PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

SANDTANGENVEIEN 140

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Rakkestad	Oppdragsnr.	192260036
Addresse	Sandtangenveien 140		
Postnr.	1894	Sted	RAKKESTAD
Selgers navn	Anita Skorgan		
Selgers navn	Sara Skorgan Teigen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Anita Skorgan

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1385387

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

3år

Når kjøpte du eiendommen?

2023

Våtrom

Initialer selger:
A S
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sisterne til vanntank i kjeller.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny del av terrasse utført for å tilrettelegge for rullestol

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hans Olav Dahle, snekker.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset er over 100 år gammelt og avrenning av vann går gjennom jordgulv slik det alltid har gjort. Dette har fungert helt fint.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

Initialer selger:
A S
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Anneks oppført av forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forrige eier opplyste om mus i siderom i 2. etasje.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Glomma kan stige, men det har ikke berørt eiendommen i manns minne, i følge forrige eier.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Huset er over 100 år gammelt. Kjelleren er primitiv. Nytt tak utført av forrige eier. Utedusjen fungerer ikke. Mulig feil på vannslange. Ny oppvarmer innkjøpt, ikke i bruk.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.05.2026

Signert av *Anita Skorgan*

Signert av *Sara Skorgan Teigen*

Initialer selger:
A S
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Byggmester og Takstmann Sikkeland

Fritidsbolig

Sandtangenveien 140 , 1894
RAKKESTAD

RAKKESTAD kommune

gnr. 250, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22727-1002 **Referansenummer:** XS4090

Foretak: BYGGMESTER OG TAKSTMANN SIKKELAND **Takstingeniør:** Olav Halvorsen Sikkeland

Byggmester og Takstmann Sikkeland

G
ENERGIMERKE

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

Byggmester og Taksmtann Sikkeland

Byggmester og Takstmann Sikkeland er et ENK drevet av Olav Halvorsen Sikkeland.
Vi har over 20 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende, prosjekterende og rådgivende.
Utdanningen er som tømrer med mesterbrev, fagskoleingeniør innen bygg og anlegg med fordypning på bygg og takstutdanning igjennom Mesterskolen.

Vi er sertifisert igjennom BMTF (Byggmestrenes Takseringsforbund) og medlem av NITO sitt fagnettverk for takstingeniører.

Av tjenester utfører vi tilstandsrapport av bolig, reklamasjon- og skadetakst, tomtetakst, byggteknisk rådgivning og tegning for byggesak og forprosjekter.



Rapportansvarlig

Olav H. Sikkeland

Olav Halvorsen Sikkeland

olav@bmtms.no

901 03 072

BMTF Medlem av NITO

Byggmester og Takstmann Sikkeland

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

BYGGMESTER OG TAKSTMANN SIKKELAND
Sikkelandsveien 168
1730 ISE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hytten fremstår ivaretatt og vedlikeholdt innvendig og utvendig med tanke på alderen til de enkelte bygningsdelene. På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, tilstand og forventede normale levetid, så er det behov for oppgraderinger, utbedringer og normalt periodisk vedlikehold innvendig og utvendig, på kort og lang sikt, spesielt på loftkonstruksjonen, yttervegg, terrasse, terrengforhold, fuktsikring mot grunnmur og kjeller/krypekjeller under hytten. På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil, mangler og skjevheter, og avvik i forhold til dagens byggemetoder ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene.

Se for øvrig den detaljerte beskrivelse av de enkelte bygningsdeler med tilstandsgrader, samt punktene "Helse, miljø og sikkerhet" og "Lovlighet".

Fritidsbolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk med taktro i tre.
Taktekkingen er av betongtakstein. Undertaket består av duk med sløyfer og steinlekter.
Takrenner, nedløp, beslag og luftehatt fra forbrenningstoalett er utført i lakkert og plastbelagt stål.
Skorsteinen er helbeslått med plastbelagt stålplate.
Taknedløp har utkast til terreng, til sisterne og til en utvendig oppsamlingsdunk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasaden har stående bordkledning i tømmermannsutførelse, samt liggende bordkledning i gavlene opp mot yttertaket. Vindsperren består av duk av forhudningspapp.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Stor terrasse på øst, sør og vestside av hytten i flere nivåer.
Rekkverk på enkelte sider.
Utført i Impregnert treverk og søyler i betong ført til grunnen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu, malt sponplate og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Grov kjeller med tilgang fra egen lem utvendig på terrasse.
Veggene har murt naturstein, gulv med sand/grus.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Oppvarming: Panelovner og vedovner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har eldre innredning av to forskjellige typer med glatte fronter. Benkeplatene er av heltre og stål.
Vask og utslagskum med ett-greps blandebatteri integrert i stålbenk.
Det er kjøl/fryseskap, komfyr og stekeovn.
Gulv med malt sponplate.
Vegger med trepanel.
Himling med trepanel.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malt panel på vegger og tak, samt belegg på gulv.
Cinderella forbrenningstoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast.
Vannet kommer fra sisterne som samler opp takvann fra taknedløp.
Tank for oppsamling og trykktank med pumpe er plassert i kjeller.
Det er kun installert vann på kjøkken.
Varmtvannstanken er av liten type på 10 L plassert i benkeskap på kjøkken under vask.

Det er avløpsrør av plast.
Avløpet er ført til terreng og er kun koblet til vasken på kjøkkenet.
Staking utføres via stakeluke i kjeller og avløpet til vasken på kjøkkenet.
Avløpet håndterer kun gråvann. (Gråvann: Den del av avløpsvannet fra vanlig husholdning som kan tilbakeføres til avløp fra kjøkken, bad og vaskerom. Klosettavløp er ikke inkludert.)

Hytten har naturlig ventilasjon med åpningsbare vinduer og veggventiler.

Sikringsskap plassert i vindfang. 10 automatsikringer, inkludert overbelastningsvern og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er uavklart.

Bygningen har grunnmur av natursteinsmur. Fundamentenes utførelse er uavklart, da disse befinner seg under terreng og gulvnivå.

Gruset nedkjøring til eiendommen, denne er bratt. Gruset parkering. Stor plen, busker, trær og bed på øst- og sørsiden av hytten. Tomten faller fra øst mot vest ned til Glommas bredde.

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

Det er terrasser og utvendige trapper knyttet til terrassene.

Det er innvendig trapp til loftet.

Det er observert tre brannvarslere inne i hytten: to i 1. etasje og én på loftet.

Det er fremvist brannslukker fra 2022 med 6 liter skum, plassert på

Beskrivelse av eiendommen

toalettrom. Måleren står på grønt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Anneks

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

Det er fremvist godkjente fasadetegninger i kommunal meglerpakke. Disse stemmer ikke overens med plassering av dører og vinduer på annekset.
Det er ikke fremvist plantegninger over bygningen. Rommenes bruk er ikke vurdert. Det er risiko fort at bygningen ikke er godkjent for varig opphold som det er innredet til.
Det er ikke fremvist ferdigattest over bygningen.
Det anbefales å kontakte kommunens byggesaksavdeling for å avklare om det er behov for å ettergodkjenne bygningen. Det er risiko for at det kan påløpe kostnader til prosjektering og byggesaksgebyrer.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger. Boden er av en størrelse som normalt ikke er søknadspliktig å føre opp, men det kan være lokale begrensninger. Det er ikke gjort undersøkelser opp mot kommuneplanen om det er begrensninger på størrelse på bygninger som kan plasseres uten søknad.
Det anbefales å kontakte kommunens byggesaksavdeling for å avklare om det er behov for å ettergodkjenne bygningen. Det er risiko for at det kan påløpe kostnader til prosjektering og byggesaksgebyrer.

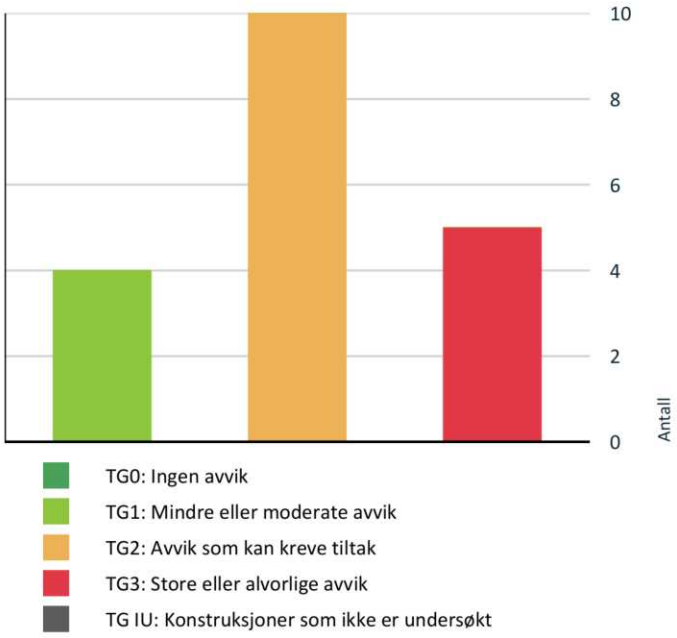
Fritidsbolig

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

Det er fremvist godkjente fasadetegninger i kommunal meglerpakke i forbindelse med oppføring av tilbygg av vindfang. Fasadetegninger er godkjent av kommunen i 1987.
Det er ikke fremvist plantegninger over bygningen. Rommenes bruk er ikke vurdert.
Det er ikke fremvist ferdigattest over bygningen.
Det anbefales å kontakte kommunens byggesaksavdeling for å avklare om det er behov for å ettergodkjenne bygningen. Det er risiko for at det kan påløpe kostnader til prosjektering og byggesaksgebyrer.

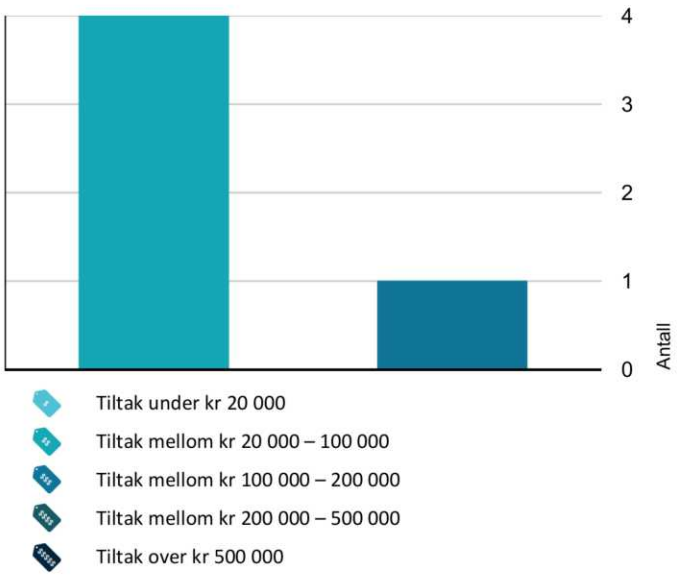
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

BYGGMESTER OG TAKSTMANN SIKKELAND
Sikkelandsveien 168
1730 ISE

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



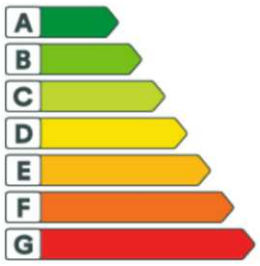
Beskrivelse

Fritidsboligen har en energiklasse som er satt ut i fra de opplysninger som foreligger om boligen. Det er ikke utført detaljering av yttertak, etasjeskillet mot kjeller og krypekjeller og på dører og vinduer da det ikke er tilgjengelig opplysninger på oppbygning og egenskaper knyttet til disse bygningsdelene.
Energiklassen for bygninger av denne alderen ligger i dette området, da det er helt andre isolasjonstykkelser, egenskaper og tettheter i nye bygninger, kontra gamle bygninger.
For å forbedre energiklassen, må det utføres vesentlige oppgraderinger av hele bygningskroppen.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1928

Kommentar
Byggeår er basert på årstallet som ble oppgitt i tilstandsrapport ved forrige salg.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget har etterslep av vedlikehold. Se beskrivelse med tilstandsgrader under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertaket består av duk med sløyfer og steinlekter.
Taket er besiktiget fra taknivå fra takstigen, med punktvis skyving av takstein for kontroll av undertak, sløyfer og lekter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er observert begynnende etablering av mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør planlegges for å fjerne mose fra taktekkingen for å hindre opphopning av fukt og redusert levetid på taket. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for skader på taktekking og undertak, samt lekkasjer.



