



aktiv.

Åssvingen 8, 1890 RAKKESTAD

**Villa Varden - Fin og innholdsrik
enebolig med hybelleilighet for
utleie - Stor terrasse med gode
solforhold - Garasje**



Eiendomsmegler

Elin Westerby

Mobil 994 24 669

E-post elin.westerby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 890,-
Total ink omk.: Kr 3 998 890,-
Selger: Markus Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 160/198 kvm
Tomtstr.: 976.6 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 122
Oppdragsnr.: 1102260041

Åssvingen 8

Velkommen til Villa Varden, en fin enebolig med flott beliggenhet på feltet. Hybelleilighet med egen inngang gir mulighet for god, skattefri leieinntekt.

Boligen består av:

1. etasje: Bad, kjøkken, vaskerom, walk-in, 3 soverom, kjølerom, vindfang, toalettrom. Hybelleiligheten består av: Entrè, stue med hems, bad/vaskerom, kjøkken, soverom. Garasje og lagring i underetasjen.

Stor tomt med plenareal og godt med parkeringsmuligheter. Det er ca. 103 kvm terrasse og balkongareal som omkranser boligen på 3 sider, med meget gode solforhold og utsikt.

Eiendommen ligger fint til i Holøsåsen i et etablert og barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Barnehage, barneskole og bussholdeplass ligger i gangavstand. Det er gang- og sykkelsti til både skole og butikker, ca 2 km til sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	140
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 38 kvm

BRA totalt: 198 kvm

TBA: 103 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 38 kvm Garasje og lagring

1. etasje

BRA-i: 160 kvm Bad, kjøkken, vaskerom, garderobe, kontor, kjølerom, vindfang, toalettrom, bad/vaskerom (hybel), kjøkken 2 (hybel), soverom 3 (hybel), stue (hybel), entré (hybel) og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

103 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom). Sjakter for tekniske føringer, som el- og rørapplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

976.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Skiferbelagte gangarealer og trapper i terreng. Belegningsstein i gårds plass og innkjørsel. Gruset gårds plass på baksiden av huset.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Holøsåsen i Rakkestad. Dette er et etablert og barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Barnehage, barneskole og bussholdeplass ligger i gangavstand. Det er gang- og sykkelsti til både skole og butikker og ca. 2 km til sentrum. Her finnes butikker, servicetilbud, ungdomsskole mm. Det er ca. 20-25 minutters kjøring til Mysen og Askim, samt 35 minutter til Sarpsborg.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1977 over to plan, med en integrert garasje.

Byggegrunnen består av fjell, og bygningen har en grunnmur av lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra byggeåret, og terrenget heller mot grunnmuren på oversiden av boligen.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med en fasadekledning av liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, og taktekingen er av betongtakstein.

Renner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Under trebjelkelaget og stubbegulvet er det en krypkjeller med himlingsplater som inneholder asbest.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med varierende alder fra 2009 til 2020. Ytterdøren er en malt hovedytterdør i tre, og det er en malt balkongdør, også i tre.

Fra stuen er det utgang til terrasser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen/undertak.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Materialsvækkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder.

Bad:

- Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Vaskerom

- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Bad/vaskerom (hybel):

- Overflater vegger og himling: Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.
- Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjølerom - Overflater og konstruksjon: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det ble registrert svertesopp i himlingen. Det er mulig at konstruksjonen har luftlekkasje slik at kondensering forekommer. Nærmere undersøkelser må gjøres.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kryp kjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller. Aggregatet for kjølerommet bør plasseres et mer egnet sted da den avgir varme som igjen fører til kondensering i kryp kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Vaskerom - Overflater Gulv: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Øvrig informasjon:

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rakkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Overnevnte er kun utdrag fra rapporten, dokumentet må leses i sin helhet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse: Byttet sisterna i vegg til vegg hengt toalett. Vennetjeneste utført av faglært personell uten garanti.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja. Beskrivelse: Kan til tider være fukt inntrengning i kryp kjeller ved høye nedbørsmengder.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: tettet lufteluker med muse netting.

Beskrivelse: Tatt noen mus i kryp kjeller

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Vann og varme tec. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av hoved vannkran inn til huset i kryp kjeller.

