PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

# HESTEHOVVEIEN 11

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Rakkestad | Oppdragsnr. | 192260077 |
| Addresse | Hestehovveien 11 | | |
| Postnr. | 1890 | Sted | RAKKESTAD |
| Selgers navn | Christian Arneberg | | |
| Selgers navn | Karoline Desireé Høiden | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

09/18

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

8 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

94363420

### Våtrom

Initialer selger:
C A
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Etter overtagelsen ble det oppdaget at rør til utebransjen var sprukket, resulterte i vann under pergo på soverom ved kranen. Ble forsikringssak. Utført av Polygon.

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

Initialer selger:
C A
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Polygon

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

En liten sprekk i stuevindu, innside.

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Loft

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Rakkestad energi, 2021

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen avvik

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Satt opp en lettvegg for å dele av garasjen, og skape en bod på innsiden av lettvegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Eier

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

**Øvrige kommentarer:**

Norgespris frem til 31/12/2026

Initialer selger:
C A
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Øvrige kommentarer:**

| |
|---|
| Norgespris frem til 31.12.2026 |

Initialer selger:
C A
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 | 24.09.2026 |
| Signert av | *Christian Arneberg* |
| Signert av | *Karoline Desireé Høiden* |

Initialer selger:
C A
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Hestehovveien 11 , 1890 RAKKESTAD

RAKKESTAD kommune

gnr. 5, bnr. 323

**Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 82 m²**



**Befaringsdato:** 22.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1155 **PropCloud ref nr:** WD5049

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

C
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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Tradisjonell vertikal delt to mannsbolig fra 2017, med tilhørende garasje.
Gruset gårdsplass med El-Bil lader montert på garasjevegg.
Uteoppholdsareal mot Sør med adkomst fra stue.

Bygningssak kyndig har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også gitt anbefalte tiltak.
Boligen har generelt en standard som reflekterer byggeåret og fremstår med normal standard på innredninger og utstyr.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av kontruksjoner.

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.

Byggemetode:
Ringmur av isolerte elementer med støpt gulv på grunn.
Tradisjonelt bindingsverk med utvendig liggende overflatebehandlet trepanel.
Saltak konstruksjon av prefabrikerte takstoler av trevirke, forenklet undertak med trefiberplater og taktekking av betongstein.
Takrenner og nedløp i overflatebehandlet stål
Vinduer og balkongdører med karm og ramme av trevirke med 3-lags glass fra byggeåret.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater. Besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er observert påbegynnende mosegroe på taktekkingen, periodisk vedlikehold anbefales i nær fremtid, følgende til orientering.

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Loftet er et tett kaldtloft.
Det er ikke etablert luke for adkomst/inspeksjon av kaldt loftet, TGIU på bakgrunn av følgende.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er påvist sprekt glass i Stue mot Øst, det ble ikke påvist punktert glass på befaringstidspunktet, følgende til orientering.

Hovedytterdøren er malt.
Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Det er påbegynnende værslitasje i nedkant karm, følgende til orientering.
Garasjen har malt hovedytterdør.
Det er Malt usiolert bod dør.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, mot Sør med adkomst fra Stue og terreng.
Det er bjelker av trevirke anlagt på knuste masser med tilhørende spalte spaltelagt terrassebord.
Jacuzzi plassert på platting.
Plattingen er målt til 26m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen mot Nord ved hovedinngangsdør.
Det er bjelker av trevirke anlagt på knuste masser med tilhørende spalte spaltelagt terrassebord.
Plattingen er målt til 7,5m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat og flis.
Innvendige overflater fremstår fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater på vegg, laminat på gulv og malt himling.

Entre - 12,7m² - Flis på gulv, malte vegger og malt himling.
Soverom - 8,4m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Vaskerom - 3,7m² - Flis på gulv, malte vegger og malt himling.
Bad - 4,5m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt himling.
Soverom -7m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Stue/køkken - 38m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Garasje - 13,1m² (BRA-e) - Betong på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Bod - 4,8m² (BRA-e) - Betong på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Utebod - 5,9m² (BRA-e) - Tregulv, uisolert bindingsverk og uisolert himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektriske varmekabler i alle gulv untatt soverom, elektrisk panel på vegg i soverom og varmepumpe i Stue.

Det er registrert mindre riss i innvendig hjørne på soverom mot Nord, følgende vurderes til å være normalt.
Gulv på grunn av betong.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det er ikke utført undersøkelser av radon forekomst i forbindelse med rapporten. Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av radon. Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen på befaringsdagen

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom

# Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017..
Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:50.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980). Det mangler synlig vanntett sjikt eller dette er ukjent på vegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med opplegg for vaskemaskin og nedfelt vaskekum.
Avtrekk via balansert ventilasjon i rommet, med tilluft ved spalte under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100 på gulv og 1:50 i nedsenk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Avtrekk via balansert ventilasjon i rommet, med tilluft ved spalte under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Rørskap plassert i vegg på vaskerom med overløp til rommet.
Utekran mot Nord, skjult kopling i vegg med inspeksjonsluke fra soverom.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon, aggregat plassert på vaskerom.
Kanaler fremført på kaldt loft, følgende er ikke inspisert som følge av manglende tilkomst på loft.
Det er luft-til-luft varmepumpe, plassert i Stue.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert på vaskerom.
Varmtvannsberederen er tilkoplet med PEX rør, SINTEF anbefaler den første 0,5m fra berederen utføres med kobber rør, dette til orientering.
Nytt elektrisk anlegg fra byggeåret 2017.
Det er skjult elektrisk anlegg, sikringsskap med jordfeilbrytere plassert i vegg på Vaskerom, utvendig TKS skap på fasade mot Øst.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.
Grunnmuren er i isolerte elementer.
Det er forstøtningsmur i tomtedele mot Øst, forstøtningsmuren er av støpt betongblokk.
Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Terrengoverflatene består av gruset gårdsplass og plenarealer.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2017, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2017, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Tomannsbolig**

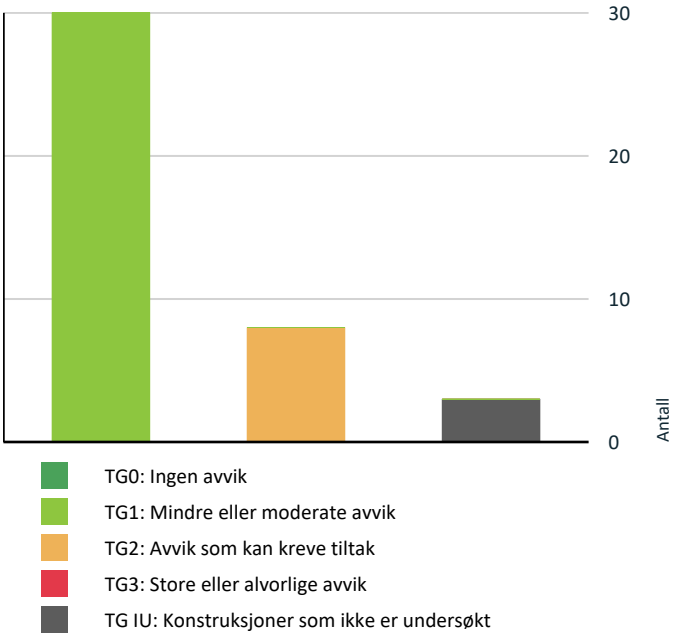
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen.
Det foreligger ferdigattest for boligen.