Oversiktsbilde med enkelte begynnede etableringer av mose

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, beslag og luftehatt fra forbrenningstoalett er utført i lakkert og plastbelagt stål.
Skorsteinen er helbeslått med plastbelagt stålplate.
Taknedløp har utkast til terreng, til sisterne og til en utvendig oppsamlingsdunk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Det er observert på kneloft at veggene er isolert med 10 cm mineralull av nyere type.
Fasaden har stående bordkledning i tømmermannsutførelse, samt liggende bordkledning i gavlene opp mot yttertaket. Vindsperren består av duk av forhudningspapp.
Det er utført stikkprøver med kniv i treverket på utsatte steder, som nedkant av kledning og ved vannbrett på vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kledningen går ned og forbi terrassen.

- Det er begynnende råte i omrammingen til balkongdøren inn til stuen ved kjøkkenet.

- Kledningen ligger tett ned til beslag på vindu og dører enkelte steder.

- Det er svak lufting bak kledningen, da underbord på kledningen er montert direkte på vindsperren.

- Kledningen har tegn til behov for vedlikehold, da denne er tørr og matt, spesielt på utsatte steder som mot sør og vest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør planlegges tiltak for å heve kledningen over terrassegulvet, da kledning som ligger nedenfor og bak er mer utsatt for fuktskader og vanskeligere å vedlikeholde. Dette kan føre til skader i både kledning og underliggende konstruksjoner.

- Omrammingen til balkongdøren med begynnende råte bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og svekkelse av konstruksjonen. Uten tiltak kan det oppstå ytterligere skader og behov for mer omfattende reparasjoner.

- Kledningen bør justeres slik at det er tilstrekkelig avstand til vindus- og dørbeslag for å sikre god avrenning og redusere risikoen for fuktskader. Utilstrekkelig avstand kan føre til vannoppsamling og påfølgende råteskader i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.

- Det bør planlegges for å etablere bedre lufting bak kledningen, da dagens løsning med underbord montert direkte på vindsperren kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for råte og soppdannelse i konstruksjonen.

- Kledningen bør vaskes og overflatebehandles, spesielt på utsatte steder mot sør og vest, for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere uttørking og skader.


Kledning går ned forbi terrasse


Begynnende råte i omramning til balkongdør


Kledning ligger nedtil beslag på vannbrett

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk med taktro i tre.
Det er kun mulig å inspisere konstruksjonen i kneloftet mot Glomma, bak det sydvendte soverommet. Resten av takkonstruksjonen er lukket. Inspisert kneloft er godt luftet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- (TG3) Det er observert spor etter mus, med avføring på gulvet på kneloftet og rennemerker på vegg på nordvendt soverom. Fuktmåling på rennemerker viser skadelig fukt på en konsentrert plass ved rennemerker i overgang vegg/tak, mens det er tørt på øvrige steder ved siden av. Rennemerkene og fuktmålingen er tegn på at det er etablert og aktivt musebol i takkonstruksjonen på det nordvendte soverommet.

- (TG2) Det er ikke avklart om det er tilstrekkelig lufting av loftet, da dette krever destruktive tiltak. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare om luftingen er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- (TG3) Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne mus og hindre videre inntrenging, samt utbedre eventuelle skader forårsaket av skadedyr. Skadedyr kan redusere isolasjonens termiske effekt, utvikle sjenerende lukt og forårsake helseproblemer dersom tiltak ikke iverksettes.

- (TG2) Det anbefales også å undersøke om loftet har tilstrekkelig lufting, da utilstrekkelig ventilasjon kan føre til fukt- og muggskader, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avføring fra mus på kneloft



Rennemerker og måling av fuktnivå

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass.
Vinduene er merket med årstallene 2005, 2010, 2011 og 2015, mens de koblede vinduene er umerkede og av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler oppbrett i endene på beslagene på vannbrettene.
- Vinduet i 1. etasje på gavlveggen mot syd har motfall på vannbrettet under vinduet.
- Enkelte vinduer er plassert helt ned til beslag og vannbrett.
- Vinduene har tegn til behov for vedlikehold, da utvendig overflate er tørr og matt, spesielt på de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende oppbrett i endene på beslagene på vannbrettene for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen, da manglende oppbrett øker risikoen for fuktskader i kledning og veggens konstruksjon.

- Vannbrettet under vinduet i 1. etasje på gavlveggen mot syd bør rettes opp slik at det får tilstrekkelig fall bort fra vinduet, for å unngå at vann blir stående og kan forårsake fuktskader i kledning og veggens konstruksjon.

- Vinduer som er plassert helt ned til beslag og vannbrett bør vurderes justert for å oppnå tilfredsstillende avstand mellom vannbrett og vindu, slik at man reduserer risikoen for fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.

- Vinduene bør vaskes og overflatebehandles, spesielt på de eldste vinduene, for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere uttørking og skader.



Vindu og omramning helt nedtil vannbrett og manglende oppbrett på enden av beslag.



Motfall på vannbrett

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Dørene har 2-lags og 3- lag isolerglass.
Ytterdør merket med årstall 2013.
Balkongdører er merket med årstall 2009 og 2016.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ytterdøren subber.
- Håndtaket på balkongdøren til stuen ved kjøkkenet er løst, og sidefeltet på samme dør subber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ytterdøren bør justeres for å unngå videre slitasje på terskel og karm.

- Håndtaket på balkongdøren bør festes for å sikre funksjonalitet og forhindre at det løsner helt.
Sidefeltet på balkongdøren bør også justeres for å hindre skade på dørblad og karm, samt for å sikre god lukking.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor terrasse på øst, sør og vestside av hytten i flere nivåer.
Rekkverk på enkelte sider.
Utført i Impregnert treverk og søyler i betong ført til grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- (TG3) Fundamentene til terrassen i sørvestre hjørne er skjeve og viser tegn til utglidning. Terrassen har sunket merkbart i sørvestre hjørne.
- (TG2)Det er værslitasje på gulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- (TG3) Fundamentene til terrassen bør rettes opp og eventuelt forsterkes for å hindre videre utglidning, da dette kan føre til ustabilitet og i verste fall sammenrasing av terrassen.

- (TG2) Slitte overflater på gulv og rekkverk bør utbedres, for eksempel ved sliping og overflatebehandling, for å forlenge levetiden og redusere risikoen for råte og ytterligere forringelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevt fundament med fot pekende utover mot glomma i sørvestre hjørne.



Tydelig fall på terrassen mot sørvestre hjørne



Værslitasje på gulv og rekkverk

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, malt sponplate og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er foretatt målinger av planavvik som stikkprøve i kjøkken, stue og nordre soverom i 2.etasje. Målingene er utført over 2 m med 5 målepunkt, ut til ytterkant i alle rom og ut i alle tilliggende rom så langt det var mulig.
Høydeforskjell mellom rom ved terskler er også utført ved måling ut i andre rom der dette var mulig fra plassering av laser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Soverom i 2.etasje har 12 mm høydeforskjell innenfor måling over 2 m med 5 målepunkter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Dersom hytten en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er at det kan oppstå ujevnheter i gulvet, noe som kan påvirke komfort og bruk, samt gi økt risiko for knirk og slitasje på gulvet.

TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grov kjeller med tilgang fra egen lem utvendig på terrasse.
Veggene har murt naturstein, gulv med sand/grus.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon og bruk som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- (TG3) Det er tegn til sopp og fukt i bjelkene til bjelkelaget. Fuktinntrenging utenfra og inn i kjelleren vurderes som sannsynlig årsak.
- (TG3) Det er ingen fuktsperre på gulvet, det er betydelige mengder fukt i kjellergulvet, og det finnes ingen løsning for å lede fukt ut av kjelleren.
- (TG3) Det er svak utlufting av kjeller.
- (TG2) Det er riss i sørøstre og sørvestre hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- (TG3) Det bør iverksettes tiltak utvendig for å sikre mot innsig av fukt i kjelleren. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre utvikling av sopp, råte og skader på konstruksjonen, med konsekvenser for inneklimaet i 1. etasje og redusert bæreevne til etasjeskillet mot 1. etasje.

- (TG3) Det bør etableres fuktsperre i gulvet, et mer fast dekke og tiltak for å kunne lede vann ut av kjelleren, for eksempel ved å etablere sluk i gulvet. Dette er nødvendig for å sikre at kjelleren kan fjerne fukt selv, og for å skape et tørrere klima i kjelleren.

- (TG3) Det bør etableres tilfredsstillende utlufting av kjeller. Manglende utlufting bidrar til svakere uttørking av kjeller og legger til rette for utvikling av sopp, råte og skader på konstruksjonen.

- (TG2) Riss i hjørnene bør holdes under oppsikt. Det var ingen tegn til setninger i etasjeskillet ved kontroll av planavvik i stuen over kjelleren. Ved tegn til bevegelse i konstruksjonen eller utvikling av størrelsen på rissene bør rådgivende ingeniør på byggeteknikk og geolog konfereres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Manglende fuktsperre


Riss i hjørne


Sopp og fukt i bjelke

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
krypekjeller har innsyn i fra kjellerrom, men det er ikke mulig å komme seg inn og inspisere krypekjelleren i sin helhet.
Vurdering er gjort ut i fra observasjoner gjort inne i fra kjeller og inn i krypekjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Jordgulv uten fuktsikring. Tegn til noe fukt på gulv.
- Lav høyde i krypekjeller
- Svak ventilasjon i krypekjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør etableres fuktsikring på jordgulvet og forbedres ventilasjon i krypkjelleren for å redusere fuktbelastning og risiko for råte, sopp og skader på trekonstruksjoner.

- Lav høyde gjør inspeksjon og vedlikehold vanskelig, noe som kan føre til at eventuelle skader ikke oppdages i tide. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å få inspisert krypekjeller tilstrekkelig for å avklare om det kan være avvik som ikke har latt seg avdekke i den manglende tilgangen.

- Det bør etableres tilfredsstillende utlufting av krypekjeller. Manglende utlufting bidrar til svakere uttørking av kjeller og krypekjeller og legger til rette for utvikling av sopp, råte og skader på konstruksjonen.