Beskrivelse: Dårlig hoved vann kran inn til huset i kjeller.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Vann og varme tec.

Beskrivelse: Satt inn en ekstra varmtvann bereder.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: HS Elektro.

Beskrivelse: Renovert sikringsskap til automat sikringer

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja

Beskrivelse: Eiendommen har en utleiedel.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja. Firmanavn: Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja

Beskrivelse: Utleiedel

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Overnevnte er kun utdrag fra erklæringen, dokumentet må leses i sin helhet.

Innhold

1.etasje:

BRA-i 160 kvm: Bad, kjøkken, vaskerom, garderobe, kontor, kjølerom, vindfang, toalettrom, bad/vaskerom (hybel), kjøkken 2 (hybel), soverom 3 (hybel), stue (hybel), entré (hybel) og 2 soverom

TBA 103 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-e 38 kvm: Garasje

Standard

Generelt:

Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Stue:

Lys og luftig stue med 2 soner med plass for både sofamøblement og spisebord. Rommet har peis for varme og hygge, samt varmepumpe. Gode vindusflater med fin utsikt, solskjerming på vinduene og utgang til terrasse.

Kjøkken:

Boligen har et lyst og pent kjøkken med kjølerom. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate med helstøpt servant med kum og avrenningsfelt. Det er integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, kaffemaskin, installert ovn og platetopp med ventilator over kokesonen. Rommet har plass for sittegruppe. Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

Bad:

Badet er flislagt med gulvvarme, malt himling. Badet er utstyr med: servant med innredning og dusjkabinett. Det er elektrisk avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med egen inngang. Det er belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater. Rommet består av innredning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er ventil i himling men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har ikke oppvarming.

Toalettrom:

Det er fliser på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt himling. Rommet består av servant og vegghengt klosset. Rommet har naturlig ventilasjon.

Soverom

I hoveddelen er det 3 gode soverom, hovedsoverommet er tilknyttet romslig walk-in garderobedel.

Hybel:

Hybelleiligheten har egen inngang direkte utenfra og er adskilt fra hoveddelen med låst dør.

Kjøkken

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap med laminert benkeplate med helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt. Hvitevarer: kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, installert komfyr med ventilator over kokesonen. Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himling. Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

Bad:

Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger og himling. Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett. Det er elektrisk avtrekk på vegg men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Tekniske installasjoner:

Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert varmtvannstank på 194 liter i krypkjelleren. Det er montert varmtvannstank på ca. 200 liter. I stuen og gang er det montert luft til luft varmepumpe. Sikringsskapet er oppført i entre, i leiligheten samt i kjelleren med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

Uteareal:

Fra stuen er det utgang til terrasser på til sammen ca. 103 kvm som strekker seg rundt 3 sider av boligen. Meget gode solforhold og relativt fritt utsyn.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Radonmåling

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmepumpe i stue. Vedovn i stue og i utleiedelen.

Informasjon om strømforbruk

Selgers årlige strømforbruk har vært ca. 14 410 kwh for hovedenheten.

Hybelleiligheten har eget strøabonnement, og strømforbruk for denne enheten kommer i tillegg til overnevnte.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 900 000

Omkostninger kjøper

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

98 890 (Omkostninger totalt)

115 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 998 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 015 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 018 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 45 921 for år 2026

Eiendomsskatt

Kr 10 500 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 937 576 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 750 305 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 122 i Rakkestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3120/231/122:

25.05.1976 - Dokumentnr: 304303 - Vilkår i kjøpekontrakt

19.09.1978 - Dokumentnr: 307462 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3120 Gnr:231 Bnr:181

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

11.10.1978 - Dokumentnr: 308232 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3120 Gnr:231 Bnr:123

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

19.07.1976 - Dokumentnr: 306139 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3120 Gnr:231 Bnr:123

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.02.1977. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- Legging av teppebelegg i stue, soverom og korridor
- Montering av utvendige trapper
- Delvis beising av utbendig veggkledning.

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført. Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger godkjente tegninger av tilbygg datert 14.06.1983. Det er noen avvik mellom originale tegninger og dagens bruk.

