PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

ÅSLIVEIEN 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250062

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Raymond Utsi	Aud Kristin Samuelsen

Gateadresse
Åsliveien 25

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1890

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 2781952

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mur yttervegg på vaskerom har hatt sprekker siden vi kjøpte huset, men vi har ikke registrert fukt i området

Document reference: 192250062

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet hovedvannkran på vaskerom og ny varmtvannsbereder på vaskerom
Arbeid utført av	Vinar VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet hoved strøm inntak. (Rakkestad Energi) Byttet innmat i sikringsskap i hus. Koblet opp egen fordeler til garasje. Koblet ekstra stikkontakt i garasje. Koblet opp skilletrafo til elbil lader. Koblet opp elbil lader.
Arbeid utført av	EL Partner moss / Rakkestad Energi

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El tilsyn utført i 2021. Rettelser av avvik utført at Pettersen El informasjon i januar 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pod Point med skilletrafo

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 192250062

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet terrassebord på veranda oppe. Bygget ny platting og levegg ved annex. Laget ved bod under veranda. Laget flyttbar gapahuk / bålplass.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250062

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 192250062

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Raymond Utsi	cb21d59e6a517e81f806b1bc446758ae3469cc79	31.07.2025 22:39:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aud Kristin Samuelsen	8ca33d797e735bd4e42f7a970d5dfdfd61c9df8e	31.07.2025 22:41:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 192250062

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Åsliveien 25, 1890 RAKKESTAD
RAKKESTAD kommune
gnr. 231, bnr. 171

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 13.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13700-1013 **Referansenummer:** KZ5475

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

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

Norsk takst

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

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

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

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

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen
Uavhengig Takstingeniør
alexanderadriansen@hotmail.com
413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig overt 2 plan, med eiet tomt. Beliggende på Holøsåsen boligfelt.
Boligen har garasje og frittstående bod. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og i god stand.
Boligen har blitt oppgradert igjennom årene.
Kjøkken fra 2013, soverom i 2016, bad på hovedplan i 2015 og bad i kjeller 2012. Innvendige overflater er fornyet igjennom årene.
Utvendig panel har blitt byttet på gavl og frontvegg.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med enkel krummet betongtakstein fra byggeåret, mot Vest er det montert solcellepaneler.
Det er en del mosegroe på befarings tidspunktet, selger opplyser om vasking av taket pågår.
Taket er besiktet fra bakkenivå samt innvendig fra loft.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Boligen har takrenner og nedløp av plast fra byggeåret, disse er blitt missfarget som følge av alder.
Utvendig beslag av plastisert stål fra byggeåret.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning, med liggende trekledning i gavl.
Fasade mot vest har nyere trekledning fra ukjent år.

Yttervegger i underetasje ser til å være oppført i lettklinkerblokker/Leca.
I følge tidligere boligsalgsrapport er yttervegger oppgitt utført av blokker type "Murlett"
Fasaden har pussede overflater med innslag av leca kuler.
Fasade mot Øst har en vertikal sprekk, utenfor vaskerom. Jf. Egenerklæringsskjema.
Det er tegn til at andre mindre sprekker under vinduer på fasade mot Vest er utbedret i nyere tid.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bordtak av tre.
Kaldt luftet loft, delvis gangbane bort til pipe.

Adkomst via loftstrapp fra utvendig terrasse, loftstrapp er nylig skiftet ifølge selger.
Kanaler for avtrekk ligger på kaldtloft, disse er kun besiktet på avstand som følge av begrenset gangbane.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass hovedsakelig fra byggeåret, enkelte vinduer er modernisert i senere tid.
Blyglassvinduer i stue og entrè.
Vinduer spisestue 1.etasje byttet i 2025
Vinduer største soverom underetasje byttet i 2025
Vinduer kjøkken byttet i 2013
Resterende vinduer fra byggeåret er overflatebehandlet på nytt i senere tid.

Bygningen har malt hovedytterdør.
Heve skyvedør i stue med utgang til balkong.

Tre platting ved inngangsparti.
Terrasse med tilhørende rekkverk av trevirke.
Terrassebord fra nyere tid.
Deler av underside terrasse er kledd inn med plater, for tørr oppbevaring av ved.
Terrassen har adkomst til bakkeplan bak huset.

Trapp i terrenget av trevirke.

INNVENDIG Gå til side

1.Etg
Kjøkken -10,6m²- Vinylgulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Soverom -10,3m²- Laminat, panel på vegg og malte plater i himling.
Bad -3,5m²- Flis på gulv, flis på vegg og malte plater i himling.
Soverom-11,3m²-Vinyl på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Stue-44,5m²- Vinyl på gulv, malt tapet/panel på vegg og malte plater i himling.

U.etg
Entre-3,7m²- Flis på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Garderobe-7,6m²- Laminat på gulv, malt tapet/panel på vegg og malt panel i himling
Trapperom-7,8m²- Laminat på gulv, malt panel/betong på vegg og malt panel i himling
Bad -4m²- Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling
Gang -8m²- laminat på gulv, malt tapet/betong på vegg og malt panel i himling
Vaskerom-6,9m²- Belegg på gulv, malte betongvegger og malt panel i himling
Bod -9,1m²- Malt betonggulv, malte betongvegger og malt panel i himling
Soverom-15,5m²- Laminat på gulv, malt tapet/panel på vegg og malt panel i himling
Sov/kontor-8,1m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.

Det er varmekabel i gulv på flere rom i underetasjen, Entrè, trapperom/hall og på Sov/kontor.
Varmekabel er ikke funksjonstestet på befarings tidspunktet.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Det er målt lokale høydeforskjeller mellom rom, som følge av modernisering igjennom tiden.
Det er målt 10mm høydeforskjell igjennom gang i u.etg
Det er målt 10mm skjevhet i hall/entre

Etasjeskiller av antatt bjelker av trevirke.
Det er målt 8mm høydeforskjell fra stue igjennom kjøkken.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Beskrivelse av eiendommen

Pipeløp er synlig i underetasjen.
i 1.etasje er pipe/ildsted forblendet med teglstein.
Det er montert nyere rent brennende ildsted.

Boligen har rett tretrapp med nyere trinn/trappeneser.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører
Dør til bod og soverom i underetasje er av massiv tre dører.
dør til soverom tar i karm og må justeres.

VÅTROM Gå til side

Bad -1.Etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad er renovert i 2015 iht tidligere salgsoppgaver.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.
Badet har dusjarmatur, dette er montert veldig lavt og lite hensiktsmessig. Dette er ikke i bruk.
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk målt mot referansenivå på byggetidspunktet, terskel ved dør er målt til 45mm som reduserer sannsynligheten for lekkasje vann kommer ut av rommet vesentlig.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med benkemontert servant, speil, veggskap og gulvstående toalett
Rommet har mekanisk avtrekk, med tilluft ved spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsone er mot yttervegg og mot plassbygd skap på soverom.

Bad - Underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er renovert i 2012 i følge tidligere salgsoppgaver.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 40mm fall til sluk fra terskel, 15mm fall lokalt rundt sluk

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk. spalte fot tilluft under dør
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omkringliggende vegger av betong.

Vaskerom
Vaskerommet er antatt fra byggeåret.
Vegger av betong/våtromstapet.
Betongvegger er nylig malt.
Malt panel himling

Gulvet har vinylbelegg.
Det er målt 50mm fall til sluk, 20mm lokalt fall rundt sluk
Oppkant ved terskel 50mm

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Hovedstoppekran er plassert her, nylig skiftet
VVB plassert her, nyere dato

Det er mekanisk avtrekk. tilluft via ventil i yttervegg
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omkringliggende vegger er av betong/mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2013, innredning med slette fronter, benkeplate av laminat.
Kjøkkenet har integrert mikro, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ny komfyr Julen 2024, oppvaskmaskin fra 2021 og platetopp fra 2023

Det er tapet på vegg mellom over/underskap.