Lav høyde, ingen fuktsikring mot grunnen og tegn til fukt på jordgulv på motsatt side av krypekjeller.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Panelovner og vedovner.

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre innredning av to forskjellige typer med glatte fronter. Benkeplatene er av heltre og stål.
Vask og utslagskum med ett-greps blandebatteri integrert i stålbenk.
Det er kjøl/fryseskap, komfyr og stekeovn.
Gulv med malt sponplate.
Vegger med trepanel.
Himling med trepanel.

Normal bruksslitasje i henhold til alder.

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut, som holder et ark ved test.
Det er også åpningsbare vinduer og veggventil.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1.ETG > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malt panel på vegger og tak, samt belegg på gulv.
Cinderella forbrenningstoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast.
Vannet kommer fra sisterne som samler opp takvann fra taknedløp.
Tank for oppsamling og trykktank med pumpe er plassert i kjeller.
Det er kun installert vann på kjøkken innvendig i hytten. I tillegg er en utedusj på terrassen tilkoblet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannledninger, oppsamlingstank og trykktank i kjeller er ikke frostsikret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør iverksettes tiltak for å frostsikre vannledninger, oppsamlingstank og trykktank i kjeller, for å unngå risiko for frostskader og påfølgende vannlekkasjer.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Avløpet er ført til terreng og er kun koblet til vasken på kjøkkenet.
Staking utføres via stakeluke i kjeller og avløpet til vasken på kjøkkenet.
Avløpet håndterer kun gråvann. (Gråvann: Den del av avløpsvannet fra vanlig husholdning som kan tilbakeføres til avløp fra kjøkken, bad og vaskerom. Klosettavløp er ikke inkludert.)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytten har naturlig ventilasjon med åpningsbare vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler ventiler på loftet. Kun åpningsbare vinduer er tilgjengelige som ventilasjonsmulighet.
- Toalettrommet mangler tilluft fra andre innvendige rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør etableres ventiler på loftet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventiler kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen.

- Det bør også etableres tilluft til toalettrommet fra andre innvendige rom. Uten tilstrekkelig tilluft kan det oppstå dårlig luftutskifting, noe som kan gi ubehagelig lukt og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er av liten type på 10 L plassert i benkeskap på kjøkken under vask.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke montert lekkasjesikring under varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør monteres lekkasjesikring under varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan føre til omfattende fuktskader og økte utbedringskostnader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i vindfang. 10 automatsikringer, inkludert overbelastningsvern og overspenningsvern.

Etter tilbakemelding fra Elvia ble det foretatt tilsyn på el-anlegget 10.12.2021. Det er ingen utestående pålegg.

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?
   Ukjent

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeider gjort på anlegget, annet enn på installasjon av AMS-måler i sikringsskap.

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?
   Ja Da det nærmer seg over 5 år siden det er utført kontroll av anlegget av DLE og det ikke er fremvist samsvarserklæringer over arbeid gjort på anlegget etter 1999, så anbefales det at kvalifisert, elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av hele el-anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
I følge Nasjonal løsmassedatabase består byggegrunnen av tette, leirdominerte avsetninger, grovt blokk- og steinmateriale, myr, fyllmasser, tynne løsmasseavsetninger med liten infiltrasjonskapasitet, samt bart fjell.
Opplysningene om byggegrunn er kun hentet fra nasjonal database, og det er ikke utført geotekniske undersøkelser eller grunnboring.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

- Drenering er uavklart.
Det er ikke gitt opplysninger om at det er drenert rundt hytten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er observert innsig av vann i kjelleren, noe som indikerer manglende fuktsikring av grunnmur under terreng.
Det er ikke avklart om det finnes drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes drenering rundt bygningen, samt vurdere tilstanden på eventuell eksisterende drenering.

Dersom det ikke er tilfredsstillende eller mangler drenering eller fuktsikring, bør dette etableres for å hindre vanninntrenging i kjeller og redusere risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av natursteinsmur. Fundamentenes utførelse er uavklart, da disse befinner seg under terreng og gulvnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert riss i sørøstre og sørvestre hjørne innvendig i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Riss i hjørnene bør holdes under oppsikt. Det var ingen tegn til setninger i etasjeskillet ved kontroll av planavvik i stuen over kjelleren. Ved tegn til setninger i konstruksjonen over eller bevegelse og utvikling av størrelsen på rissene bør rådgivende ingeniør på byggeteknikk og geolog konfereres og ytterligere undersøkelser bør gjennomføres på grunnmur og i grunnen.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Gruset nedkjøring til eiendommen, denne er bratt. Gruset parkering. Stor plen, busker, trær og bed på øst- og sørsiden av hytten. Tomten faller fra øst mot vest ned til Glommas bredde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er fall mot hytten på østsiden, samt fall langs nord- og sørsiden av bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utføres terrengjusteringer for å lede overflatevann bort fra hytten, spesielt på østsiden samt langs nord- og sørsiden, for å redusere risikoen for økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner i plan med og under terreng. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Tiltaket bør vurderes gjennomført samtidig med eventuell drenering av bygningen.

Som generell anbefaling bør det som et minimum være fall på 1:50, 3 meter ut fra bygningen, eller fall på minimum 1:50 langs med boligen dersom den ligger i skrånende terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er terrasser og utvendige trapper knyttet til terrassene. Det er ikke gitt informasjon om når terrassene er bygget med hensyn til forskriftskrav om rekkverk.

Det er innvendig trapp til loftet. Det er ikke gitt informasjon om når trappen ble oppført med tanke på forskriftskrav om rekkverk.

Det er observert tre brannvarslere inne i hytten: to i 1. etasje og én på loftet.

Det er fremvist brannslukker fra 2022 med 6 liter skum, plassert på toalettrom. Måleren står på grønt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten, samt utbedre åpninger i eksisterende rekkverk og trapper slik at de tilfredsstiller dagens krav.
Manglende eller utilstrekkelige rekkverk og håndløpere medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

- Det anbefales også å innhente ytterligere informasjon om eiendommens plassering i flom- og rasutsatt område, samt vurdere nødvendige sikringstiltak for å redusere risiko for skade på personer og bygning ved slike hendelser.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Anneks med utedo

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår er basert på årstallet som ble oppgitt i tilstandsrapport ved forrige salg. Fasadetegninger ble godkjent av kommune i 1987.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er en tilleggsbygning som kun er beskrevet i enkelhet.

Vedlikehold
Bygget har etterslep av vedlikehold utvendig. Det er behov for overflatebehandling av treverk og vask av tak utvendig.

Beskrivelse
Opprinnelig uthus som er innredet med soveplasser. Fundamentert på søyler ført til grunnen. Gulv av bjelkelag i tre med malte tregulver innvendig. Treplatting med trapp ved inngang. Vegger i isolert bindingsverk med stående tømmermannskledning. Malt panel på vegger og tak innvendig. Inngangsdør med tolags isolerglass. Vinduer med enkle glass og tolags isolerglass. Saltak med betongtakstein. Renner og nedløp i stål. To innredede rom og utedo med tilgang fra egen ytterdør.

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

Bod



Anvendelse
Utebod

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er basert på årstallet som ble oppgitt i tilstandsrapport ved forrige salg.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er en tilleggsbygning som kun er beskrevet i enkelhet.

Vedlikehold
Bygget har etterslep av vedlikehold utvendig. Det er behov for overflatebehandling av treverk og vask av tak utvendig.

Beskrivelse
Utebod plassert på blokker av lettklinkerblokker. Bjelkelag i tre med tregulv innvendig. Vegger av laftede bord, malt utvendig. Dobbel labankdør. Saltak tekket med pappshingel på taktro av treverk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

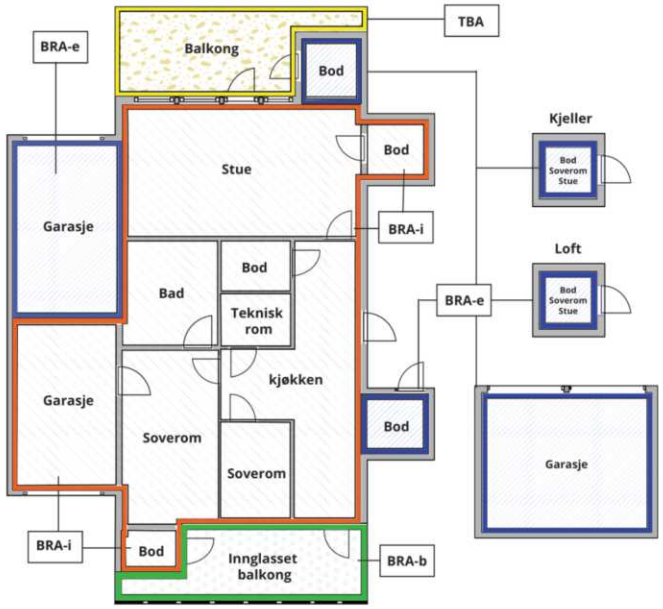
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Toalettrom, soverom, soverom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist godkjente fasadetegninger i kommunal meglerpakke. Disse stemmer ikke overens med plassering av dører og vinduer på annekset.
Det er ikke fremvist plantegninger over bygningen. Rommenes bruk er ikke vurdert. Det er risiko fort at bygningen ikke er godkjent for varig opphold som det er innredet til.
Det er ikke fremvist ferdigattest over bygningen.
Det anbefales å kontakte kommunens byggesaksavdeling for å avklare om det er behov for å ettergodkjenne bygningen. Det er risiko for at det kan påløpe kostnader til prosjektering og byggesaksgebyrer.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Boden er av en størrelse som normalt ikke er søknadspliktig å føre opp, men det kan være lokale begrensninger. Det er ikke gjort undersøkelser opp mot kommuneplanen om det er begrensninger på størrelse på bygninger som kan plasseres uten søknad.
Det anbefales å kontakte kommunens byggesaksavdeling for å avklare om det er behov for å ettergodkjenne bygningen. Det er risiko for at det kan påløpe kostnader til prosjektering og byggesaksgebyrer.

Nyere håndverkstjenester

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg	56			56	135
Loft	20			20	
SUM	**76**				**135**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Gang, toalettrom, kjøkken, stue, stue m/trapp		
Loft	Alkove, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2		

Kommentar

Takhøyde på loft: 2,00 m - 2,03 m
Innerste soverom, alkove og kneloft har ikke stor nok takhøyde til å være målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist godkjente fasadetegninger i kommunal meglerpakke i forbindelse med oppføring av tilbygg av vindfang.
Fasadetegninger er godkjent av kommunen i 1987.
Det er ikke fremvist plantegninger over bygningen. Rommenes bruk er ikke vurdert.
Det er ikke fremvist ferdigattest over bygningen.
Det anbefales å kontakte kommunens byggesaksavdeling for å avklare om det er behov for å ettergodkjenne bygningen. Det er risiko for at det kan påløpe kostnader til prosjektering og byggesaksgebyrer.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Hytten har innlagt vann fra oppsamlingskar for takvann i kjeller. Vannet er ført frem til vask på kjøkken via trykktank med pumpe. Gråvann slippes direkte ut i terreng. (Gråvann: Den del av avløpsvannet fra vanlig husholdning som kan tilbakeføres til avløp fra kjøkken, bad og vaskerom. Klosettavløp er ikke inkludert.)
Det er ikke avklart om det er søkt om utslippstillatelse av gråvann til terreng. Kommunen kan kreve at det dokumenteres at gråvann er tilfredstillende renset og kan kreve at det blir gjort tiltak ved avløpsanlegget. Det kan påløpe kosntader til prosjektering, utbedring og gebyrer ved krav om dokumentasjon eller utbedring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Olav Halvorsen Sikkeland	Takstingeniør
	Anita Skorgan	Kunde
	Sara Skorgan Teigen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	250	12		0	1692.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandtangenveien 140

Hjemmelshaver
Skorgan Anita, Teigen Sara Skorgan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sørvestvendt nesten helt nedtil vannet innerst i Sandtangenveien. Glomma renner forbi eiendommen. Vei helt frem til eiendommen. Flott utsikt. Fine bademuligheter. Solrikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyst rettighet i skjøte.