Det foreligger en godkjent søknad om etablering av ny boenhet i eksisterende bolig datert 05.12.2003. Hybelleiligheten er ikke omgjort til selvstendig boenhetet med fysisk avskille, det er fortsatt låsbar dør imellom enhetene. Tiltaket er derfor ikke gjennomført og ferdigattest på tiltaket er ikke utstedt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp iht informasjon fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og følger bestemmelsene til reguleringsplan "19730002, Navn Holøsåsen I".

Adgang til utleie

Boligen har en hybelleilighet som i dag er utleid. Hybelen er ikke selvstendig boenhet, da det er låsbar dør mellom og kan benyttes som utleie eller som del av boligen. Leieinntekt er iht inngått avtale kr. 8 500 per mnd. Leieforholdet kan om ønskelig overtas av ny eier, leieavtalen er basert på 3 måneders oppsigelse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjon fastpris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf

4 600 Kommunale opplysninger

19 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 98 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Elin Westerby

Eiendomsmegler

elin.westerby@aktiv.no

Tlf: 994 24 669

Ansvarlig megler bistås av

Anette Mandfloen Strøm

Daglig leder/Eiendomsmegler

anette.strom@aktiv.no

Tlf: 930 20 858

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065

Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

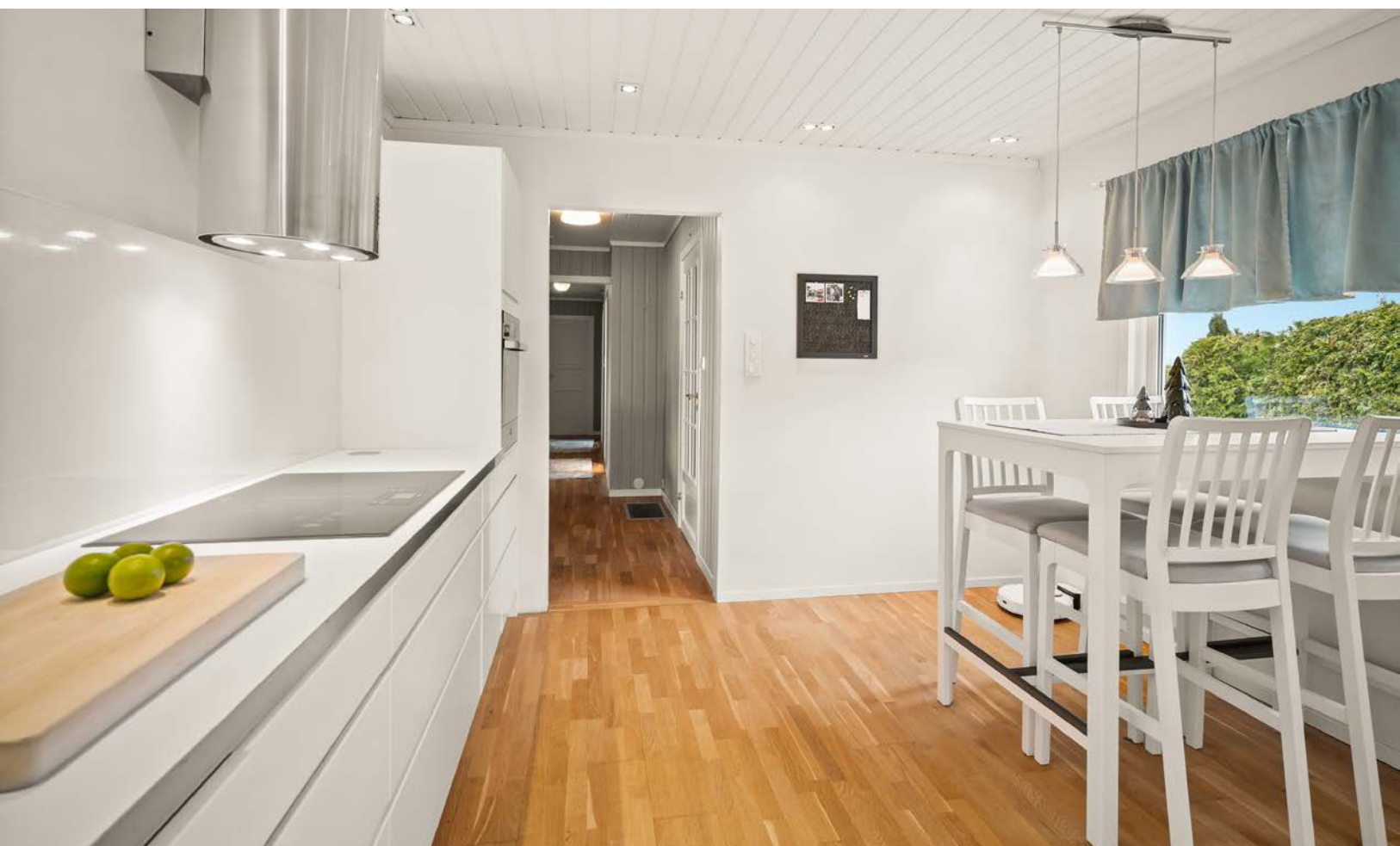
Salgsoppgavedato

26.03.2026































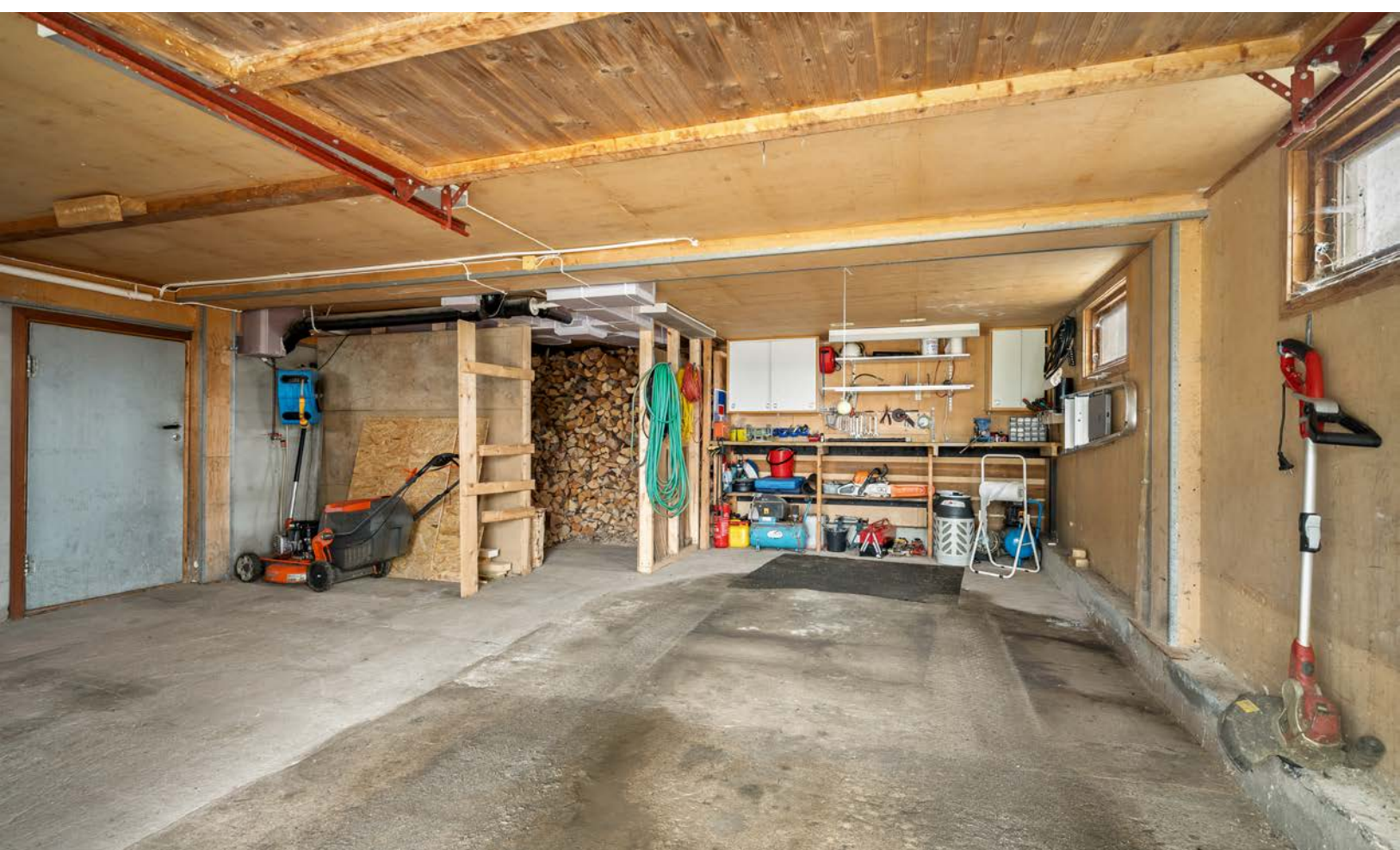




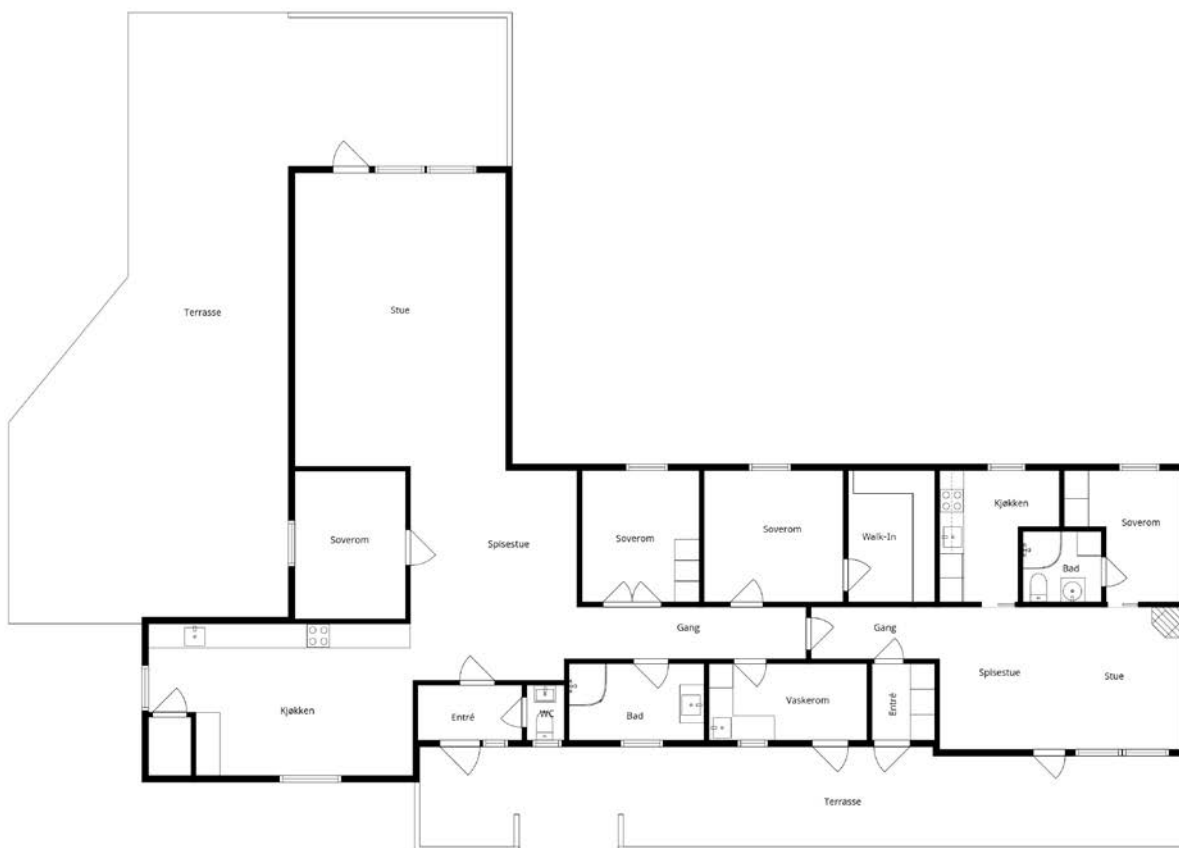






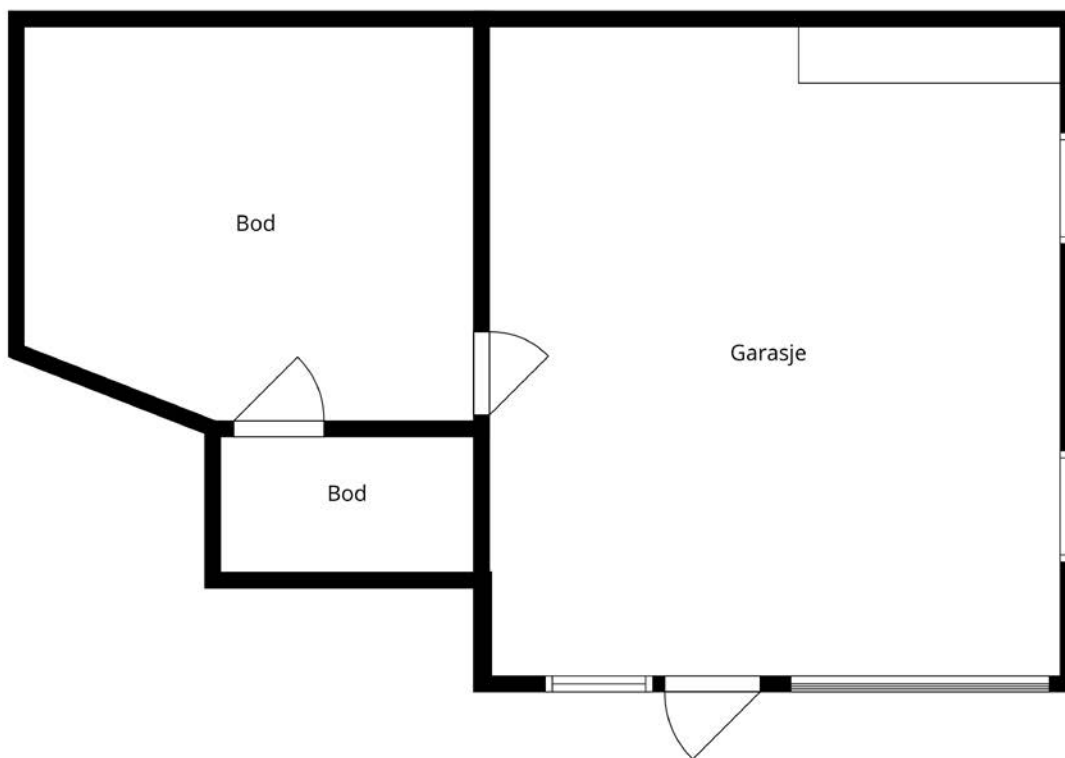






Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.




Creative foto

Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Åssvingen 8 , 1890 RAKKESTAD



RAKKESTAD kommune



gnr. 231, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 15.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20295-2452

Eiendomsverdi ref nr: NA4723

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.

Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.

Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet.

Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Medlem av
NITO



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 • 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er oppført over 2 plan med integrert garasje.
Boligen holder normal standard. Boligen har løpende blitt vedlikeholdt.