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.

| | | |
|---|---|---|
| | **Utvendig > Balkongdør** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| | **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| | **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| | **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| | **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. | Gå til side |
| ⚠ | Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Forstøtningsmuren har en høyde på ca 73cm | |

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | | |
|---|---|---|
| | **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| | **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| | **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | | |
|---|---|---|
| | **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| | **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Boligens energimerking



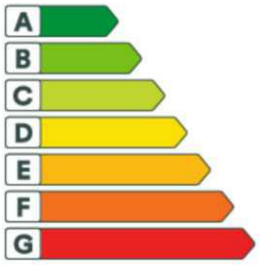

## Beskrivelse

Boligen oppnår energimerke Grønn C som følge av en kombinasjon av lavt beregnet energibehov og en energieffektiv oppvarmingsløsning. Bygningen har en moderne bygningskonstruksjon med god varmeisolasjon, energieffektive vinduer og begrenset varmetap gjennom bygningskroppen. Dette bidrar til et lavt beregnet behov for tilført energi til oppvarming. 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**
2017

**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 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

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

Det er observert påbegynnende mosegroe på taktekkingen, periodisk vedlikehold anbefales i nær fremtid, følgende til orientering.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Loftet er et tett kaldtloft.
Det er ikke etablert luke for adkomst/inspeksjon av kaldt loftet, TGIU på bakgrunn av følgende.

### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangler ved gnagesikring (musetetting)

**Konsekvens/tiltak**

• Mangler ved gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å utbedre gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Bilde viser avstand mellom bordkledning og musebånd.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er påvist sprekt glass i Stue mot Øst, det ble ikke påvist punktert glass på befaringstidspunktet, følgende til orientering.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Hovedytterdøren er malt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at døren tar i karm/terskel.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

### TG 2 Balkongdør

**Beskrivelse**

Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Det er påbegynnende værslitasje i nedkant karm, følgende til orientering.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at døren er vanskelig å åpne og lukke, tar i terksel.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

### TG 1 Ytterdører - garasje

**Beskrivelse**

Garasjen har malt hovedytterdør.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Malt bod dør

**Beskrivelse**

Det er Malt usiolert bod dør.

### TG 1 Platting på terreng mot Sør

**Beskrivelse**

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, mot Sør med adkomst fra Stue og terreng.
Det er bjelker av trevirke anlagt på knuste masser med tilhørende spalte spaltelagt terrassebord.
Jacuzzi plassert på platting.

Plattingen er målt til 26m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

### TG 1 Platting på terreng mot Nord

**Beskrivelse**

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen mot Nord ved hovedinngangsdør.
Det er bjelker av trevirke anlagt på knuste masser med tilhørende spalte spaltelagt terrassebord.

Plattingen er målt til 7,5m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er laminat og flis.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendige overflater fremstår fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater på vegg, laminat på gulv og malt himling.

Entre - 12,7m² - Flis på gulv, malte vegger og malt himling.
Soverom - 8,4m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Vaskerom - 3,7m² - Flis på gulv, malte vegger og malt himling.
Bad - 4,5m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt himling.
Soverom -7m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Stue/køkken - 38m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Garasje - 13,1m² (BRA-e) - Betong på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Bod - 4,8m² (BRA-e) - Betong på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Utebod - 5,9m² (BRA-e) - Tregulv, uisolert bindingsverk og uisolert himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektriske varmekabler i alle gulv untatt soverom, elektrisk panel på vegg i soverom og varmepumpe i Stue.

Det er registrert mindre riss i innvendig hjørne på soverom mot Nord, følgende vurderes til å være normalt.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Gulv på grunn av betong.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

### Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke utført undersøkelser av radon forekomst i forbindelse med rapporten. Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av radon. Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.




### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte, glatte dører.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

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

## VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:50.

ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980). Det mangler synlig vanntett sjikt eller dette er ukjent på vegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt på vegg.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere.

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med opplegg for vaskemaskin og nedfelt vaskekum.

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk via balansert ventilasjon i rommet, med tilluft ved spalte under dør.

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**

Våtsoner grenser mot leilighet skillende vegg og våtrom, hulltaking er ikke gjennomførbart.
Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved fuktsøk i aktuelle områder på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest

ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i på vegg i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

# Tilstandsrapport

• Det anbefales installasjon av dusjkabinett i rommet, for kontrollert bortledning av vann til avløp.



Bilde viser riss på vegg.

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100 på gulv og 1:50 i nedsenk.

ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist riss på servant

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

• Lekkasjes sikring kan være utført med "pose" løsning, følgende er ikke mulig å påvise uten yttligere undesøkelser/demontering av WC eller innhenting av dokumentasjon/FDV.
Det anbefales yttligere undersøkelser

ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk via balansert ventilasjon i rommet, med tilluft ved spalte under dør.

ETASJE > BAD

### 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**

Våtsoner grenser mot kjøkken, vaskerom og leilighets skillende vegger, med skjulte tekniske føringer, hulltaking er ikke gjennomførbart.
Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved fuktsøk i aktuelle områder på befaringstidspunktet.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**

• Avtrekk fra kokesone er ikke forriglet mot ventilasjonsanlegget, følgende medfører undertrykk i boligen når avtrekk benyttes og redusert effekt. Ved åpning av dør/vindu øker effekten på avtrekket.

• Det anbefales å tilkople kjøkkenavtrekk mot aggregat med trykkvakt, alternativt vurdere alternative avtrekk som omluft med UV-filter eller tilsvarende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Rørskap plassert i vegg på vaskerom med overløp til rommet.
Utekran mot Nord, skjult kopling i vegg med inspeksjonsluke fra soverom.

**Vurdering av avvik:**
• Vannledningene i plast (Pex) er merket med tusj.

**Konsekvens/tiltak**
• Plastrør som er merket med tusj, kan gi svekkelser i materialet.

• Plastrør som kun er merket med tusj bør merkes på en varig og tydelig måte for å sikre korrekt identifikasjon ved fremtidig vedlikehold eller reparasjon. Mangelfull merking kan føre til forveksling av rør, noe som øker risikoen for feil ved arbeid på anlegget.

TG2 på bakgrunn av merking av tusj på Pex rør, jf. NS3600:2025 A.2.12.1

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Det er balansert ventilasjon, aggregat plassert på vaskerom.
Kanaler fremført på kaldt loft, følgende er ikke inspisert som følge av manglende tilkomst på loft.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**
Det er luft-til-luft varmepumpe, plassert i Stue.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert på vaskerom.
Varmtvannsberederen er tilkoplet med PEX rør, SINTEF anbefaler den første 0,5m fra berederen utføres med kobber rør, dette til orientering.

## ⚠ 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**
Nytt elektrisk anlegg fra byggeåret 2017.
Det er skjult elektrisk anlegg, sikringsskap med jordfeilbrytere plassert i vegg på Vaskerom, utvendig TKS skap på fasade mot Øst. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

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.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget på bakgrunn at det er mer enn 5 år siden forrige kontroll.



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**
Det er installert røykvarslere, og det finnes brannslukker.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**
Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Grunnmuren er i isolerte elementer.

## TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Det er forstøtningsmur i tomtedele mot Øst, forstøtningsmuren er av støpt betongblokk.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Forstøtningsmuren har en høyde på ca 73cm

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

## TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Terrengoverflatene består av gruset gårdsplass og plenarealer.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2017, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2017, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# 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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Forstøtningsmuren har en høyde på ca 73cm

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget på bakgrunn at det er mer enn 5 år siden forrige kontroll.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

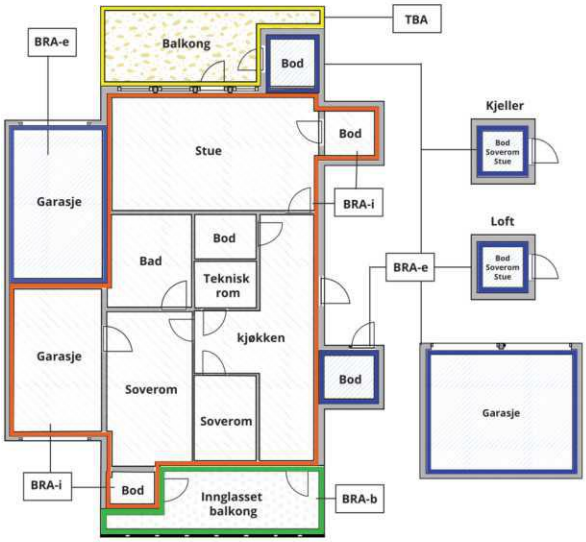
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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 | 82 | 24 | | 106 | 33 |
| **SUM** | **82** | **24** | | | **33** |
| **SUM BRA** | **106** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken | Bod, garasje, 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.
Det foreligger ferdigattest for boligen.

### 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 |
|---|---|---|
| 22.9.2026 | Alexander Adriansen | Takstingeniør |
| | Christian Arneberg | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3120 RAKKESTAD | 5 | 323 | | 0 | 437.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Hestehovveien 11

**Hjemmelshaver**

Arneberg Christian, Høiden Karoline Desireé

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i rolige omgivelser i blindvei på Prestegårdsskogen boligfelt i Rakkestad Kommune.
Dette er et barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, plen areal og tre terrasser. Naturlig avgrenset med forstøtningsmur og beplantning.

**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

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 94363420 | | | |

**Kommentar**

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 24.09.2026 | | Gjennomgått | 8 | Nei |
| Energirapport | 24.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger Byggeår | 22.01.2017 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Ferdigattest | 20.03.2018 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Del med takstmann | 15.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

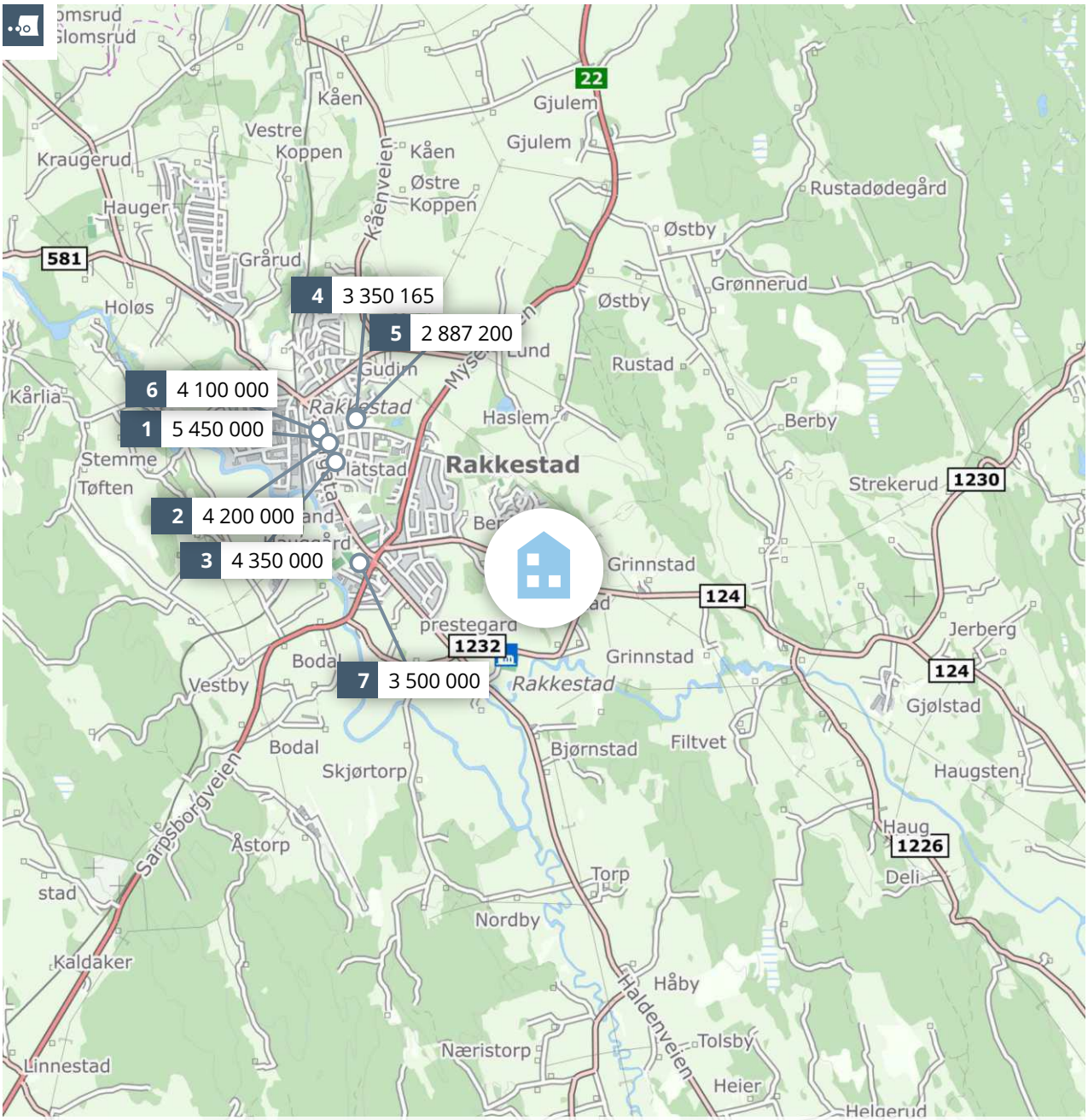
**Areal**

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*




# Meglers verdivurdering

# HESTEHOVVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 25.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hestehovveien 11, 1890 RAKKESTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 5 BNR 323 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS KIRKEGRENDA

Verdivurdert til

**3 500 000**

| - | 3 500 000 | 42 683 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 82 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2018 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | - |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Storgata 22<br>101 m² 2011 3. etg 2 sov | 12.02.2026 | 4 500 000 | **5 450 000** | 0 | 5 450 000 | **53 960** |
| 2 Storgata 25<br>86 m² 2018 2. etg 2 sov | 05.03.2025 | 4 200 000 | **4 200 000** | 0 | 4 200 000 | **48 837** |
| 3 Seljeveien 30 A<br>89 m² 2025 1. etg 3 sov | 16.03.2026 | 2 225 000 | **2 225 000** | 2 125 000 | 4 350 000 | **48 876** |
| 4 Skogveien 32 H<br>82 m² 2007 - etg 2 sov | 29.05.2026 | 2 450 000 | **2 900 000** | 450 165 | 3 350 165 | **40 856** |
| 5 Granveien 14 D<br>76 m² 1998 2. etg 2 sov | 14.11.2024 | 2 790 000 | **2 790 000** | 97 200 | 2 887 200 | **37 989** |
| 6 Storgata 18 A<br>84 m² 2021 3. etg 2 sov | 01.04.2025 | 4 200 000 | **4 100 000** | 0 | 4 100 000 | **48 810** |
| 7 Stadionveien 5 F<br>95 m² 2009 1. etg 2 sov | 25.02.2025 | 3 600 000 | **3 500 000** | 0 | 3 500 000 | **36 842** |

Praktisk og moderne leilighet med attraktiv beliggenhet - Høy standard med moderne valg - Solrik tomt - Garasje
Dette er en nyere, lys og delikat tomannsbolig over ett plan. Hvor hver av boligene selges separat, Det er en god planløsning og god standard.