Tilknytning vann

Vann fra privat sisterne plassert i kjeller som samler regnvann fra taknedløp.

Tilknytning avløp

Gråvann går til terreng i avløp ført igjennom kjeller.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende spredt næringsbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Gruset nedkjøring til eiendommen, denne er bratt. Gruset parkering. Stor plen, busker, trær og bed på øst- og sørsiden av hytten. Flott utsikt. Eier har bøyeplass til
båt. Tomten faller fra øst mot vest ned til Glommas bredde.

Tinglyste/andre forhold

I tinglyst skjøte fra 1978 er det sikret rettighet til vei mot deltagelse i vedlikehold av denne, rett til å bore etter vann utenfor tomten, rett til båtplass og rett til fremføring av strømkabel i grunnen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.04.2026	Energiattest	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	23.04.2026	Kommunal melgerpakke	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.04.2026	Veirett, rett til å bore etter vann, rett til båtplass, rett til fremføring av strømkabel i grunnen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	Nye dokumneter kom inn. Lastet ned og gjennomgått.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Klar, solfylt dag, fritidsbolig i bruk og normalt møblert. Selgere var til stede under befaring og hadde gjennomgang av boligen ved oppstart av befaringen.

enova

Energiattest



Adresse **Sandtangenveien 140, 1894 RAKKESTAD**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292933**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147643659**
Gårdsnummer **250**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1928**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **428,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **471,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 818 kWh**

Sandtangenveien 140, 1894 RAKKESTAD

Detaljering

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

Sandtangenveien 140, 1894 RAKKESTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

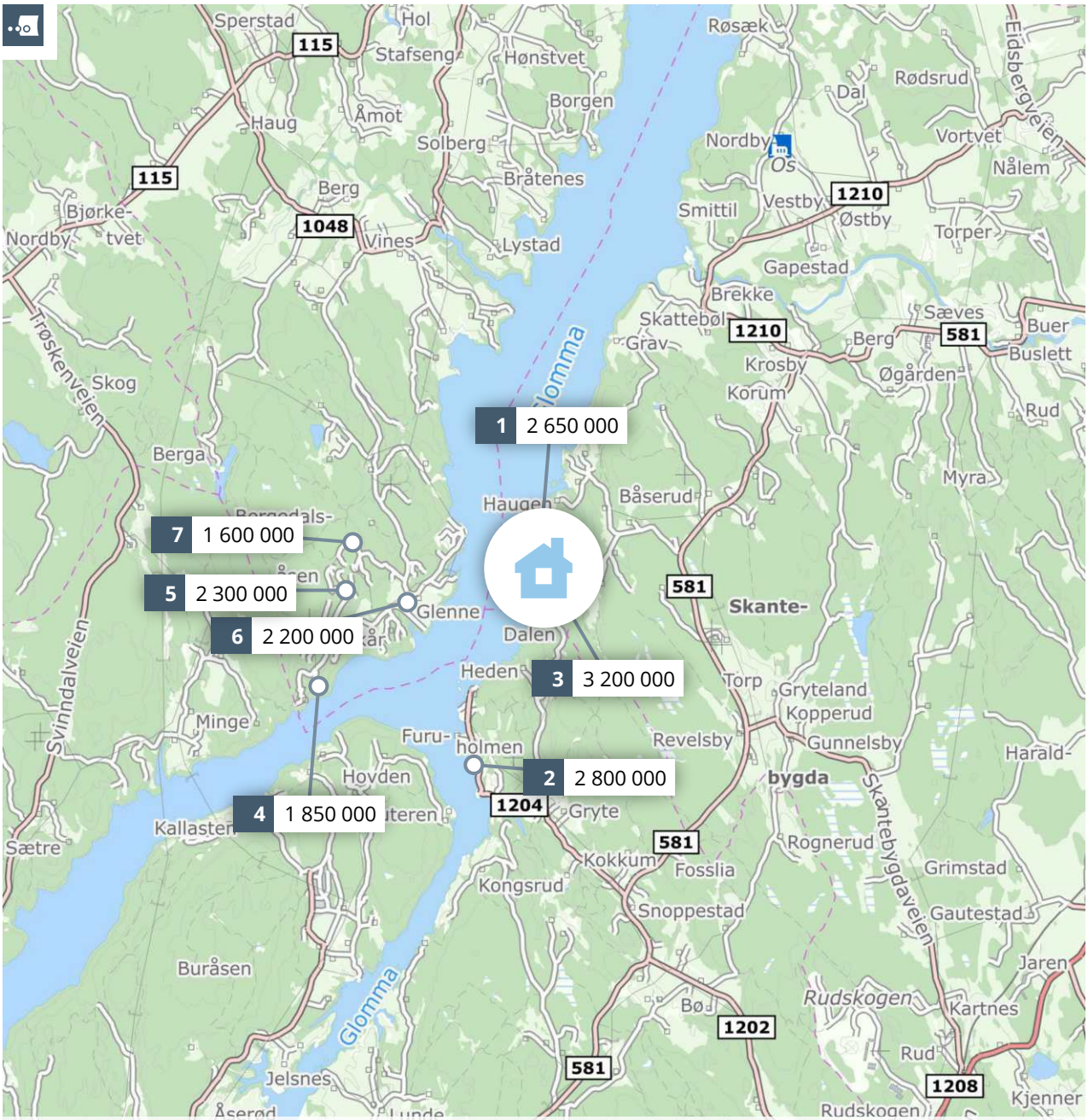
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

SANDTANGENVEIEN 140

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 13.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandtangenveien 140, 1894 RAKKESTAD

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1928

GNR 250 BNR 12 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS VESTRE OS

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	33 981
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 693 m²	
Byggeår					1928	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandtangenveien 131				12.04.2021	2 750 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**39 552**
	67 m²	1967	922 m²	2 sov						
2	Furuholmveien 232				06.10.2025	2 950 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**47 458**
	59 m²	1965	1 315 m²	3 sov						
3	Sandtangenveien 140				16.05.2023	3 490 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**41 026**
	78 m²	1922	1 693 m²	3 sov						
4	Moen 7				12.05.2025	1 600 000	**1 850 000**	0	1 850 000	**37 000**
	50 m²	1971	1 719 m²	3 sov						
5	Skjerpet 17				23.03.2026	2 500 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**28 395**
	81 m²	1979	2 651 m²	4 sov						
6	Skaarveien 10				23.07.2024	2 300 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**26 190**
	84 m²	1969	660 m²	2 sov						
7	Glennetoppen 16				24.03.2026	1 690 000	**1 600 000**	0	1 600 000	**28 571**
	56 m²	1983	1 598 m²	3 sov						

Velkommen til "Hagestrand" - en sjelden idyll ved Glommas bredder – en sjarmerende fritidseiendom med ro, utsikt og vannet som nærmeste nabo.

Her får du en lun og stemningsfull hytte med historie tilbake til 1920-tallet, kombinert med påkostede utearealer og en beliggenhet som virkelig inviterer til det gode hyttelivet. De store terrassene i flere nivåer gir flotte solforhold gjennom dagen og rikelig med plass til måltider, avslapning og hyggelige sommerkvelder med familie og venner. Fra både uteplassene og oppholdsrommene nytes vidstrakt utsikt over Glomma og det vakre landskapet rundt.

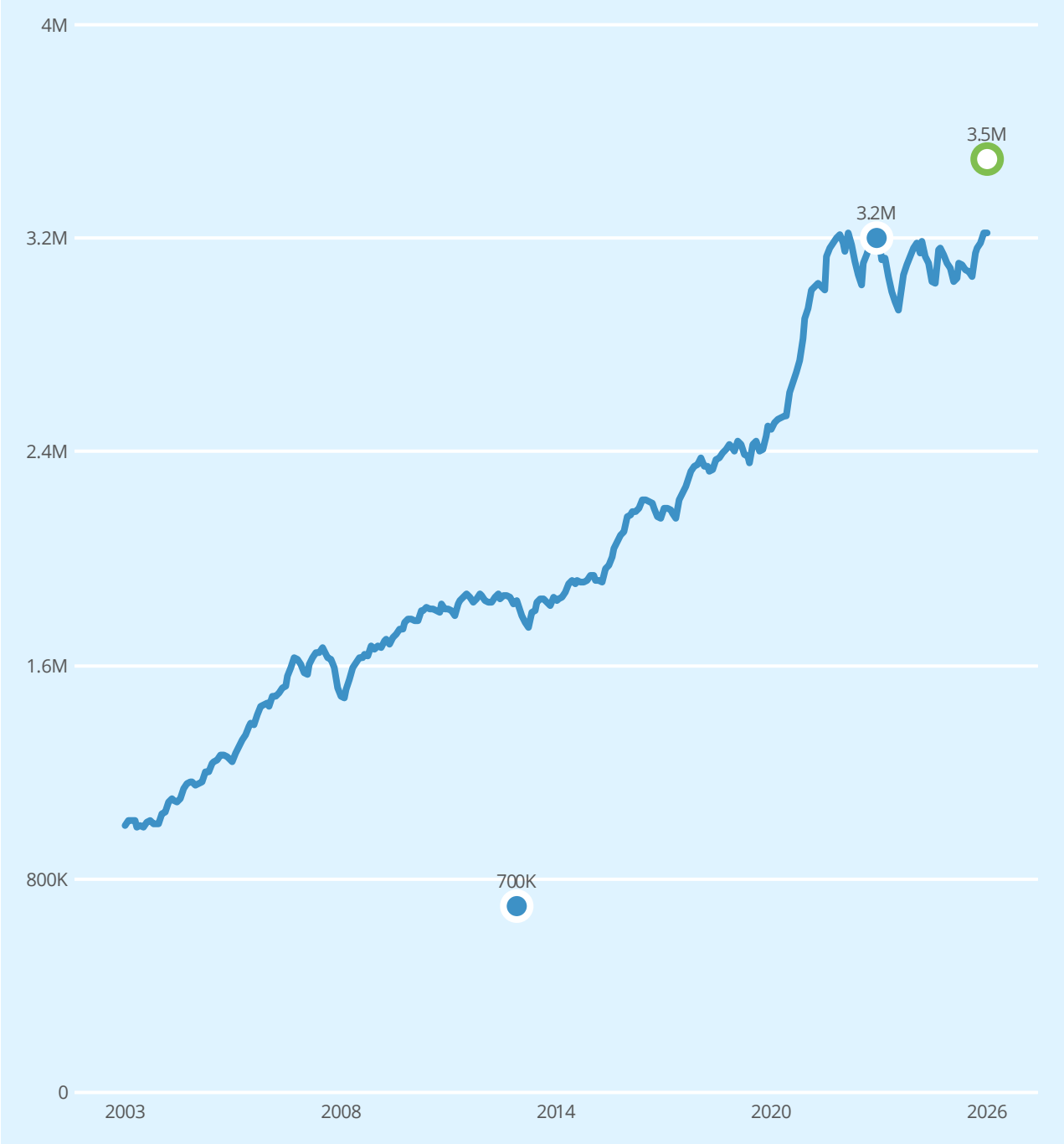
Eiendommen har en tilbaketrukket og landlig beliggenhet med bilvei helt frem, frodig hage, epletrær, anneks/innredet uthus med utedo og praktisk bod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.05.2023	16.05.2023	31.05.2023	3 490 000	3 200 000	0	3 200 000
22.08.2013		22.08.2013	-	700 000	-	700 000