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedetektor.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon, plassert på loft.
Tilluft via ventiler i yttervegg
Det er installert varmepumpe, plassert i entre i u.etg.
I følge selger, fungere varmepumpe.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet av takst ingeniør.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert på vaskerom i underetasje.
Tanken er av nyere dato.
Sikringsskap oppgradert med automatsikringer, plassert på vegg ovenfor trapp i 1.etasje.
Garasjen har også eget sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

På bakgrunn av synlig fjell på tomten antas det at boligen er fundamentert på fjell, selve bygningsdelen er ikke synlig for inspeksjon.

Tomten har flere forstøtningsmurer i betong/naturstein.
Opparbeidet skrånende tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Selger opplyser om at det er en eldre nedgravd oljetank på eiendommen, mellom boligen og garasjen.
Det er uvisst om følgende er sanert, da det ikke foreligger dokumentasjon.
Utvendig dagtank plassert på terrasse, fasade mot Syd.

Det er ikke kjent om det foreligger pålegg om sanering fra kommunen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Rominndeling for boden i underetasje avviker fra bygge anmeldte tegninger. Avviket anses som ubetydelig, da rommets bruk er det samme.

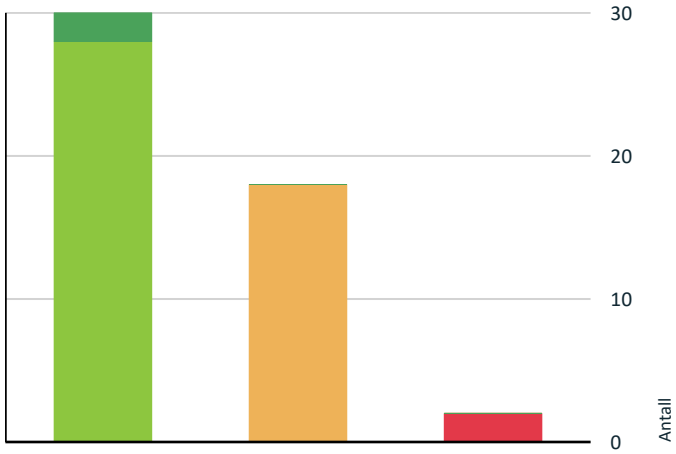
Garasje

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

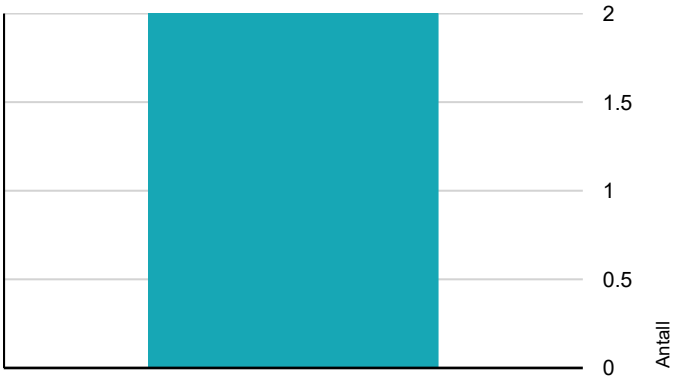
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - u.etg	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Heveskyvedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger fra stue 2.etg	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - massivdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med enkel krummet betongtakstein fra byggeåret, mot Vest er det montert solcellepaneler.
Taket er besiktet fra bakkenivå samt innvendig fra loft.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket fremstår i god stand, selv om dette er fra byggeåret.
TG2 sette som følge av taket har passer mer enn 50% av forventet levetid.



TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp av plast fra byggeåret, disse er blitt missfarget som følge av alder.
Utvendig beslag av plastisert stål fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, med liggende trekledning i gavl.
Fasade mot vest har nyere trekledning fra ukjent år.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG2 gis på bakgrunn av alder, og stedevis værslitt/oppsprukket trevirke.

TG 2 Veggkonstruksjon - u.etg

Yttervegger i underetasje ser til å være oppført i lettklinkerblokker/Leca.
I følge tidligere boligsalgsrapport er yttervegger oppgitt utført av blokker type "Murlett"
Fasaden har pussede overflater med innslag av leca kuler.
Fasade mot Øst har en vertikal sprekk, utenfor vaskerom.
Jf.Egenerklæringsskjema.
Det er tegn til at andre mindre sprekker under vinduer på fasade mot Vest er utbedret i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

TG2 satt på bakgrunn av vertikalsprekk på fasade mot Øst, avvik anbefales utbedret for å redusere muligheten for vanninntrenging over tid og risikoen for større skader.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bordtak av tre.
Kaldt luftet loft, delvis gangbane bort til pipe.

Adkomst via loftstrapp fra utvendig terrasse, loftstrapp er nylig skiftet ifølge selger.
Kanaler for avtrekk ligger på kaldtloft, disse er kun besiktet på avstand som følge av begrenset gangbane.



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass hovedsaklig fra byggeåret, enkelte vinduer er modernisert i senere tid.
Blyglassvinduer i stue og entrè.

Vinduer spisestue 1.etasje byttet i 2025
Vinduer største soverom underetasje byttet i 2025
Vinduer kjøkken byttet i 2013
Resterende vinduer fra byggeåret er overflatebehandlet på nytt i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret har passert 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 sette som følge av alder på resterende vinduer, det må forventes utskifting av disse i nærmere fremtid.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Heveskyvedør

Heve skyvedør i stue med utgang til balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør fra byggeåret har passert 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 sette som følge av alder på dør, det må forventes utskifting i nærmere fremtid.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tre platting ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

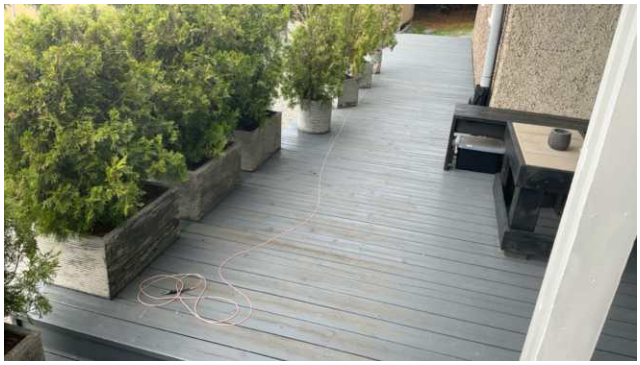
Det er ikke tilstrekkelig med rekkverk på plattingen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Deler av plattingen har blomsterkasser istedenfor rekkverk, hvor fallføyden er større enn 0,5m er det krav til rekkverk.
Rekkverk el tilsvarende må forlenges på platting for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger fra stue 2.etg

Terrasse med tilhørende rekkverk av trevirke.
Terrassebord fra nyere tid.
Deler av underside terrasse er kledd inn med plater, for tørr oppbevaring av ved.
Terrassen har adkomst til bakkeplan bak huset.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i terrenget av trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

1.Etg
Kjøkken -10,6m²- Vinylgulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Soverom -10,3m²- Vinylgulv, panel på vegg og malte plater i himling.
Bad -3,5m²- Flis på gulv, flis på vegg og malte plater i himling.
Soverom-11,3m²-Vinyl på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Stue-44,5m²- Vinyl på gulv, malt tapet/panel på vegg og malte plater i himling.