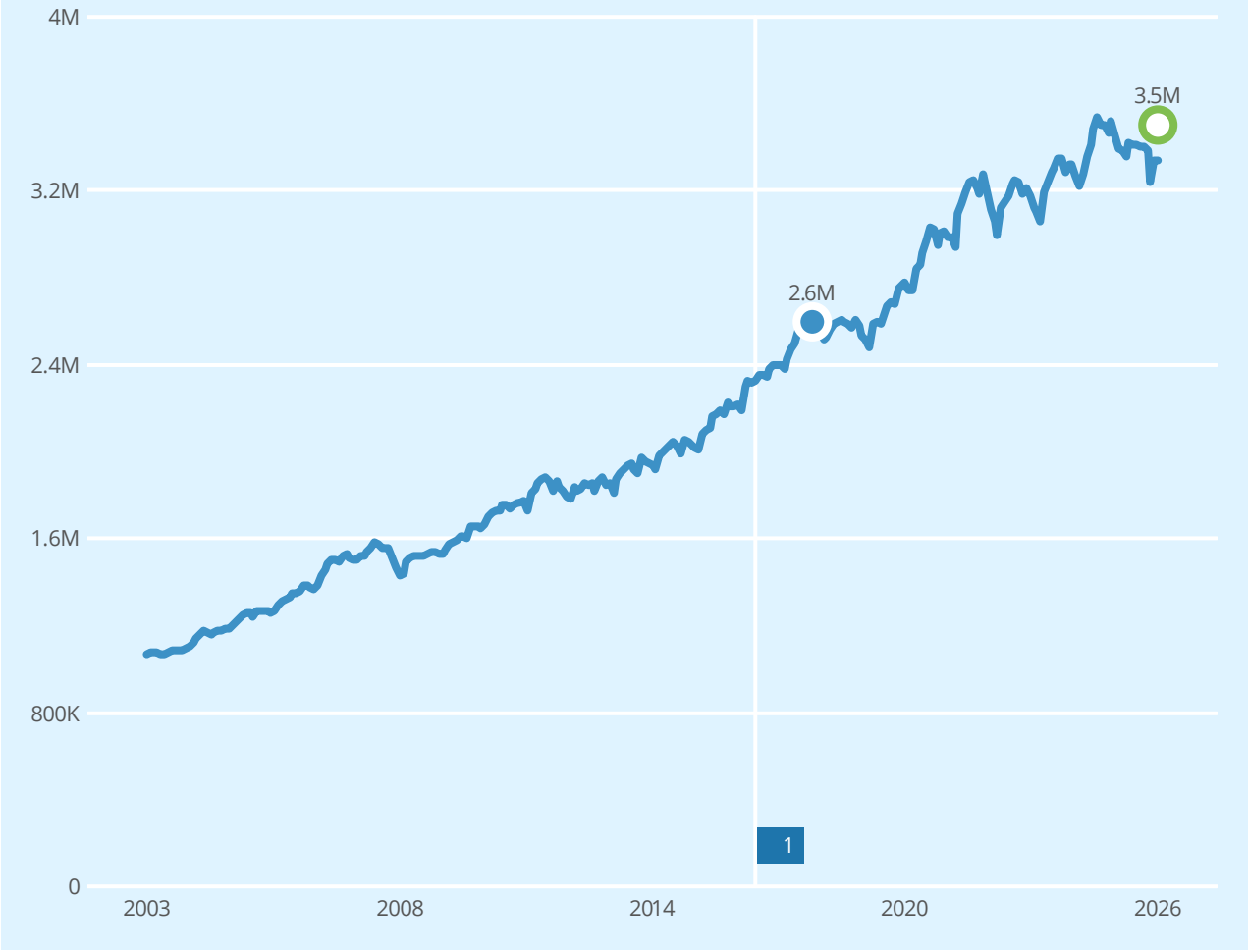
I hele prosjektet har utbygger lagt vekt på visuell utforming, praktiske løsninger og gode kvaliteter.

Det er god utførelse på boligen, noe som gir et svært godt førsteinntrykk! Boligen er praktisk innredet med bl.a. pergo laminat på gulv og gulvvarme, samt store vindusflater og plass til garderobeløsning. Boligen er holdt i lyse, tidsriktige farger, noe som er gjennomgående for alle rommene i boligen.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende

løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

## Historiske omsetninger




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18.02.2018 | 15.08.2018 | 13.09.2018 | 2 650 000 | 2 600 000 | 0 | 2 600 000 | |
| 28.02.2017 | | 28.02.2017 | - | 1 000 000 | - | 1 000 000 | 2 |