Fritidsboliger til salgs i RAKKESTAD kommune nå

Ingen fritidsboliger til salgs nå

Fritidsboliger solgt i RAKKESTAD kommune siste 12 mnd

2
fritidsboliger
solgt

0.6M
590 000 Salgspris i snitt
560 000 Prisantydning i snitt
0.5M

Solgt i snitt
i løpet av
9
dager

for 7% over prisantydning

Analyse m²-priser

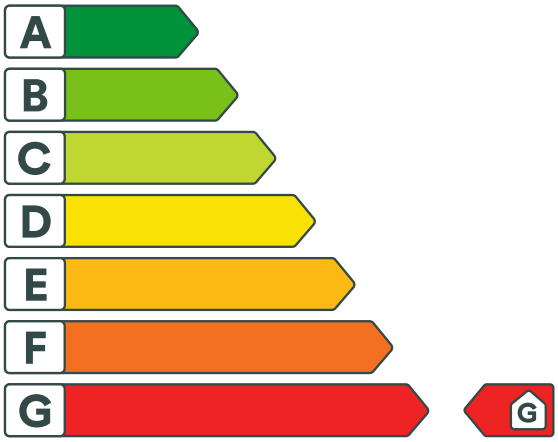
m²-priser ikke relevant

enova

Energiattest



Adresse **Sandtangenveien 140, 1894 RAKKESTAD**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292933**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147643659**
Gårdsnummer **250**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1928**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **428,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **471,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 818 kWh**

Sandtangenveien 140, 1894 RAKKESTAD

Detaljering

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

Sandtangenveien 140, 1894 RAKKESTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking



Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Egenerkl.

Dokumentavgift er betalt med kr. 100,-
Tune sorenskriverembete,

AVSKRIFT AV
~~VEDLEGG TIL~~ DAGBOKNR 2475 1978
31/3
TUNE SORENSKRIVERREMBETE

S K J Ø T E.

Undertegnede, Fritz Wold, født 1/8-1930, personnr. [redacted] skjøter og overdrar herved til Josef Glenne, født 31/10-1935, personnr. [redacted] bopel Fjellstien 4, 1735 Varteig, min eiendom "Hagestrand" parsell av gnr. 20 bnr. 1 i Varteig gitt bnr. 12. for en pris av kr. 5.000.- -kronerfemtusen - som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen skal ha rett til fri ferdsel fra delet mellom Stenkleven og Sandtangen og frem til sin tomt i nordøstlig ende mot å delta i vedlikehold av vegen. Likedan skal han ha rett til å finne og nyttiggjøre seg vann utenfor tomtegrensen. Eventuell brønn skal være lukket. Kjøperen skal også ha rett til båtplass i Glommen etter anvisning fra selgeren.

Framføring av elektrisk kraft til hus skal skje i jordkabel.

Eiendommen er overtatt.

Varteig, 17. mars 1978.

Frits Wold

Selger

Vi bekrefter at Fritz Wold egenhendig har undertegnet dette skjøte og at han er over 20 år.

Navn: Per T. Johansen ....Født: 15-1-51 Adresse: Utsikten 11. Fr.stad

Navn: Lillian Martinsen ....Født: 24-2-57 Adresse: Apollovn. 29 A. Hafslundsøy

Jeg samtykker i skjøtingen.

Varteig, 17. mars 1978.

Margareth Wold

Ektefelle

Vi bekrefter at Margaret Wold egenhendig har undertegnet dette dokument og at hun er over 20 år.

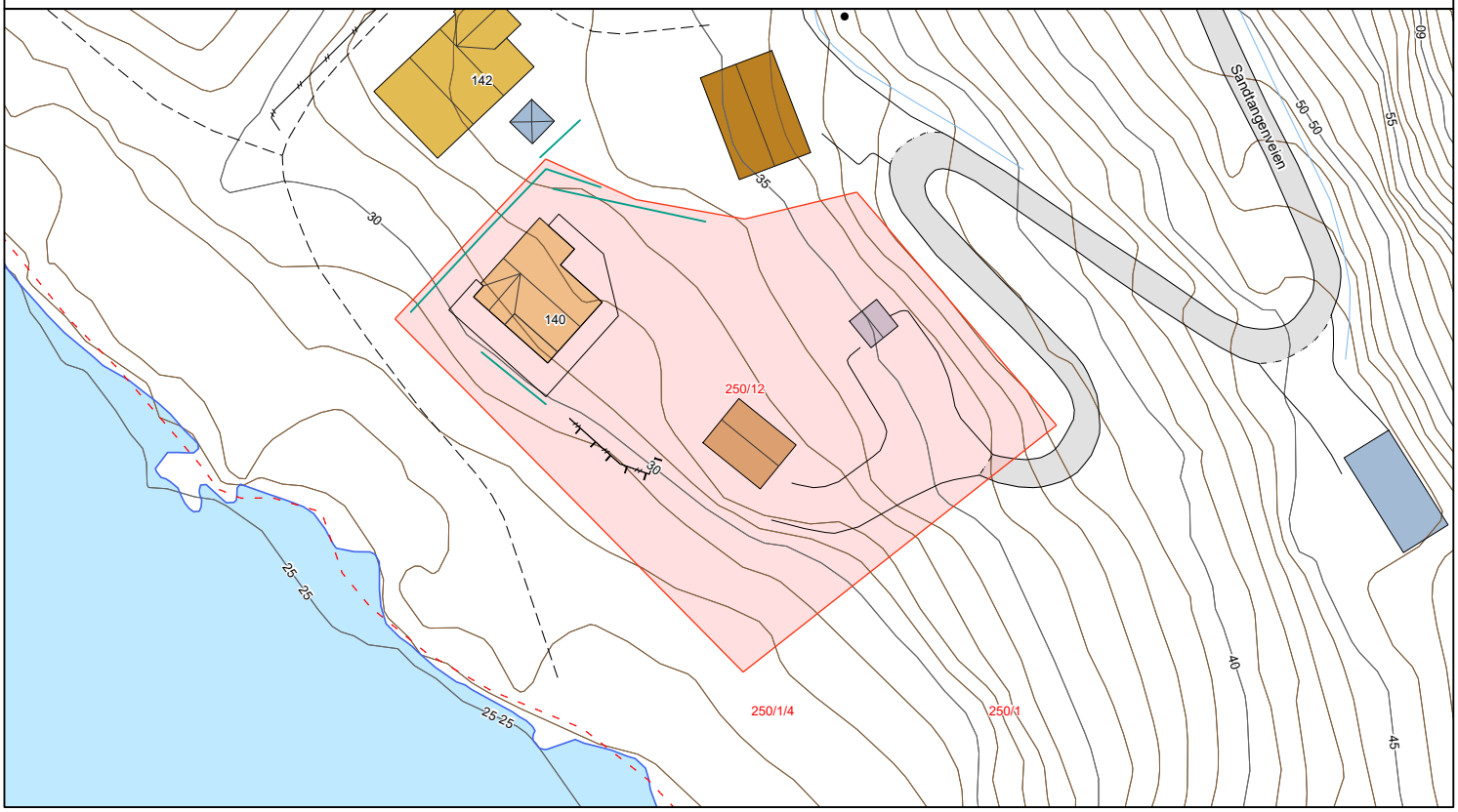
Navn: Per T. Johansen .....Født: 15-1-51 Adresse: Utsikten 11. Fr.stad

Navn: Lillian Martinsen ....Født: 24-2-57 Adresse: Apollovn. 29 A. Hafslundsøy.

Oversiktskart

Adresse: **Sandtangenveien 140, 1894 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/250/12/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1693 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026



Matrikkelkart

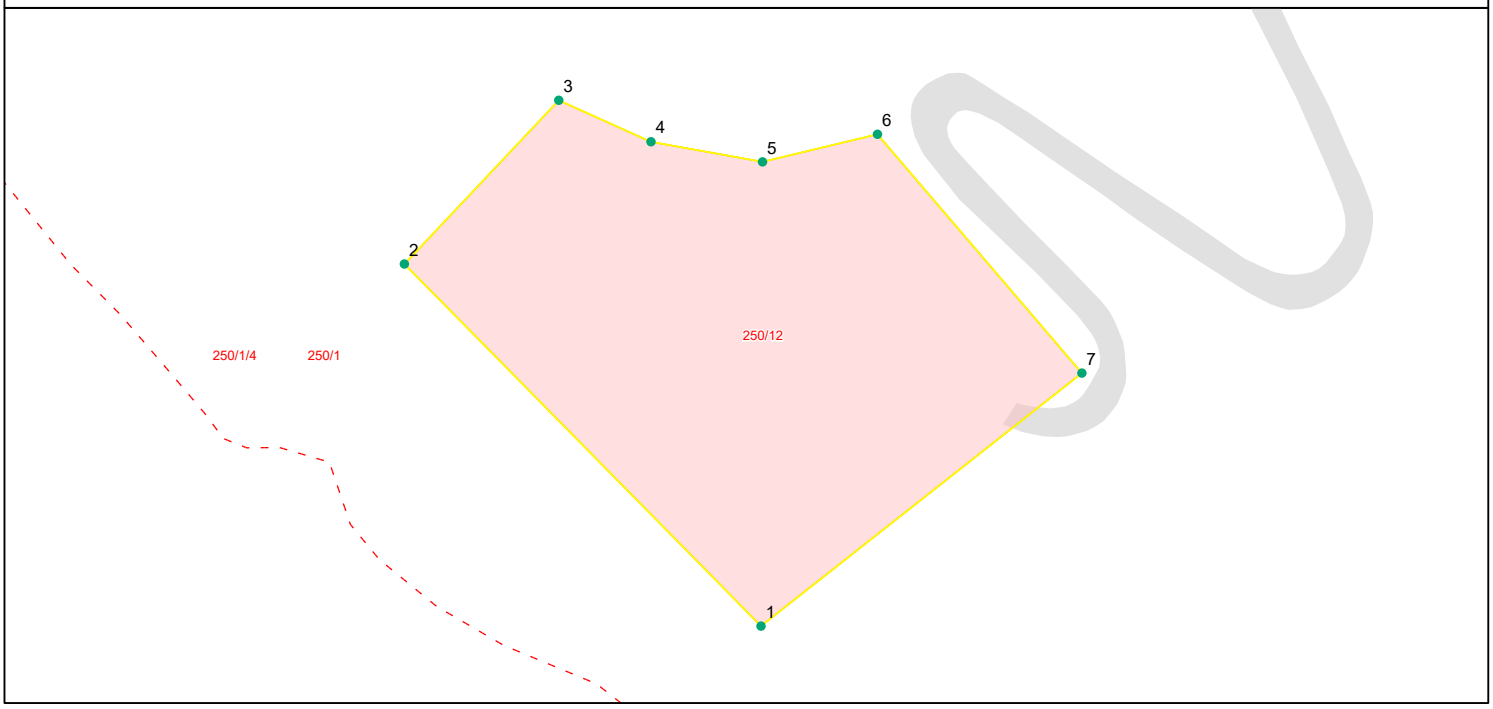
Adresse: **Sandtangenveien 140, 1894 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/250/12/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1693 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1693 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6587711.95	624833.01	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	47.5	0
2	6587745.81	624799.72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.03	0
3	6587761.12	624814.13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.45	0
4	6587757.24	624822.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	10.58	0
5	6587755.36	624833.15	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.04	0
6	6587757.94	624843.88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.38	0
7	6587735.61	624862.96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	38.18	0