U.etg
Entre-3,7m²- Flis på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Garderobe-7,6m²- Laminat på gulv, malt tapet/panel på vegg og malt panel i himling
Trapperom-7,8m²- Laminat på gulv, malt panel/betong på vegg og malt panel i himling
Bad -4m²- Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling
Gang -8m²- laminat på gulv, malt tapet/betong på vegg og malt panel i himling
Vaskerom-6,9m²- Belegg på gulv, malte betongvegger og malt panel i himling
Bod -9,1m²- Malt betonggulv, malte betongvegger og malt panel i himling
Soverom-15,5m²- Laminat på gulv, malt tapet/panel på vegg og malt panel i himling
Sov/kontor-8,1m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.

Det er varmekabel i gulv på flere rom i underetasjen, Entrè, trapperom/hall og på Sov/kontor.
Varmekabel er ikke funksjonstestet på befarings tidspunktet.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt lokale høydeforskjeller mellom rom, som følge av modernisering igjennom tiden.
Det er målt 10mm høydeforskjell igjennom gang i u.etg
Det er målt 10mm skjevhet i hall/entre

TG 1 Etasjeskille mellom 1 og underetasje

Etasjeskiller av antatt bjelker av trevirke.
Det er målt 8mm høydeforskjell fra stue igjennom kjøkken

TG 2 Radon

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

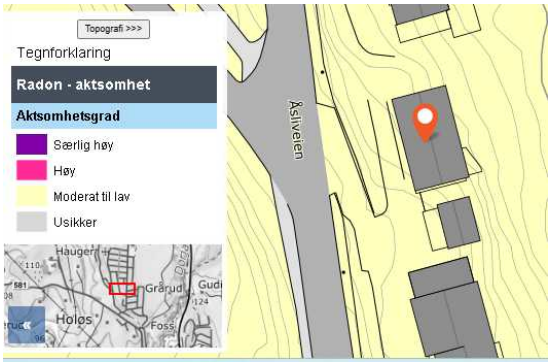
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område med Moderat til lav aktsomhet for Radon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Pipeløp er synlig i underetasjen.
i 1.etasje er pipe/ildsted forblendet med teglstein.
Det er montert nyere rent brennende ildsted.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Innvendige overflater under terreng består av malte pusset mur konstruksjoner, hulltaking er dermed ikke mulig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har rett tretrapp med nyere trinn/trappeneser.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG2 satt på bakgrunn av manglene håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører

TG 2 Innvendige dører - massivdører

Dør til bod og soverom i underetasje er av massiv tre dører.
dør til soverom tar i karm og må justeres.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad er renovert i 2015 iht tidligere salgsoppgaver.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.
Badet har dusjarmatur, dette er montert veldig lavt og lite hensiktsmessig. Dette er ikke i bruk.
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk målt mot referansenivå på byggetidspunktet, terskel ved dør er målt til 45mm som reduserer sannsynligheten for lekkasje vann kommer ut av rommet vesentlig.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

TG2 satt på bakgrunn av manglende fall, ved dagens bruk fungerer badet med avviket.
Dersom det skal etableres dusj, anbefales det montering av dusjkabinett for kontrollert bortledning av vannet.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med benkemontert servant, speil, veggskap og gulvstående toalett

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, med tilluft ved spalte under dør.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsone er mot yttervegg og mot plassbygd skap på soverom.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er renovert i 2012 i følge tidligere salgsoppgaver.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Sprekk i flisfuger under dusjbatteri på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 40mm fall til sluk fra terskel, 15mm fall lokalt rundt sluk

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. spalte fot tilluft under dør

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omkringliggende vegger av betong.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er antatt fra byggeåret.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av betong/våtromstapet.
Betongvegger er nylig malt.
Malt panel himling

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Det er målt 50mm fall til sluk, 20mm lokalt fall rundt sluk
Oppkant ved terskel 50mm

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 satt på bakgrunn av alder til tettesjiktet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Hovedstoppekran er plassert her, nylig skiftet
VVB plassert her, nyere dato

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. tilluft via ventil i yttervegg

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omkringliggende vegger er av betong/mur.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2013, innredning med slette fronter, benkeplate av laminat.
Kjøkkenet har integrert mikro, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ny komfyr Julen 2024, oppvaskmaskin fra 2021 og platetopp fra 2023

Det er tapet på vegg mellom over/underskap.

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedetektor.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, plassert på loft.
Tilluft via ventiler i yttervegg

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe, plassert i entre i u.etg.
I følge selger, fungere varmepumpe.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet av takst ingeniør.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert på vaskerom i underetasje.
Tanken er av nyere dato.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap oppgradert med automatsikringer, plassert på vegg ovenfor trapp i 1.etasje.
Garasjen har også eget sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Jf. Egenerklæringsskjema

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

El anlegg fra byggeåret er modernisert over tiden. Deler av anlegget er fortsatt fra byggeåret.
Det er montert solceller med tilhørende inverter, dette er ikke tilstands vurdert.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er plassert ut flere røykvarslere i boligen.
   Disse er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

På bakgrunn av synlig fjell på tomten antas det at boligen er fundamentert på fjell, selve bygningsdelen er ikke synlig for inspeksjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

TG2 satt på bakgrunn av alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Se tilstandsvurdering av "Veggkonstruksjon -u.etg"

TG 1 Forstøtningsmurer

Tomten har flere forstøtningsmurer i betong/naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet skrånende tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG2 satt på bakgrunn av alder.

TG 1 Oljetank

Selger opplyser om at det er en eldre nedgravd oljetank på eiendommen, mellom boligen og garasjen.
Det er uvisst om følgende er sanert, da det ikke foreligger dokumentasjon.
Utvendig dagtank plassert på terrasse, fasade mot Syd.

Det er ikke kjent om det foreligger pålegg om sanering fra kommunen.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling og oppbevaring

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje, delvis nedgravd over 2.etasjer.
Underetasjen består av biloppstillingsplasser, hvor vegger og dekke er utført av malt plass støpt betong.
Det er tegn til saltutslag på vegger innvendig i garasjen.
Garasjen har 2 stk eldre treporter, hvorav 1 med portåpner.
Garasjen har eget sikringskap med automatsikringer.

1. etasje er innredet bod, med isolert trebindingsverk, stående utvendig kledning, takstoler av trev med tilhørende betongtakstein.
Boden har malt tredør og malte trevinduer.
Innvendig har boden malte plater på vegg, laminat og malt himling.

Utenfor bod er det lagt platting av tre med tilhørende rekkverk, overvann har avrenning til utvendig takrenne.
Type tettesjikt er ikke synlig på befaringstidspunktet og dermed uavklart.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

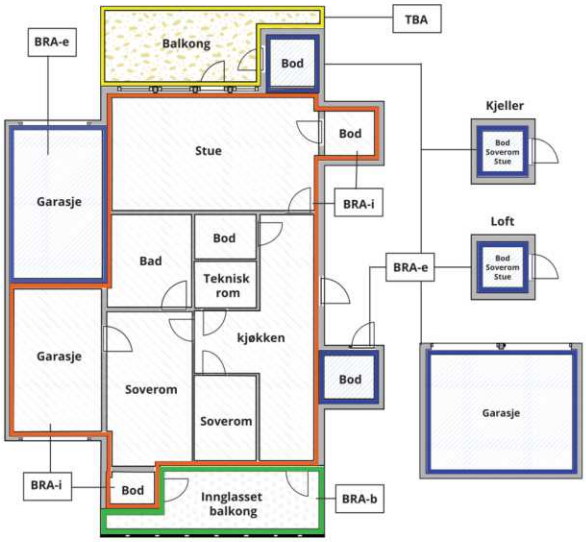
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	84			84	37
Kjeller	75			75	28
SUM	**159**				**65**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Soverom, Bad, Soverom 2, Stue		
Kjeller	Gang, Hall m/trapp, Kontor, Gang 2, Bad, Vaskerom, Bod		

Kommentar

Arealene er målt på befaringsdagen, kontrollert mot godkjente bygge anmeldte tegninger
Terrasse-Balkong Areal:
1. etg:
26,8m² - Balkong med adkomst fra stue
10,5m²- Treplatting på mark med adkomst fra balkong/bakkeplan bak huset
U.Etasje:
28m² - Treterrasser ved inngangsparti

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling for boden i underetasje avviker fra bygge anmeldte tegninger. Avviket anses som ubetydelig, da rommets bruk er det samme.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført VVS og EL arbeider, Jf. Egenerklæringsskjema

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	27			27	17
Kjeller	39			39	
SUM	**66**				**17**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Annet, Bod		
Kjeller			

Kommentar

Terrasse-Balkong Areal:
17m² platting på mark utenfor bod i 1.etg

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	16
Garasje	0	66

Kommentar

Enebolig — Arealer som er S-Rom: Bod og Garderobe i underetasje.