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

# Leiligheter til salgs i 1890 RAKKESTAD nå

11
leiligheter til salgs

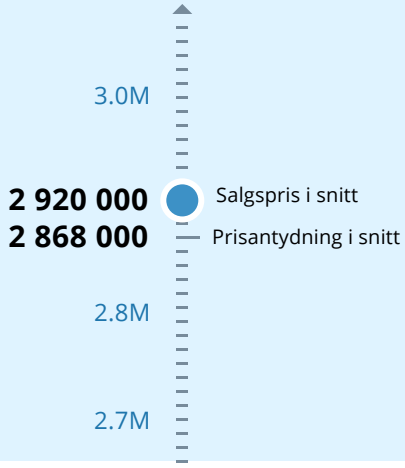



Annonsene har i snitt ligget ute i

123
dager

# Leiligheter solgt i 1890 RAKKESTAD siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

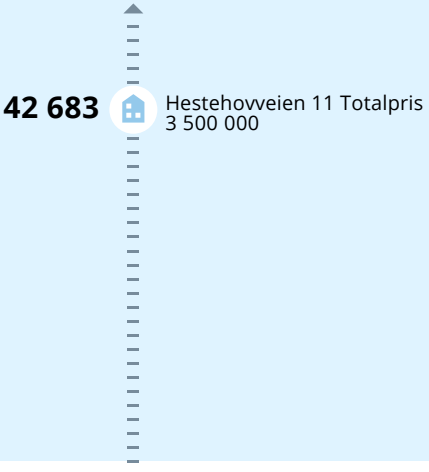



Solgt i snitt i løpet av

95
dager

for 0.5% under prisantydning

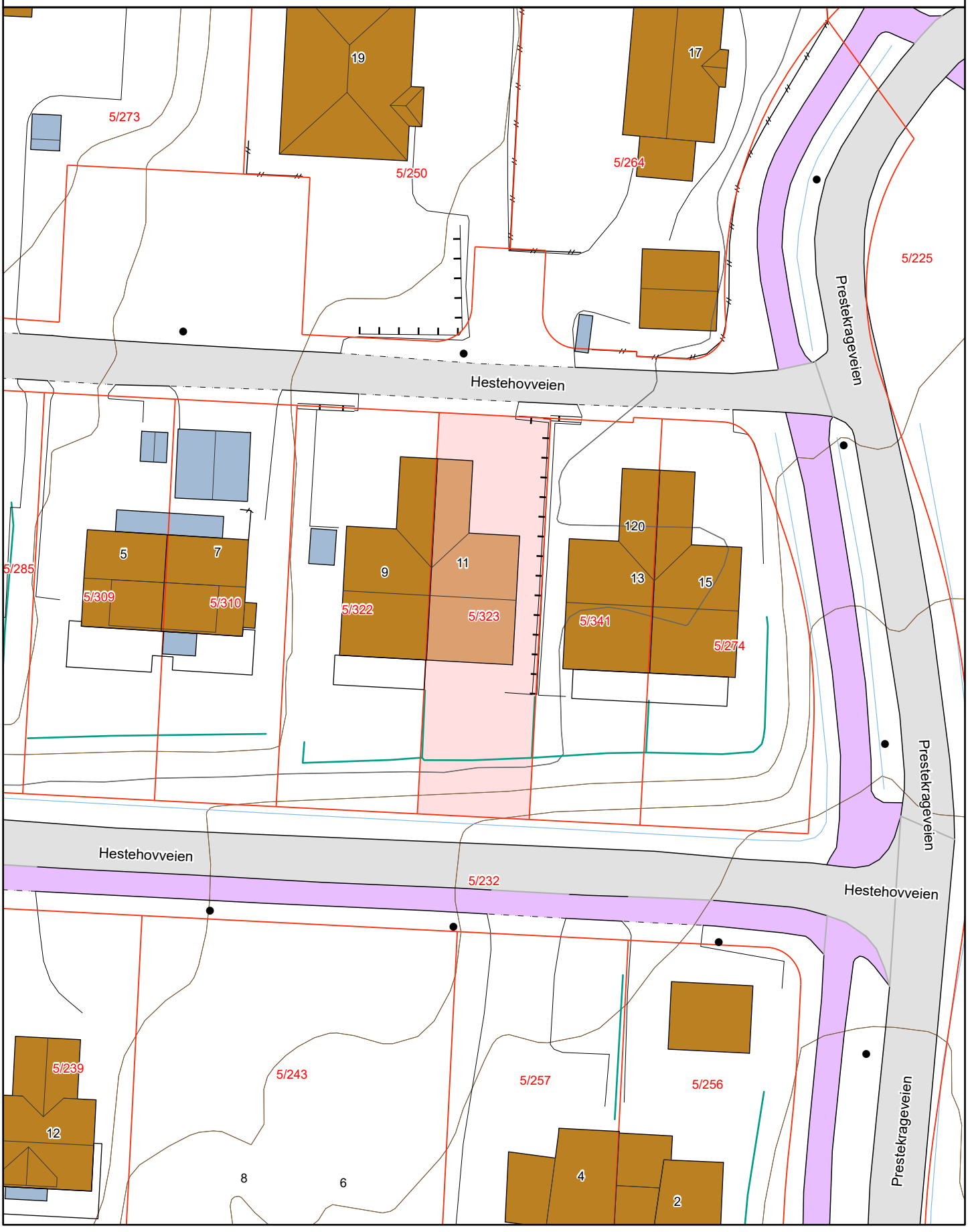
# Analyse m²-priser



# Oversiktskart

Adresse: **Hestehovveien 11, 1890 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/5/323/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 438 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.09.2026



# Matrikkelkart

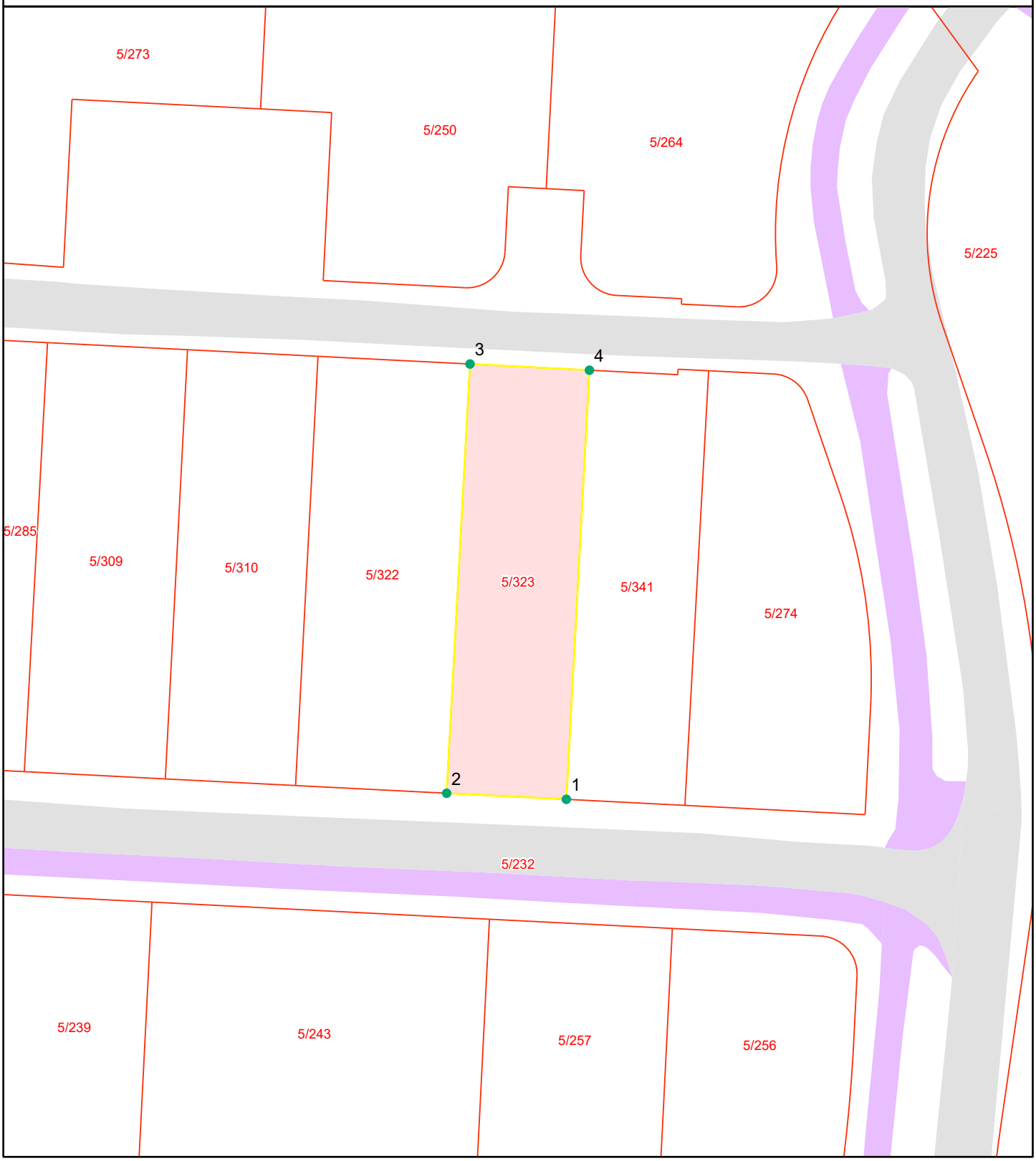
Adresse: **Hestehovveien 11, 1890 Rakkestad**
Gnr/bnr: **3120/5/323/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 438 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.09.2026

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 438 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6588890.67 | 634751.64 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 11.07 | 0 |
| 2 | 6588891.23 | 634740.59 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 39.62 | 0 |
| 3 | 6588930.78 | 634742.75 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 11.04 | 0 |
| 4 | 6588930.21 | 634753.77 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 39.61 | 0 |