Rakkestad kommune
Kommunenr.: 0128
Postadresse: Postboks 264
Postnr./-sted:1891 RAKKESTAD
Telefon: 69 22 55 00
Telefaks: 69 22 55 01
Email: postmottak@rakkestad.kommune.no
Hjemmeside: http://www.rakkestad.kommune.no

22.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	250	Bnr.:	12	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Sandtangenveien 140, 1894 Rakkestad						

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 1960,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Vannavgift etter måler: Ja: ☐ Nei: ☒

For festede tomter:

Festeavgift inngår i kommunale avgifter: Ja: ☐ Nei: ☐

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 20.03.26

Restanse : Kr. 0,-

Kommentar: Her er det kun eiendomsskatt som er på 1.960,-.

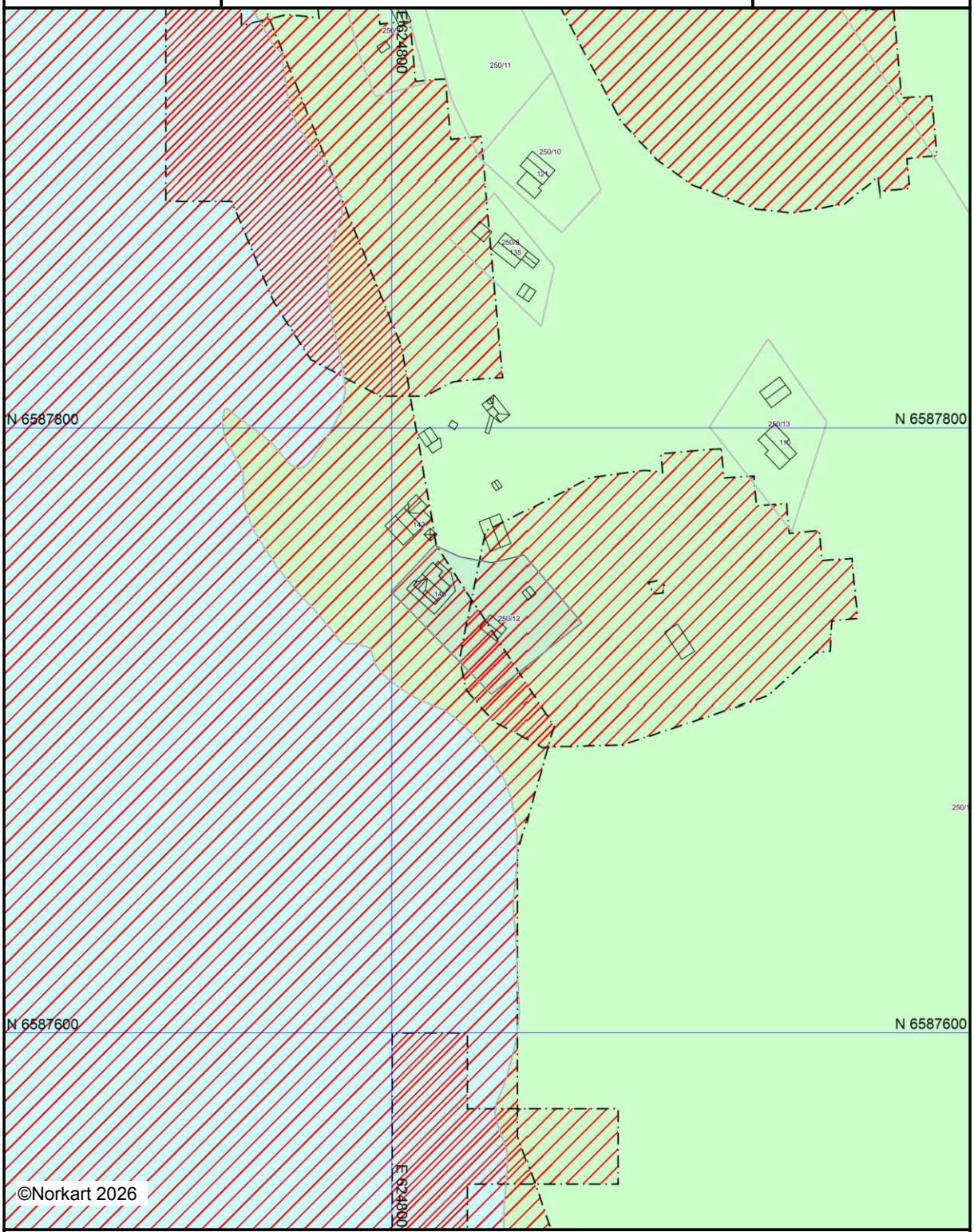
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 250/12
Adresse: Sandtangenveien 140
Utskriftsdato: 22.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Faresone grense


Faresone - Ras- og skredfare


Faresone - Flomfare


Angitthensyngrense


Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø


Båndlegginggrense


Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi

LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse - eksi


Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

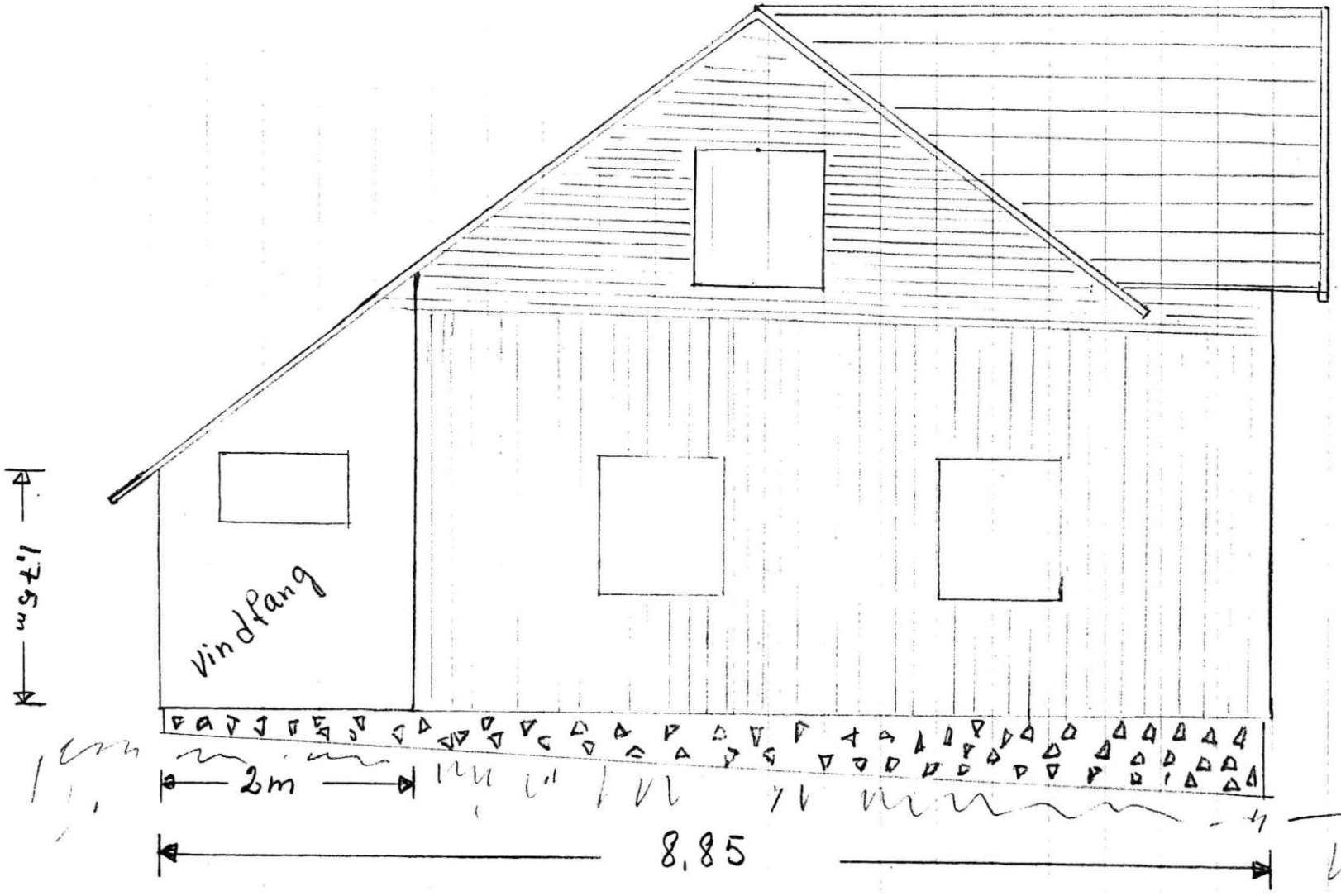
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Planens begrensning