Garasje

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Alexander Adriansen	Takstingeniør
	Raymond Utsi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	231	171		0	1085.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsliveien 25

Hjemmelshaver
Samuelsen Aud Kristin, Utsi Raymond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Holøsåsen boligfelt , i Rakkestad Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, herunder reguleringsplan "Holøsåsen 1".

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, plen og treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste 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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2781952			

Kommentar

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.07.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.03.1979		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	01.03.1977		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje	31.08.1979		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

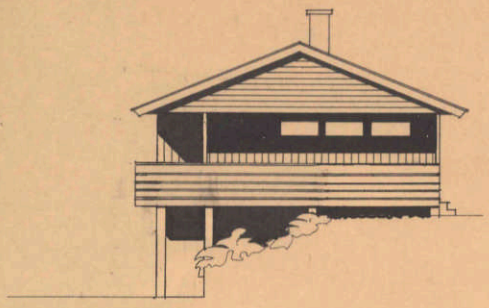
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KZ5475

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

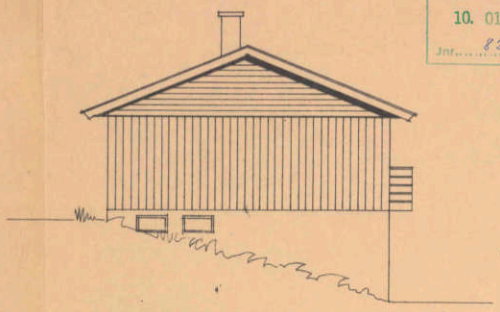
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

TEGNET FOR 15 CM YTTERVEGG

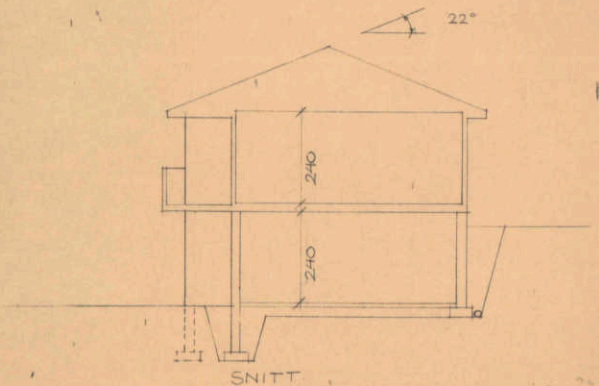
RAKKESTAD KOMM. ING.
10. 01. 78
Jnr. 82



FASADE MOT: Syd



FASADE MOT: Nord



SNITT

Rakkestad bygningsråds sak 3/78
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 279 av 27/1 - 1978
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 27/1 -1978

Mette Kristensen

Oscr. B. Nymo.

BYGGERINGEN

TYPEBETEGNELSE
B. 415.03 +

BRUTTOAREAL
~~88,96 M²~~
90,99 M²

LEIEAREAL
100 M²

HUSBANKENS REG.NR.

DATO	RETTET
8.3.77	SKYLER FOR TERRASSE
19.9.77	KJELLERVINDUER.
10.12.77	TERRASSE + B.V. KJELLER. RYS.

DATO 1.3.77 SIGN. STRØM

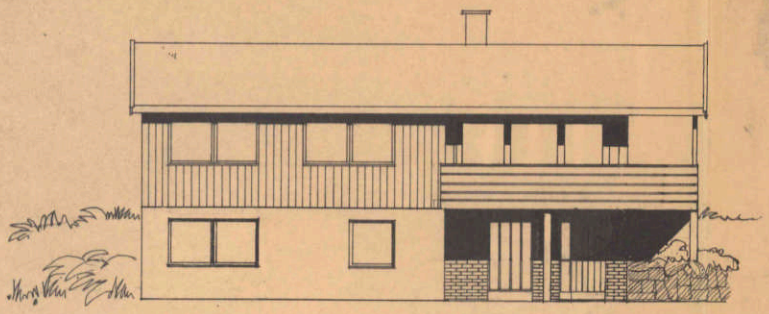
BYGGHERRE
HR. ERIK JENSEN
RAKKESTAD
Tomt 58
HOLØSÅSEN

AS RAKKESTAD SAG

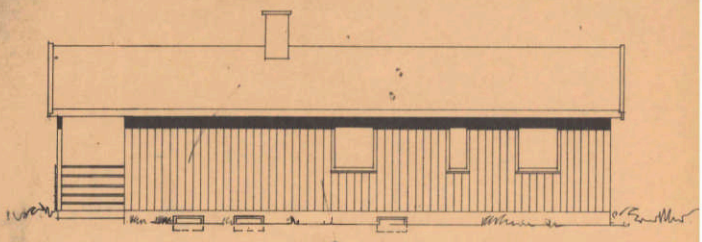
KONTRAKT NR.

MÅLESTOKK 1:100

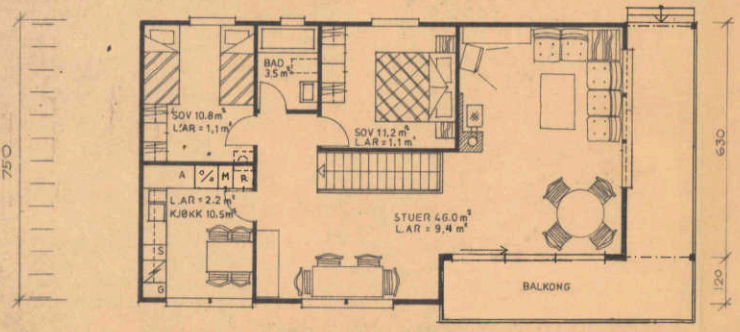
BLAD 1.