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

# PRESTEGÅRDSSKOGEN,
# RAKKESTAD KOMMUNE

---

Bestemmelsene er vedtatt av Rakkestad kommunestyre: 22.05.2007, enderet 22.12.2021

Bestemmelsene er sist revidert:22.12.2021

## 1. GENERELT

### 1.1 Planområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

### 1.2 Reguleringsformål

I medhold av Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd reguleres området til følgende formål:

1.Byggeområder:
- Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B6)
- Boliger med tilhørende anlegg (B7-B53)

2. Offentlige trafikkområder:
- Kjøreveg (V1-V24)
- Annen veggrunn (AV)
- Gang-/sykkelveg (GS1-GS15)
- Bussholdeplass (BH1-BH2)

3. Friområder:
- Turveg (FT1-FT12)

4. Fareområder:
- Trafo (T)

5. Spesialområder:
- Parkbelte (SP1-SP26)
- Friluftsområde (SF1-SF7)
- Vann- og avløpsanlegg (VA)
- Frisiktsone
- Bevaring av landskap og vegetasjon

6. Fellesområder:
- Felles parkering (FP1-FP5)
- Felles lekeplass (FL1-FL11)
- Annet fellesområde (AF)

# 2. BYGGEOMRÅDER

## 2.1 Boligområder (B1-B53)

**a. Utnyttelsesgrad og bebyggelsens form**
Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 24% ved utbygging av frittliggende eneboligbebyggelse. For bolig med livsløpsstandard, gesimshøyde under 3,5 m og mønehøyde under 6,5 m, tillates maks BYA inntil 27%.

Ved utbygging av sammenkjedete boliger (to eller flere boliger som er sammenkjedet med bod, garasje o.l), rekkehus eller boliger i tun skal tillatt bebygd areal (%-BYA) ikke overstige 30%. Det skal maksimalt være 4 boliger i hver rekke av sammenhengende småhus. Utbygging med sammenkjedete boliger, rekkehus eller boliger i tun forutsetter at hele delfeltet bygges ut under ett, med enhetlig arkitektur, på grunnlag av en situasjonsplan for hele delfeltet.

For alle felt skal garasjer og uthus medregnes i BYA. Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42 m² for senere bygging av garasje.

Terrasse som på sitt høyeste har gulv med overkant mer enn 0,5 m over terrenget, skal regnes med i BYA.

**b. Gesims- og mønehøyder**
Maks. gesimshøyde er 6,00 m og maks. mønehøyde er 8,50 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Angitt maksimal gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

På område B5 kan bygninger ha en maksimal mønehøyde på 6 meter over gjenomsnittlig eksiterende terreng.

For garasje, carport og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks mønehøyde 5,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

**c. Tomteareal**
Minste netto tomteareal er 750 m² for frittliggende eneboligbebyggelse og 500 m² for sammenkjedete boliger, rekkehus eller boliger i tun. Netto tomt er areal regulert til boligformål, eksl. regulert veggrunn, fellesområde, m.v.

**d. Plassering og utforming, estetikk**
Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrensene som er avmerket på plankartet, og fastlegges gjennom situasjonsplan. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense dersom den er mindre enn 50 m² og ikke nærmere tomtegrense mot veg enn 5 meter dersom garasjen plasseres vinkelrett på veg.

Bygningenes hovedretning skal være parallell med eller vinkelrett på tilliggende veg, så lenge terrengmessige forhold ikke tilsier annen hovedretning. I delfeltene B10-B12, B29-B31 og B49-B51 skal bebyggelsen fortrinnsvis grupperes rundt tun.

Alle bygg skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder de samme krav til estetikk som for nye hus.

**e. Parkering**
På hver tomt skal det være plass til minst en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig.

**f. Ubebygd areal**
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det skal fortrinnsvis benyttes vegetasjon fremfor gjerder i tomtegrensene.

**g. Detaljplaner**
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges fram situasjonsplan i målestokk min. 1:500. For felt med sammenkjedete boliger, rekkehus og tun skal situasjonsplanen omfatte hele delfeltet.

Situasjonsplanen skal vise plassering av bebyggelsen og garasje/carport, gårdsplass, parkering, adkomst og beplanting, samt hvor naturlig skog står igjen. Høyder på veg, tomt og bebyggelse skal angis sammen med viktige terrengformer. For tunbebyggelse skal det i tillegg vises interne lekeplasser, gangadkomster, beplantning, felles og private utearealer og fellesanlegg for renovasjon.

**h. Dokumentasjon av estetikk**
Ved søknad om rammetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides ytterligere dokumentasjon av estetiske forhold, for eksempel fotomontasje eller fasadeoppriss som viser ny bebyggelse sammen ned eksisterende bebyggelse.

**i. Støy**
Maksimalt støynivå skal ikke overskride anbefalte verdier i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442). Dersom det registreres støynivåer utover dette, skal det foretas støyskjermingstiltak langs vegtraseen og eventuelt også på husfasader.

## 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Trafikkområder skal nyttes til kjøreveger (V1-24), annen veggrunn, gang-/sykkelveger (GS1-15) og bussholdeplasser (BH1-2) som vist i reguleringsplanen.

Offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til kommunens tekniske krav (sak 0044/01 Asfaltbredder). Adkomstveiene V2-V3 og V6-V24 kan opparbeides med 3 meters vegbredde, i tråd med kategorien *"kombinert gang- og sykkelveg med felles adkomst"* i kommunens tekniske krav.

GS12-15 tillates benyttet til gjennomkjøring for søppelbil, brøytebil, postbud o.l.

## 4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER - TURVEGER (FT1-FT12)
I områdene skal det etableres turveger som skal gi adkomst til omkringliggende grøntområder/turområder. Eksisterende vegetasjon skal bevares eller erstattes med nyplanting.

## 5. FAREOMRÅDER - TRAFO (T)
Innenfor område avsatt til formålet kan det tillates oppført transformatorstasjon. Særskilt(e) lov og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og god materialbruk.

## 6. SPESIALOMRÅDER

## 6.1 Parkbelte (SP1-SP26)
I områdene SP1-26 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Unntatt er trær som er til fare. Arealene kan suppleres med mer vekstmasse og stedstilpasset beplanting slik at de fungerer som romskapende elementer og demper bebyggelsens eksponering mot omgivelsene. Det tillates ikke

sprengings-, fyllings- eller planeringsarbeider. Gjennom områdene tillates det opparbeidet turstier på en naturtilpasset måte. Allmenn ferdsel i områdene skal ikke hindres.

### 6.2 Friluftsområder (SF1-SF7)

I områdene SF1-SF6 skal mest mulig naturlig terrengoverflate og vegetasjon bevares. Det tillates kun opparbeidet enkle, terrengtilpassede stier og i begrenset omfang tilrettelegging for barns lek. Det skal opparbeides sti i SF5 fra GS10 til SF7 og i SF7 i hele feltets lengde fra dagens sti (i øst) til FT9.

### 6.3 Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Trær skal stammes opp for å opprettholde frisiktsonene.

### 6.5 Bevaring av landskap og vegetasjon

I områdene skal vegetasjonen bevares i en slik grad at den fungerer som et romskapende element, skjermer private utearealer og demper bebyggelsens eksponering mot omgivelsene. Det tillates ikke sprengings-, fyllings- eller planeringsarbeider, men arealet kan tillates supplert med vekstmasse og stedstilpasset beplanting.