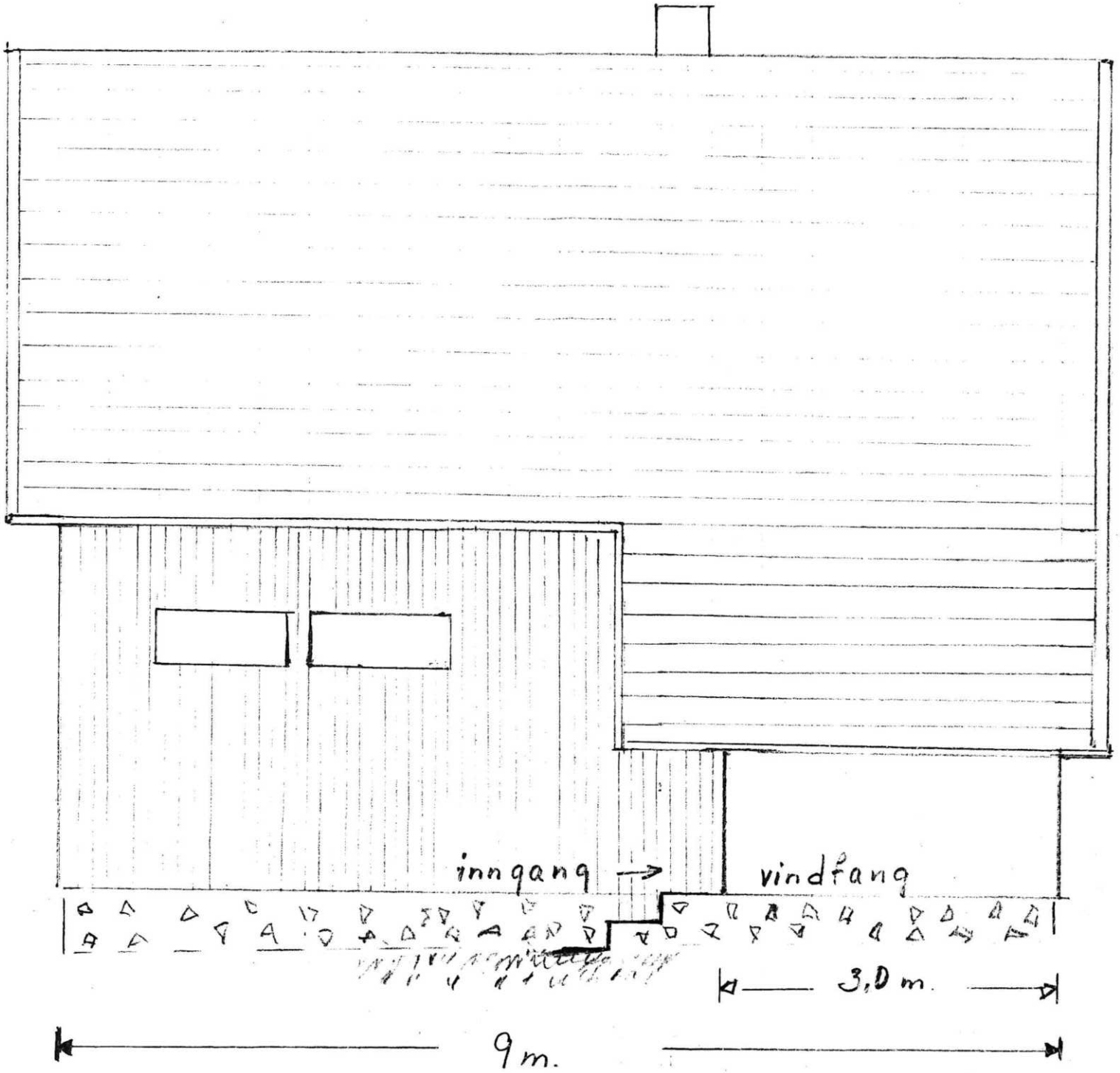
Grense for arealformål

Nordvest

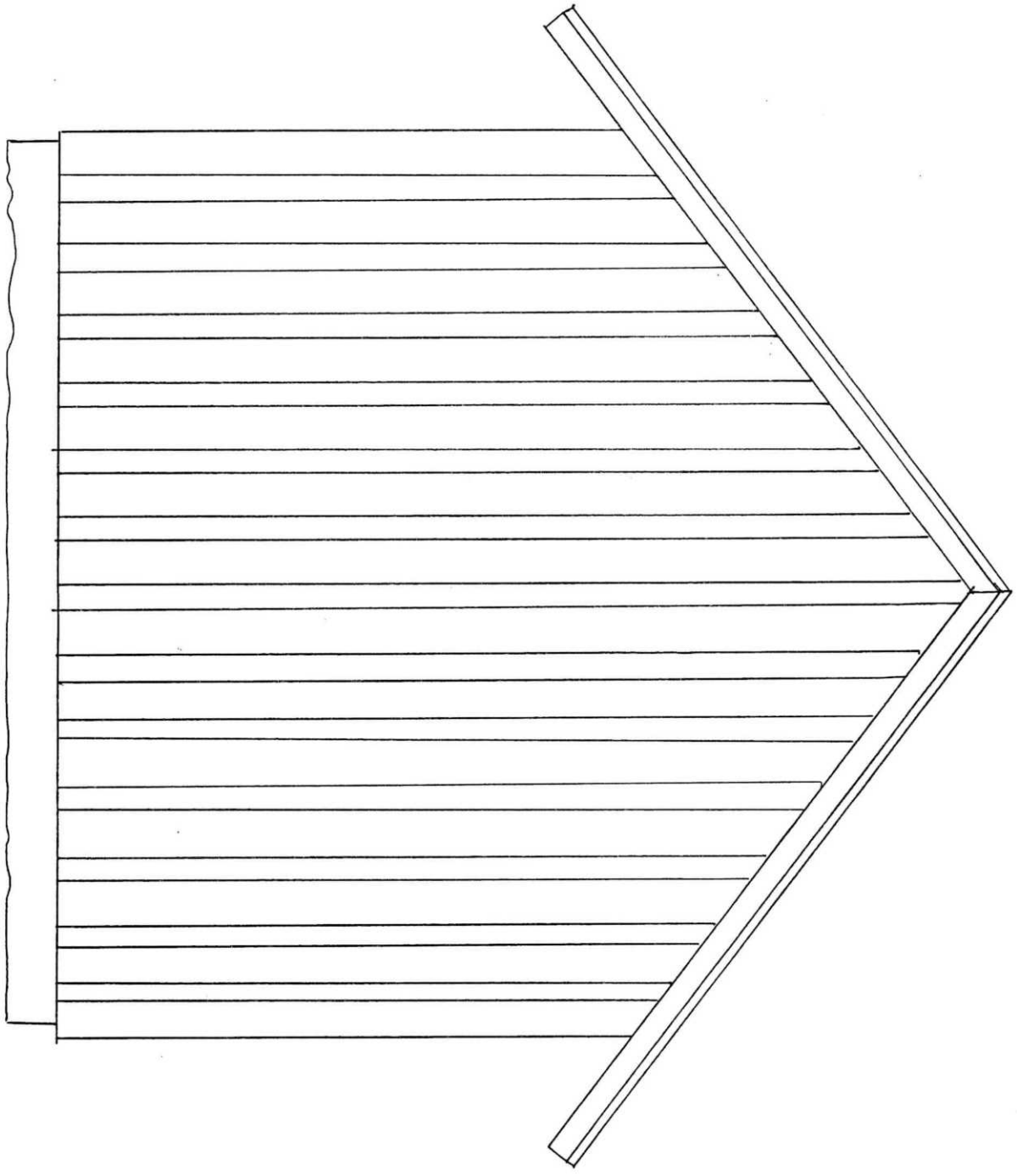


BYGNINGSRÅDET I VARTEIG

28/10-87 mk.



BYGNINGSRÅDET I VARTEIG
24/10-83 MK.