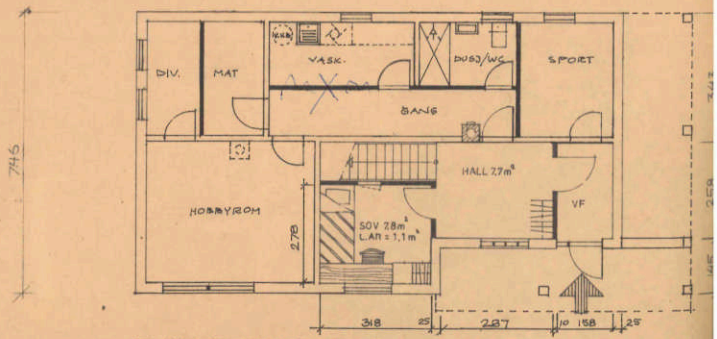
FASADE MOT: Vest



FASADE MOT: Øst

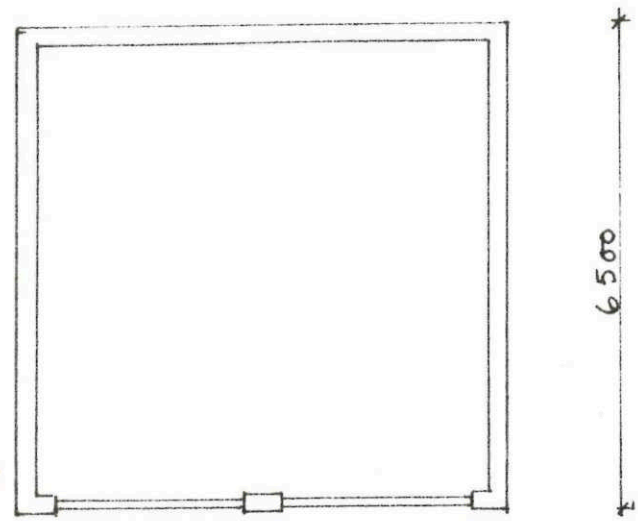


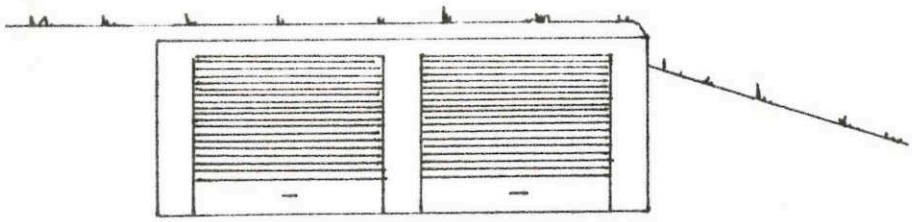
PLAN I. ETASJE



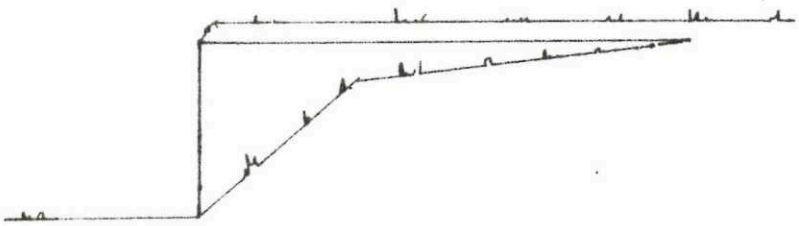
PLAN AV UNDERETG

16. 08. 79
-3141





FASADE VEST



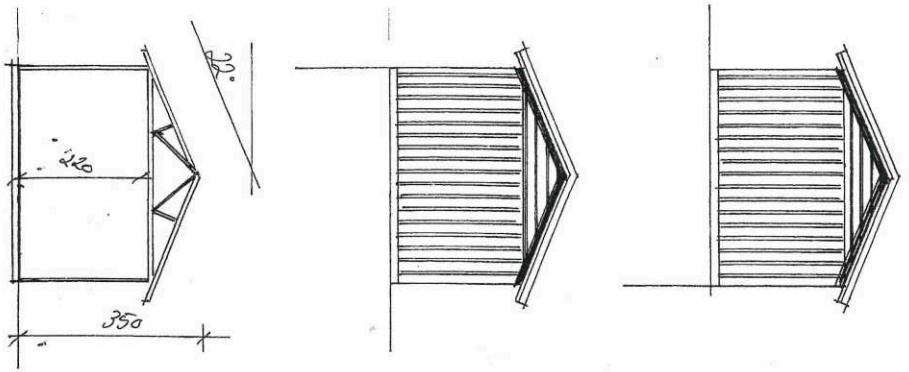
FASADE SYD

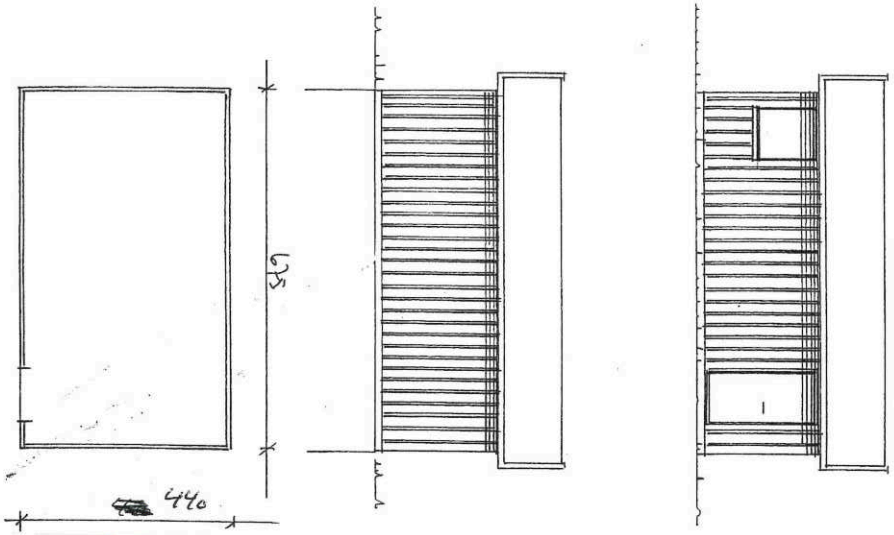
Rakkestad bygningsråds sak 203 /79
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 2268 av 31/10 - 1979
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 31/10 -1979

Osc. B. Nymo.

GARASJE FOR ERIK JENSEN
G.NR 231, B.NR 171, R.STAD.
MÅLESTOKK 1:100

16 AUG 2006





Rakkestad kommune
Sentralarkivet
Dato 08.08.2006
Saks nr 06/2068 Dok nr 1
Løpe nr 6735/06
Arkivkode 231/171
Sign 15
TML. DXG.

Vedlegg: E1.

TILTAKSHAVER; Erik Jensen, Åsliveien 25, 1890 Rakkestad.	LEVERANDØR: Fjell Bruk Garasjer AS, Postboks 1, 1641 Råde.	Tegnet av: T. Karlsen
PLAN, SNITT OG FASADER: Garasje; ~~27 m²~~ 29,7 m²	TILTAKSADRESSE: D.o	
Dato; 18.10.2004	Tegning nr.: 1	Mål: 1:100

Uten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/301206/3
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:48

Rakkestad komm. ing.
Skjema nr. 9 A.

DAGBOKFØRT
07.FEB80 012:G
SORENSKRIVEREN I
TUNE

Kommuneingeniøren i Rakkestad,
R A K K E S T A D.

ERKLÆRING OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV BYGG NÆR NABO.

Det bekreftes med dette at undertegnede som eier
eiendommen ....Tunebo..... g.nr. ...231... br.nr. ...59.....
gir min nabo .....Erik.....Jensen 24..... tillatelse
til å oppføre .....Garasje..... med korteste avstand
til min eiendomsgrense på .....2..... meter.

Plasseringen framgår av kommuneingeniørens tegning nr. .2030-77.....
av 21 /12 1977 .

Jeg forutsetter at naboen: .....Erik.....Jensen.....
bærer alle utgifter ved tinglysning av denne erklæring.

