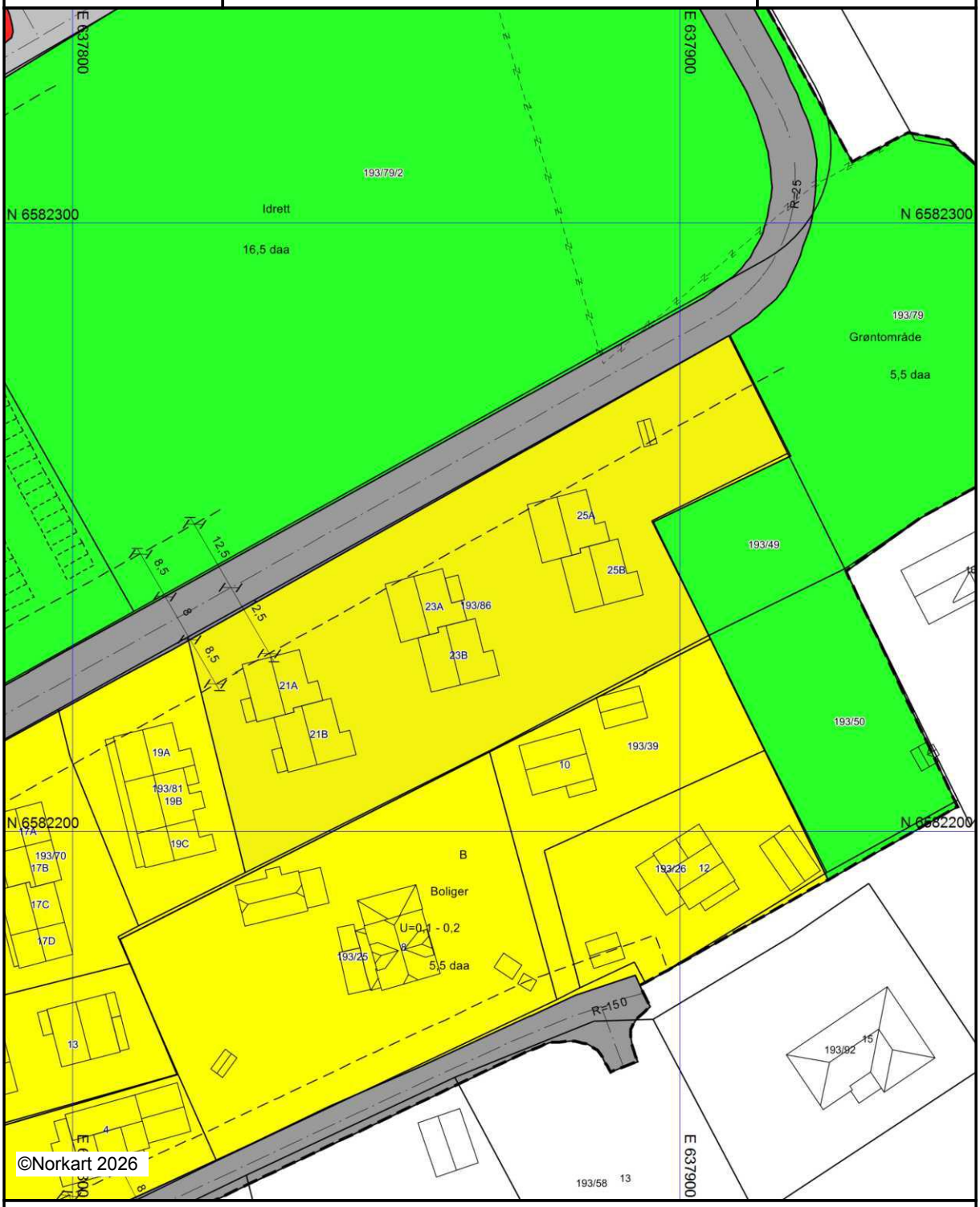
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 193/86
Adresse: Idrettsveien 21A
Utskriftsdato: 25.09.2026
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.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for idrett og sport

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Energiattest



Adresse **Idrettsveien 21A, 1892 DEGERNES**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361727**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6441211**
Gårdsnummer **193**	Bruksnummer **86**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **236,45**

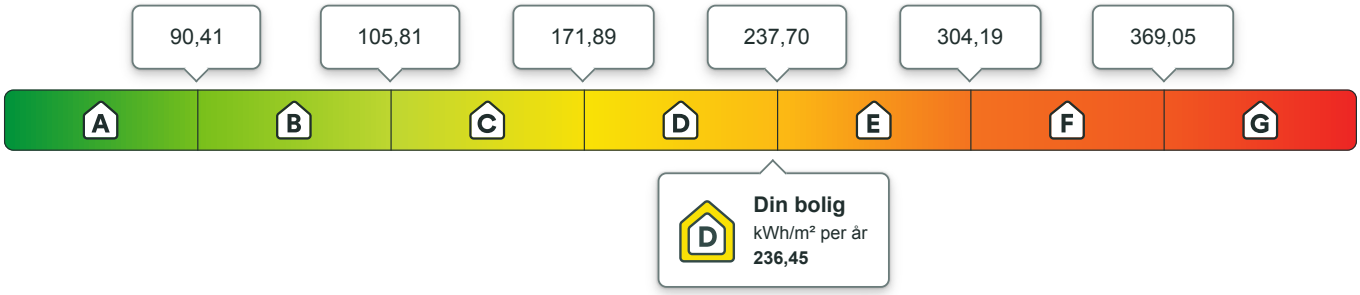
Idrettsveien 21A, 1892 DEGERNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 029,64	**257,16**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Idrettsveien 21A, 1892 DEGERNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Idrettsveien 21A, 1892 DEGERNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Idrettsveien 21A

Nabolaget Degernes - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

SKOLER

Kirkeng skole (1-7 kl.) 139 elever, 7 klasser	4 min 0.3 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 18 klasser	10 min 9.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	25 min 26.2 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	28 min 29.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Degerneshallen Linje 471, 472, 473	1 min 0.1 km
Rakkestad stasjon Linje R22	11 min 9.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

BARNEHAGER

Kirkeng barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Degernes	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Stortorget	9 min
Apotek 1 Rakkestad torg	11 min
Rakkestad Vinmonopol	10 min

SPORT

Kirkeng skole	1 min
Degerneshallen	2 min
Family Sports Club Rakkestad	11 min
Family Sports Club Mysen	25 min

«Flyttet fra Nesøya. Veldig positiv overgang :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Idrettsveien 21 A, 1892 Degernes
Gnr. 193, Bnr. 86, andelsnr. 9 i KIRKEBY BORETTSLAG A/L, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260080

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Andreas Aanonsen

Telefon / Mobil: 69 22 18 00 / 991 29 762

E-post: andreas.aanonsen@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.