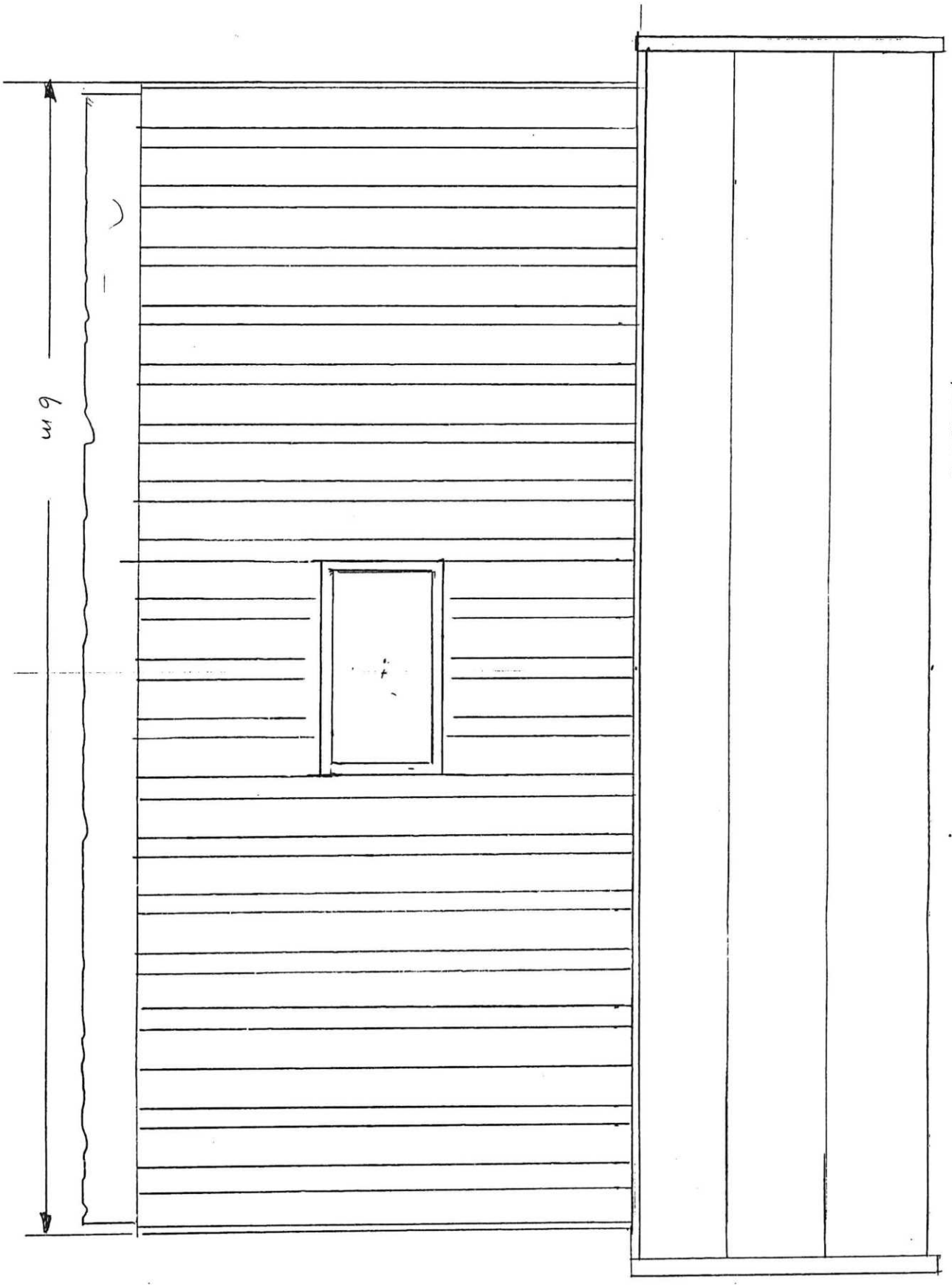


Sydøst

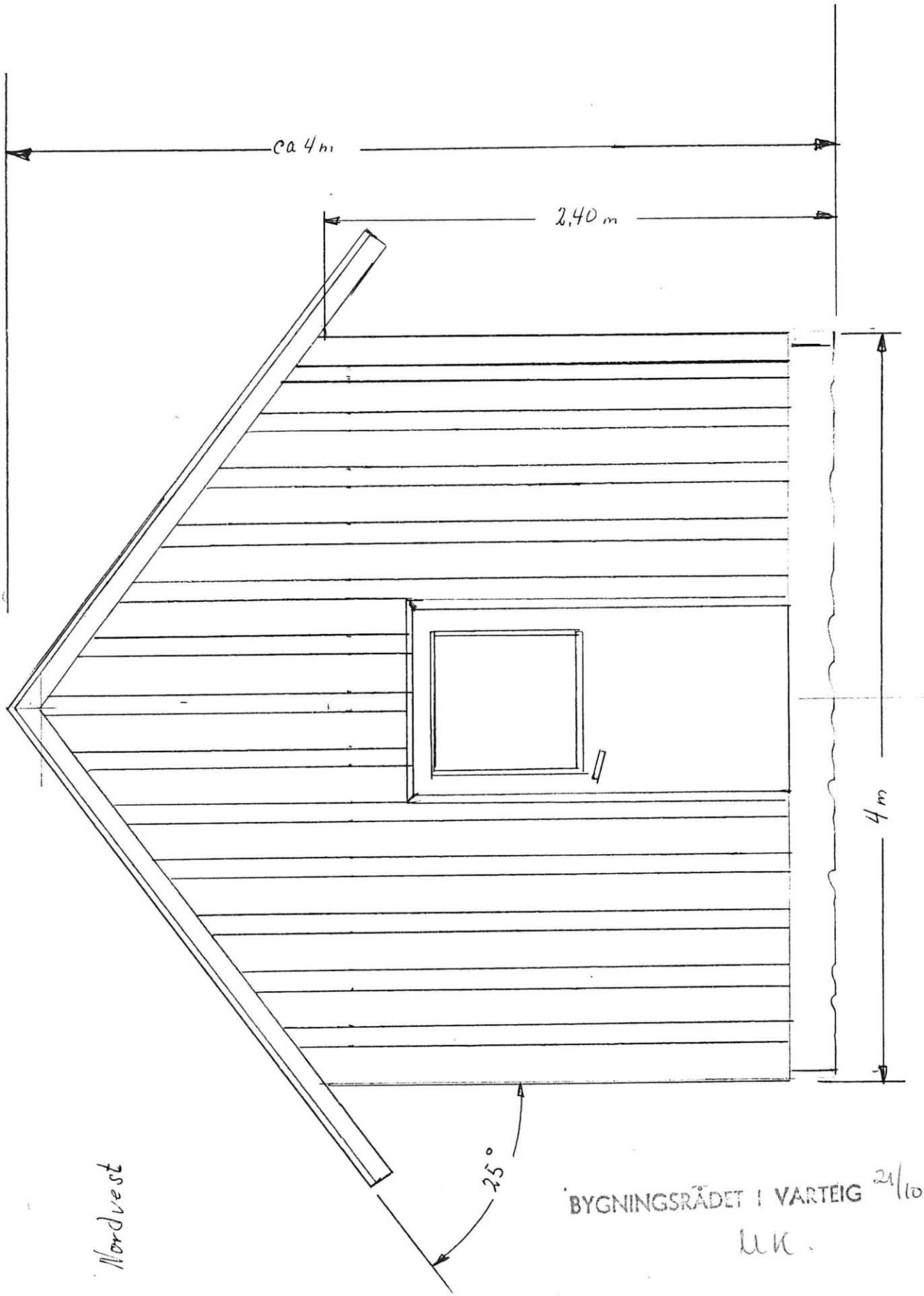
BYGNINGSRÅDET I VARTEIG

21/10-87

UK.

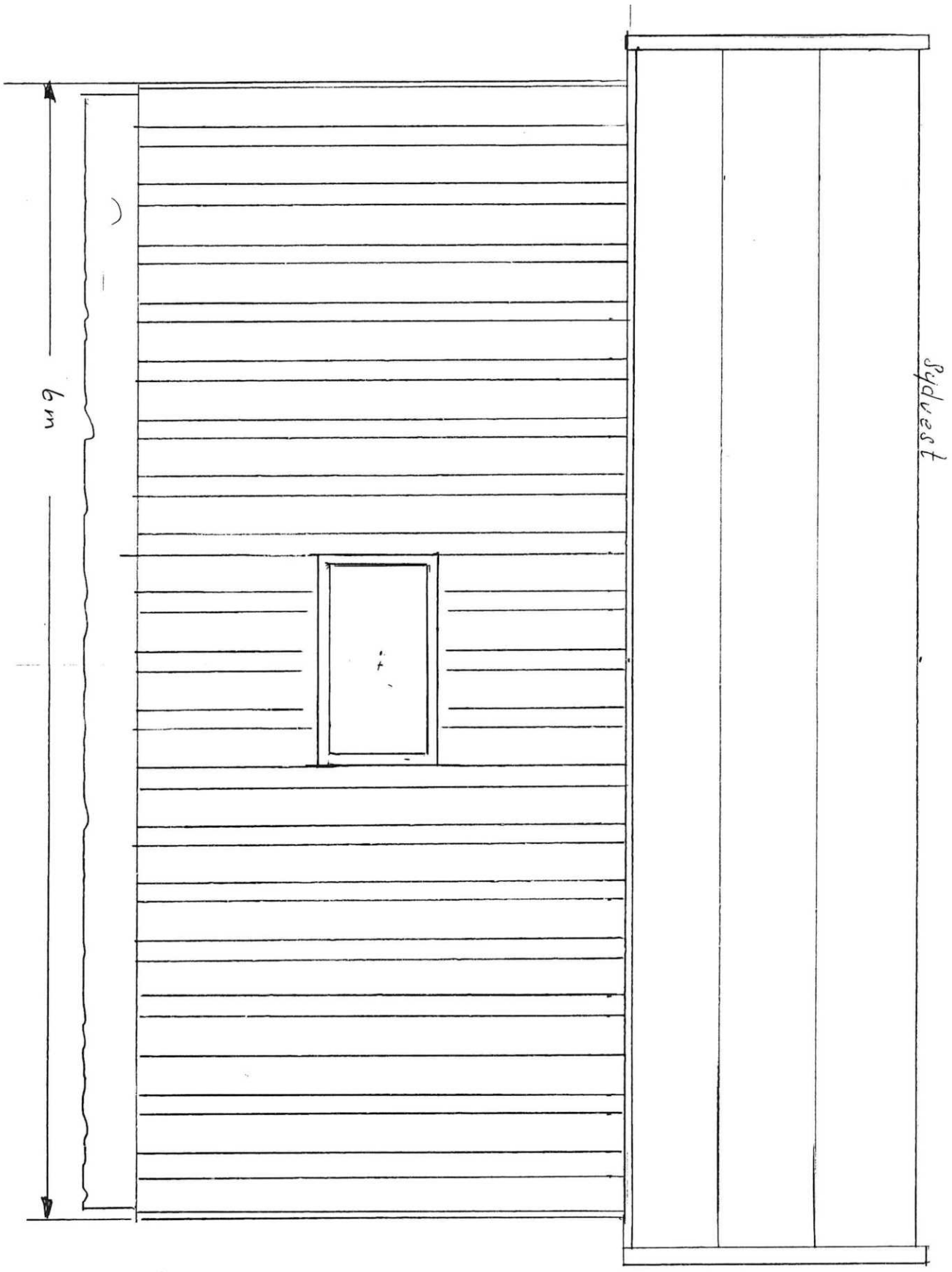


BYGNINGSRÅDET I VARTEIG
21/10-87 MM



BYGNINGSRÅDET I VARTEIG 21/10-87

LLK.



BYGNINGSRÅDET I VARTEIG
21/10-87 LLK.

Sandtangenveien 140

VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Coop Extra Rakkestad	14 min
Rema 1000 Skogveien	14 min

AVSTAND TIL BYER

Sarpsborg	28 min
Fredrikstad	45 min
Oslo	1 t 15 min

AKTIVITETER

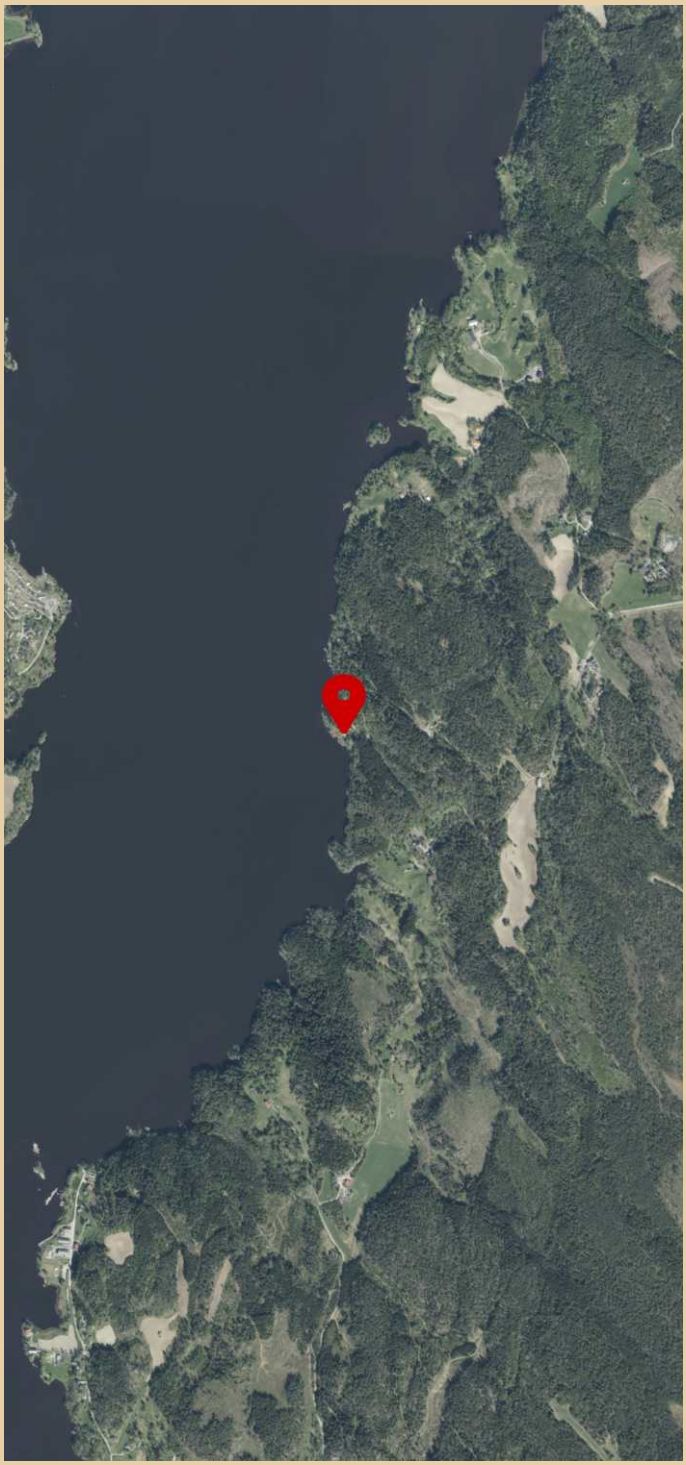
Os idrettspark	11 min
Varteig barne	12 min
Varteig idrettsplass	13 min
Holøsåsen	13 min
Rakkestad ungdomsskole	15 min
Gudimfeltet ballplass	15 min
Bergenhus skole	16 min
Oppvekstsenter idrettspark	16 min

SPORT

Os idrettspark	11 min
Varteig barne	12 min
Family Sports Club Rakkestad	14 min
Spenst Skjebergsenteret	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rakkestad stasjon Linje R22	13 min 11.2 km
Heia stasjon Linje R22	16 min 15.9 km
Solvang Linje 416, 473, 477	4 min 2 km
Kullebund Linje 416, 473, 477	5 min 2.4 km





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:
Sandtangenveien 140, 1894 Rakkestad
Gnr. 250, Bnr. 12, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260036

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Bent Cato Kirkeng

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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