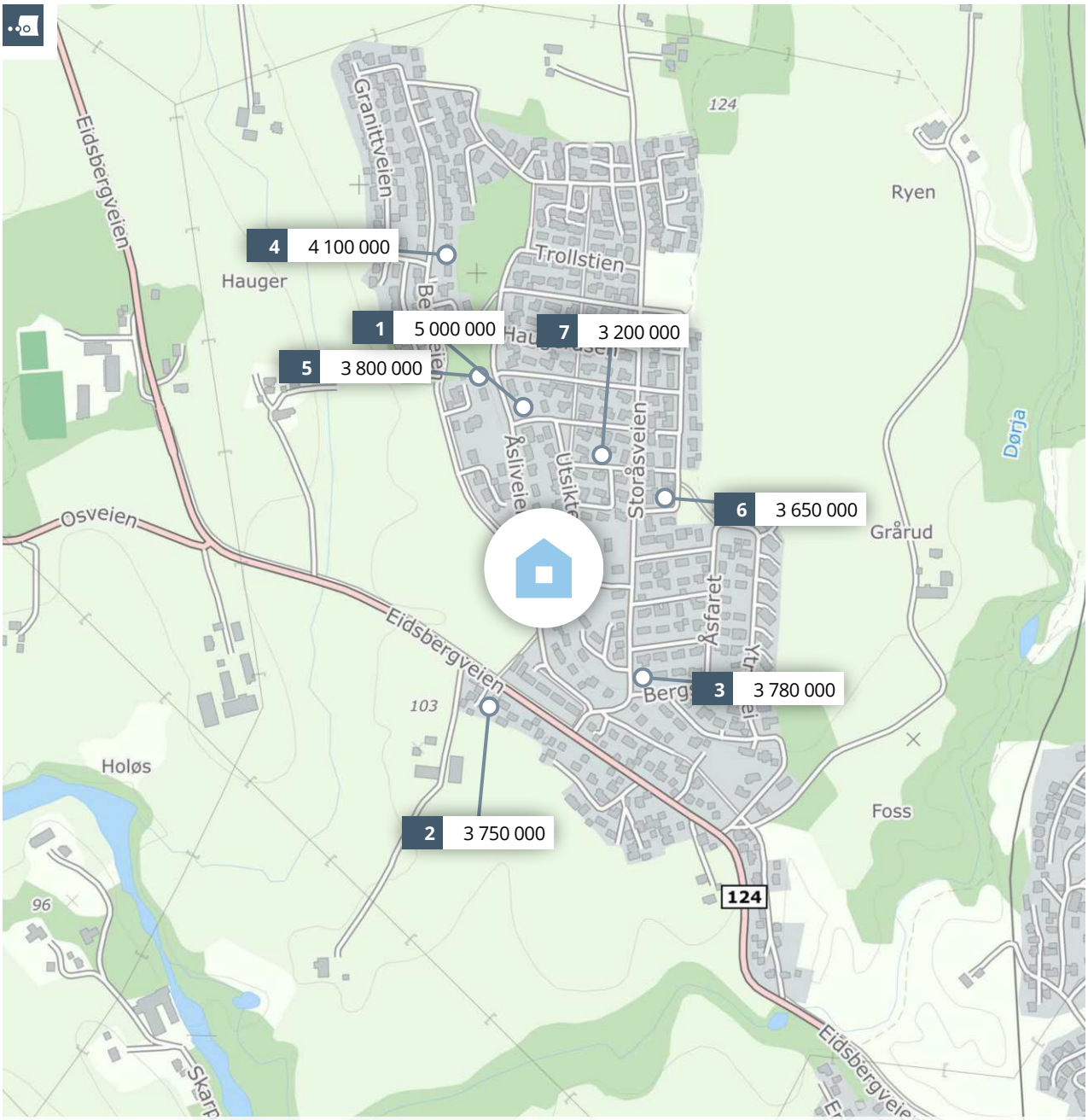
Rakkestad, den 6 / 2 1979.

Arne M Degnes

Vi bekrefter at underskriveren har skrevet undet denne erklæringen i vårt nærvær og er over 20 år.

Linda Degnes — Rakkestad — 5/6 51
Navn — adresse — født.

Navn — adresse — født.



Meglers verdivurdering

ÅSLIVEIEN 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 11.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsliveien 25, 1890 RAKKESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 231 BNR 171 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS HOLØSÅSEN

Verdivurdert til

4 150 000

-	4 150 000	18 527
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	224 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 086 m²	
Byggeår					1979	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

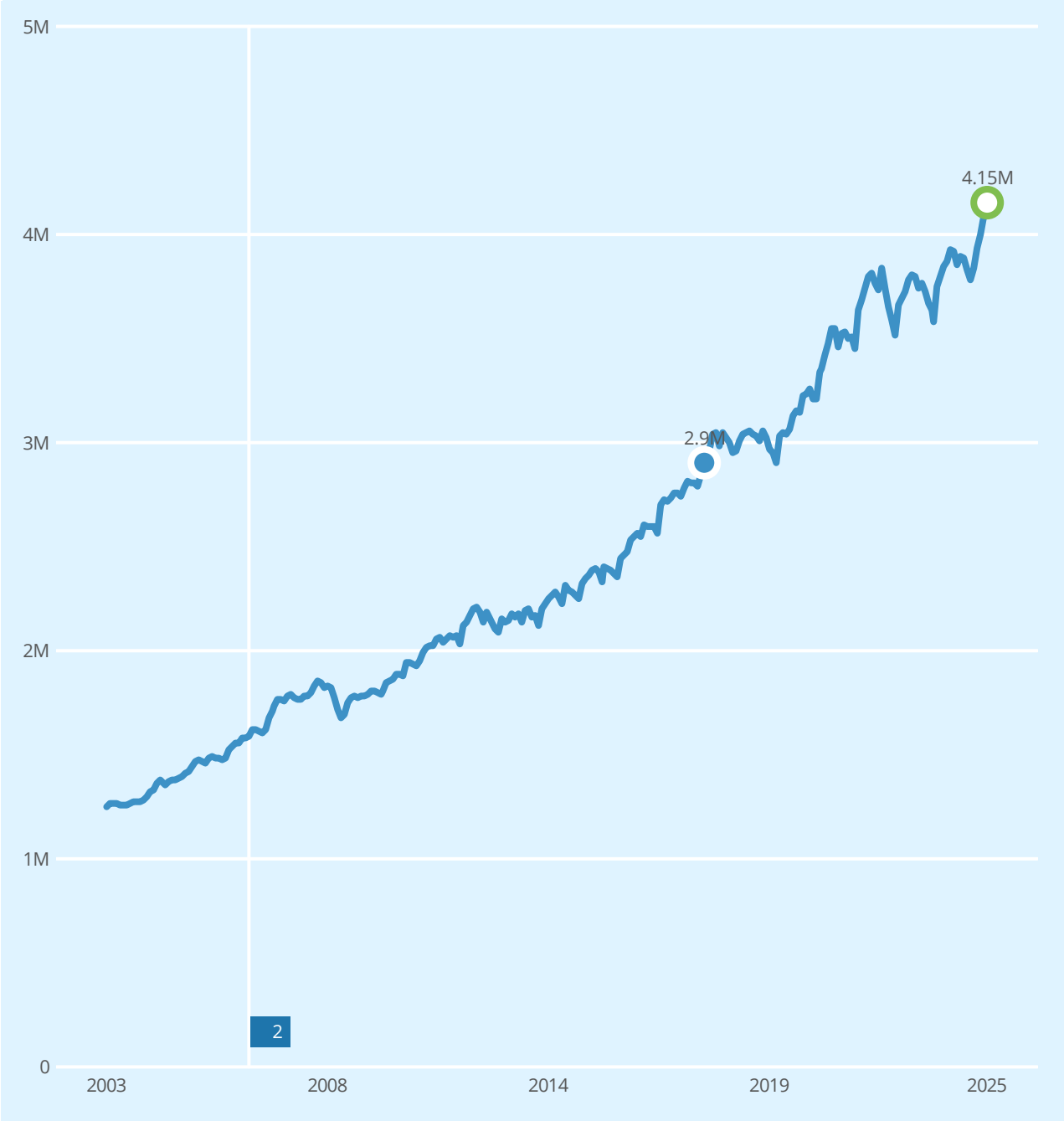
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Utsikten 2 234 m² 1980 1 202 m² 3 sov	27.03.2025	4 950 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**21 368**
2 Eidsbergveien 46 161 m² 1952 1 162 m² 3 sov	03.11.2022	3 800 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**23 292**
3 Bergslia 5 191 m² 1988 941 m² 3 sov	02.02.2024	4 000 000	**3 780 000**	0	3 780 000	**19 791**
4 Bergveien 33 253 m² 1985 1 023 m² 4 sov	15.11.2024	4 100 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**16 206**
5 Bergveien 17 179 m² 1983 1 169 m² 4 sov	13.02.2024	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**21 229**
6 Åssvingen 4 156 m² 1980 977 m² 3 sov	20.04.2023	3 850 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**23 397**
7 Nordlysveien 3 132 m² 1976 984 m² 3 sov	21.10.2024	2 900 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**24 242**