## 7. FELLESOMRÅDER

### 7.1 Felles parkering (FP1-FP5)

FP1-FP5 er felles parkering og gjesteparkering for alle boligeiendommene innenfor reguleringsplanen.

### 7.2 Felles lekeplass (FL1-FL11)

Områdene er felles for alle boligeiendommene innenfor reguleringsplanen. FL6 skal opparbeides som ballspillplass. Lekeplassene skal hovedsakelig gis naturpreg og utformes slik at de får naturlig sammenheng med tilliggende grønne områder. Trær i området skal i størst mulig grad bevares. I områdene FL7, FL11 og FL12 skal det legges spesielt stor vekt på god terrengtilpasning.

### 7.3 Annet fellesområde (AF)

Annet fellesområde tillates benyttet til renovasjonsanlegg og transformatorstasjon. Området er felles for alle boligeiendommene innenfor reguleringsplanen.

## 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 8.1 Opparbeidelse av friområder, fellesområder og offentlige trafikkområder

Naturlig del av friområder, fellesområder og offentlige trafikkområder skal opparbeides før brukstillatelse kan gis for tilliggende byggeområder. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan og utførelse for alle arbeider som berører riksveg 124.

### 8.2 Opparbeidelse av gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg (GS9) fram til Ravinevegen skal være bygget før første bolig i planområdet tas i bruk. Gang og sykkelveg (GS1) langs Riksveg 124 fra ny adkomstveg (V4) til Ravinevegenskal være opparbeidet før noen bolig i felt B34-B52 tas i bruk. Adkomst fra RV 124 til eiendommene gnr/bnr 5/72,5/33 og 5/44 skal stenges så snart adkomst er etablert via gang-/sykkelveg.

### 8.3 Oppstart av boligområder

Områdene B34 – B52 kan ikke påbegynnes før arealbruken er endelig avklart gjennom kommuneplanens arealdel.

Rakkestad kommune

# Kommuneplan

Eiendom: 5/323
Adresse: Hestehovveien 11
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200*

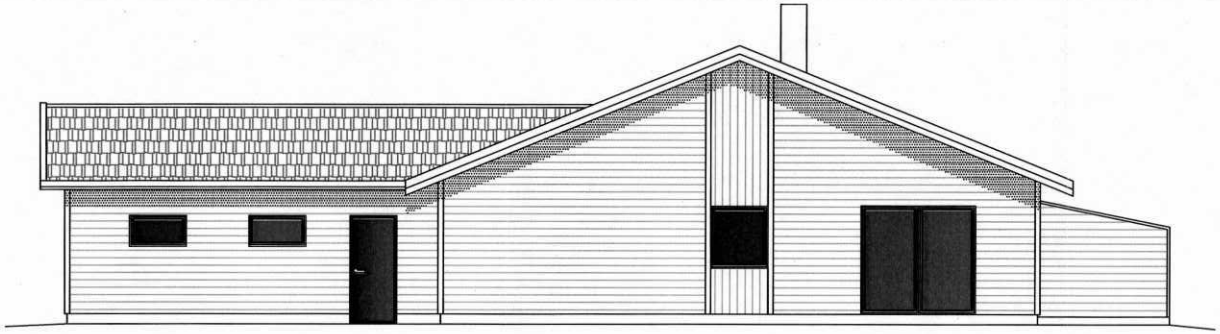


Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Veg - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse - eksi
Kraftledning,energinett - eksisterende

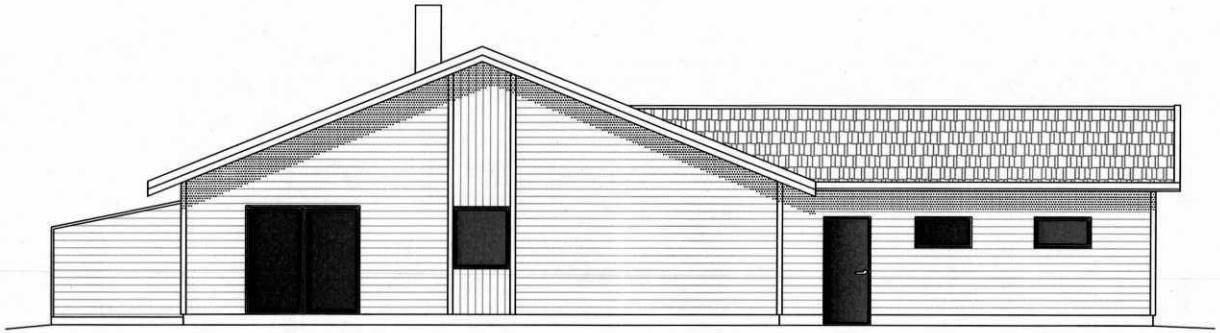
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*



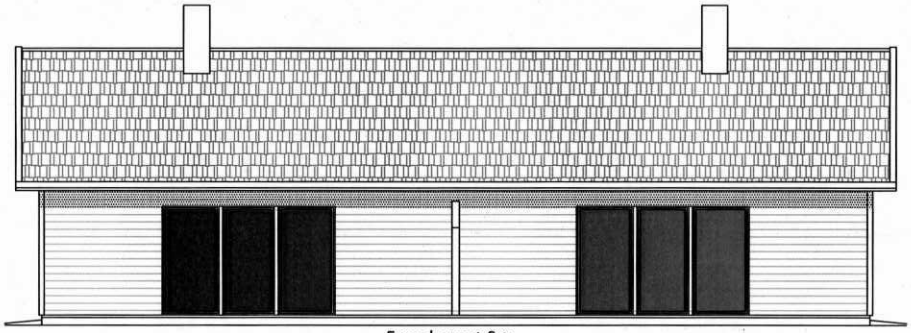
Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - framtidig



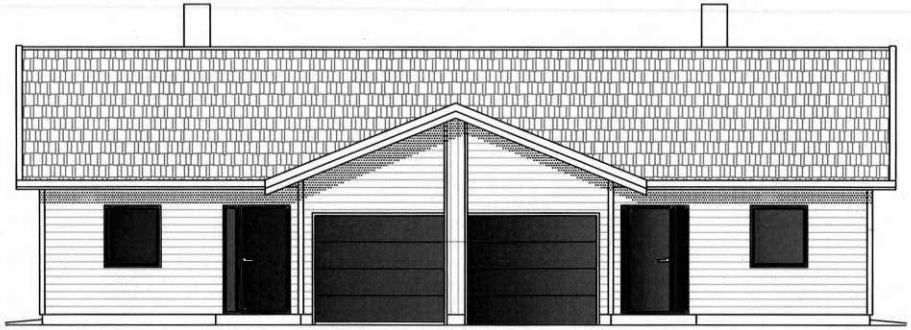
Fasade mot Vest



Fasade mot Øst



Fasade mot Sør



Fasade mot Nord

Dokid: 17000001140S (17985-1)
TEGNINGER

SØKNADSTEGNING

Larsen Prosjekter
Konsulenttjenester: Prosjektering, Ingeniørarbeider, Tegning, Dimensjonering, Salg og Tømrerarbeider.
tlf 916 33 078. Mølleveien 30A 1613 Fredrikstad
Kent_Runo84@hotmail.com