Dette er en stor og familievennlig enebolig med en populær og solrik beliggenhet på Holøsåsen boligfelt. Boligen går over to etasjer og har en innholdsrik planløsning med fire soverom, to bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning med en fantastisk utsikt over landskapet rundt. Boligen holder en gjennomgående lys og moderne standard og har fått flere gode oppgraderinger siden nåværende eier tok over i 2018 med ny inntaksikring og skiftet innmat i sikringsskapet, samt installert solcellepanel på taket (10kw)

I tillegg til boligen er det en dobbelgarasje på tomten med et anneks i overetasjen som ble pusset opp rundt 2020/21. Det er også en bålplass/gapahuk med den samme flotte utsikten og langsolgang på tomten.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Påbygg garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.01.2018	02.02.2018	30.05.2018	2 700 000	2 900 000	0	2 900 000

Eneboliger til salgs i HOLØSÅSEN grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i HOLØSÅSEN grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

3.5M

3 485 000 Salgspris i snitt

3 449 000 Prisantydning i snitt

3.4M

Solgt i snitt i løpet av

74
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

21 230 RAKKESTAD kommune i snitt siste 12 mnd

20 543 HOLØSÅSEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd

18 527 Åsliveien 25 Totalpris 4 150 000

RAKKESTAD KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
1890 RAKKESTAD

Rakkestad komm. ing.
j. nr. 740/79 KB/ALH
Skjema nr. 41.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
J.fr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	Tomt nr.	Parsell nr.
Åsliveien, 1890 Rakkestad	231	171		

Byggets art	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Enebolig (nybygg)	dato 26.1.78	sak R.B 3/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Erik Jensen	Åsliveien 25, 1890 Rakkestad	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Rolf Vedahl	1890 Rakkestad	

Arbeidet ble besiktiget den.....13.03.1979.....

I medhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Pålegg.

1. Det må monteres ildfast plate (30 cm bred) på gulv foran gulv foran ovnens ilegg i 1. etasje.

Gjenstående arbeid.

Utføre dusj/WC og hobbyrom i underetasje.
Innsetting av div. dører i underetasje.
Pussing av utvendig mur.

Kommuneingeniøren i Rakkestad den. 20... mars. 1979

Osc. B. Nymo

Knut Bye
ing.

Sendes:
- [x] byggherre
- [x] ansvarshavende
- [x] Rakkestad Sparebank
- [x] feiermester
- [x] rørlegger
- [ ]

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

Utskriftsdato: 27.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	231	**Bruksnr.**	171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsliveien 25, 1890 RAKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 086 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19730002
Navn	Holøsåsen I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.11.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/72/regbest_19730002.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 085 m^2 **Formål** Boliger

Utskriftsdato: 27.06.2025

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	231	**Bruksnr.**	171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsliveien 25, 1890 RAKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	12 722,64 kr
Eiendomsskatt	9 917,14 kr
Feiing	421,44 kr
Renovasjon	4 521,36 kr
Vann	8 047,02 kr
Sum	**35 629,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon husholdning, fast del	25%	1 Stat	2119.00	1/1	0 %	2 119,00 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest	25%	1 Stat	2538.00	1/1	0 %	2 538,00 kr
Feie/Tilsynsavgift	0%	1 Pipe	470.00	1/1	0 %	470,00 kr
Forskudd vann	15%	136 kbm	40.94	1/1	0 %	5 567,84 kr
Forskudd avløp	15%	136 kbm	63.25	1/1	0 %	8 602,00 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	837.20	1/1	0 %	837,20 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	1196.00	1/1	0 %	1 196,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt	0%	2412900 prom	4.00	1/1	0 %	9 652,00 kr
					Sum	**30 982,04 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

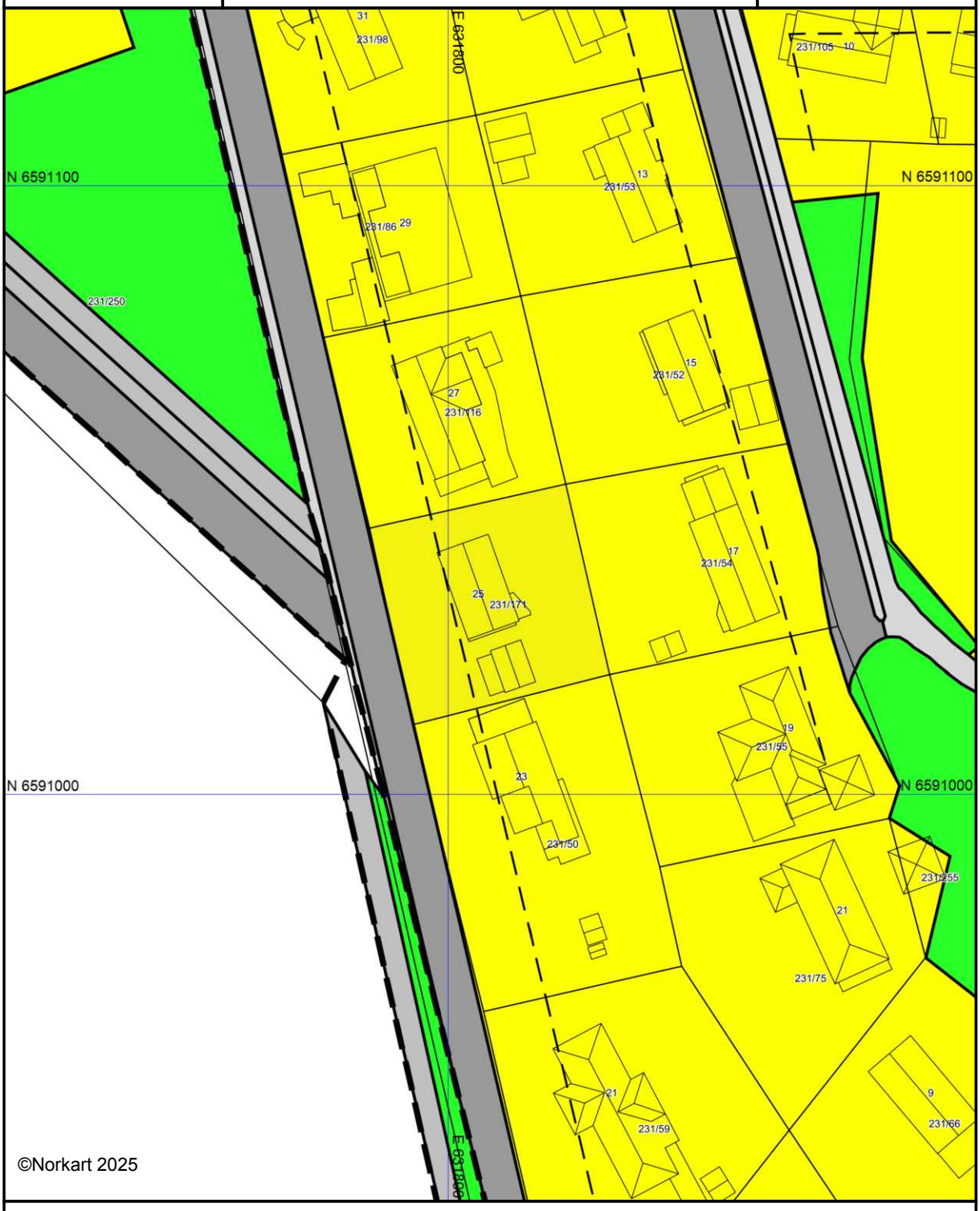
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 231/171
Adresse: Åsliveien 25
Utskriftsdato: 27.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Rakkestad brannvesen

Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein

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

Eier:	**Adresse:** Åsliveien 25, 1890 Rakkestad	**G.nr/Br.nr/F.nr** 231 / 171 / 000

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

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

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

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

ANMERKNINGER / TILTAK:

1.4	Sotluke er for nærme brennbart, min 300mm. Teppe foran luke fjernes eller beskyttes med ikke brennbart materiale(ordnes)

Tilsynet ble utført 15.02.2019 av.....
Jonas Rosenberg

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

Ved forretningen møtte: [1]

Kommunelingeniør Odd. B. Ryde, avd.ing. Käre Hansen [illegible]
Knak hjørne. Grensene og [illegible] Kantle på Kontakt [illegible]
[illegible] i de to linjene.

Tomtens grenser m.v. [illegible] av kartet på neste side.

I tomtens hjørner er det slått ned stålbolter.

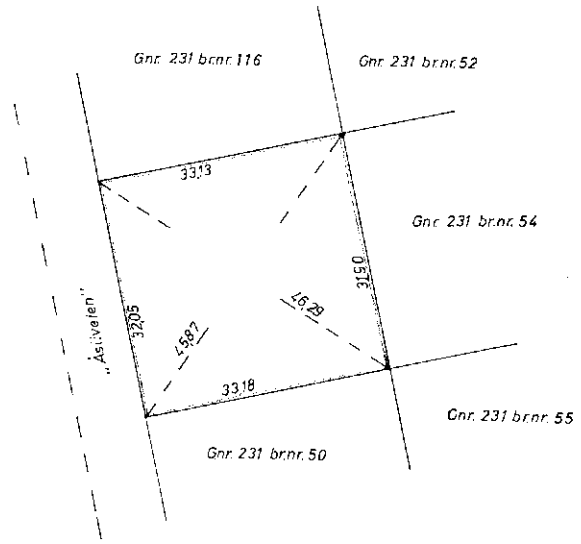
Kommunelingeniøren i Porsgrunn, 29. okt. 1977.

Odd. B. Ryde
oppmålingssjef

Knut Kåre Gundersen
overformann

Käre Hansen
kartteknr.

For innregning eller innliming av kart.



N

Mål: 1/500
Areal: 1060 m²

[1] Her føres navn og merkeklareringsmerke ved alle parter og rettsen som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Rekken videre nedfigeres av administrator. Se bør omfatte: Grensebefaring. Hvor som har påvist eller avgitt grensen, hvilke dokumenter det er henvist til o.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med måleopplysninger. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også ho'dt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til [illegible]

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

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør [illegible]

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Furusetvegen.

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

[illegible] 29. oktober 1977.

Påregningen: [3]

Kåre Hansen

[illegible], 29. okt. 1977.

[illegible] gebyr betalt med kr. [illegible]
[illegible] betalt kr. 80,-
[illegible] 1976
[illegible] nå inn. 20. bnr. 169 og 171 i Ådalsveien

Anmerket i hjemmelshavernes [illegible]

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

Utskrift av påregning
Dato [illegible]
Tom [illegible]
Parsellnr. [illegible]

Prt.koll [illegible] side
J. nr.
L. nr.

.....Askvoll..... kommune

Matrikkel nkom. Sng. S.nr. 2520/75 Sml/Mn.

Målebrev nr. 944.

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingskjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

Parsell av [illegible] (tidlig. navn), gr. nr. [illegible] br. nr. [illegible]

Parsellen er gitt br. nr. 171 (fylles ut av tinglysningskommunen)

Parsellen er også betegnet Furusetvegen, Ådalsveien gate/vei nr. 25
(fylles evt. ut av oppmålingskjefen)

Ar 19[illegible] den [illegible] ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en bygningsplass som skal overdras av Erik Jensen.

Forretningen er forlangt av [illegible]

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av kommunelingen [illegible]

i nærvær av kartvitne lærd.ing.Kåre Hansen og oppsynsmann Knut Bjørnø.

A/S SKO, A 37000 ARENDAL - 1818373

Åsliveien 25

Nabolaget Holøsåsen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Os skole (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	13 min 1.2 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	5 min 2.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 17.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	20 min 21.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Os skole Rakkestad Kommune	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holøsåsen nord Totalt 8 ulike linjer	5 min 0.4 km
Rakkestad stasjon Linje R22	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Elle Melle barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Knertitten barnehage (1-5 år) 40 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skogveien	22 min
Coop Extra Rakkestad	22 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Stortorget	6 min
Boots apotek Rakkestad	20 min
Rakkestad Vinmonopol	23 min

SPORT

Holøsåsen	9 min
Os idrettspark	13 min
Family Sports Club Rakkestad	20 min

Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

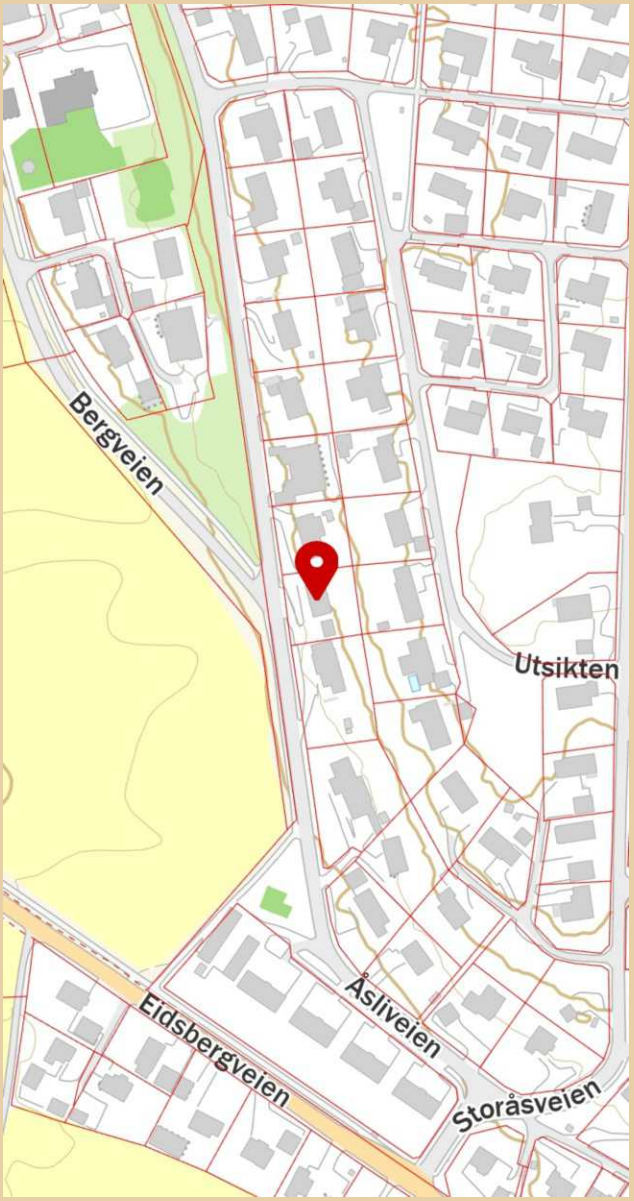
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Åsliveien 25, 1890 Rakkestad
Gnr. 231, Bnr. 171, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192250062

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Andreas Aanonsen

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

E-post: andreas.aanonsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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