| Rev.: | Ant. | Revisjon | Dato: | Sign.: |
|---|---|---|---|---|

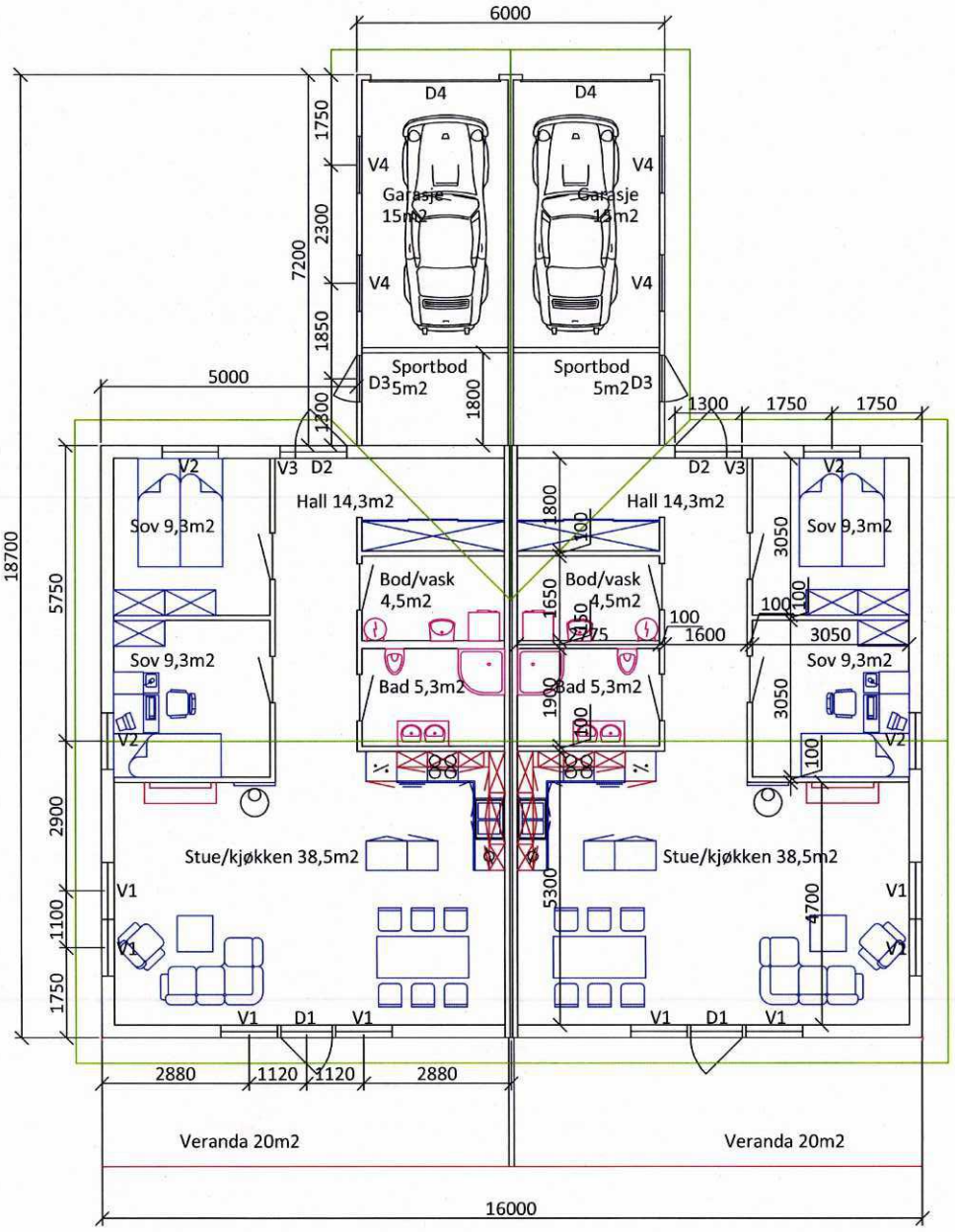
# Nybygg tomannsbolig

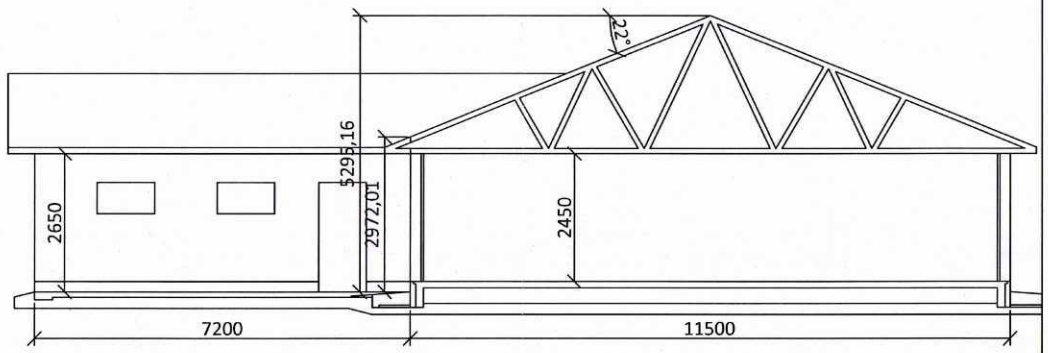
## Fasader

Hestehovveien
Hestehovveien - 1890 Rakkestad. G.nr/B.nr 5/274
Øystein Finpå, tlf: 91354850
oystein@mecsupport.no

| | |
|---|---|
| Tegner: | K-R L |
| Dato: | 22.01.17 |
| Mål: | 1:100 A3 |
| Erst. for: | |
| Erst. av: | |
| Tegn.nr.: | E-1 |
| Rev.: | |

Filnavn: Tomannsbolig.dwg




BRA leil. 1 = 2 = 84 m2

tomannsbolig: BYA 227 m2*2
Parkering 2 biler BYA 36m2*2
Totalt tellende BYA: 263m2*2
Tomtestørrelse: 2003,5m2

Grad av utnytting: (526/2003,5)*$_{100}$=26,25%

Vinduer / Dører
V1: 8 stk, 1090x2090 fastkarm
V2: 4 stk, 1090x1190 Toppsving
V3: 2 stk, 0290x2090 Fastkarm
V4: 4 stk, 1090x0590 Topphengslet

D1: 2 stk, 0990x2090 Balkongdør helglass 1 venstre og 1 høyre utadslående
D2: 2 stk, 0990x2090 Utgangsdør 1 venstre og 1 høyre utadslående
D3: 2stk, 0890x2090 Bod-dør 1 venstre og 1 høyre innadslående
D4: 2stk, Garasjeport, 2500x2100

SØKNADSTEGNING

Larsen Prosjekter
Konsulenttjenester: Prosjektering, Ingeniørarbeider, Tegning, Dimensjonering, Salg og Tømrerarbeider.
tlf 916 33 078. Mølleveien 30A 1613 Fredrikstad
Kent_Runo84@hotmail.com

| Rev.: | Ant. | Revisjon | Dato: | Sign.: |
|---|---|---|---|---|

# Nybygg tomannsbolig

## Plan, Snitt

Tegner: K-R L
Dato: 22.01.17
Mål: 1:100 A3
Erst. for:
Erst. av:

## Hestehovveien

Hestehovveien - 1890 Rakkestad. G.nr/B.nr 5/274
Øystein Finpå, tlf: 91354850
oystein@mecsupport.no

Tegn.nr.: E-1
Rev.:

Filnavn: Tomannsbolig.dwg

# 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:**
Hestehovveien 11, 1890 Rakkestad
Gnr. 5, Bnr. 323, Rakkestad kommune.

**Oppdragsnummer:**
192260077


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Rakkestad

**Saksbehandler:** Bent Cato Kirkeng

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

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


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---