Utearealet er normalt opparbeidet.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Loftet ble besiktiget fra loftluken.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har varierende alder fra 2009 til 2020.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til terrasser på til sammen ca 103m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har panel og malte plater. Innvendige tak har panel og himlingsplater. Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke registrert skjevheter eller svikt utover det som må forventes med valgte materialer og byggemåte.
Boligen har stålpiper hvor det er tilkoblet peis med innsats samt vedovn i leiligheten.
Det er ble utført tilsyn 17.2.2026 uten anmerkninger.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er himlingsplater som inneholder asbest.
Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM (hybel)

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte vegger og himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning og dusjkabinett

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av innredning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil i himling men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har ikke oppvarming.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjølerom, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum og avrenningsfelt, installert ovn og platetopp med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

KJØKKEN I HYBEL

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert

Beskrivelse av eiendommen

benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt, installert komfyr med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

TOALETTROM

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning og vegghengt klosset.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Rommet har naturlig ventilasjon.

Det er varmekabler i gulv.

OVERFLATER:

Det er fliset på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert varmtvannstank på 194 liter i krypkjelleren.

Det er montert varmtvannstank på ca. 200 liter.

I stuen og gang er det montert luft til luft varmepumpe.

Sikringsskapet er oppført i entre, i leiligheten samt i kjelleren med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget heller mot grunnmuren på oversiden av boligen.

Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

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

[Gå til side](#)

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Det er krav til Radonmålinger i utleieleiligheten.

Balkonger, terrasser og rom under balkong: Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

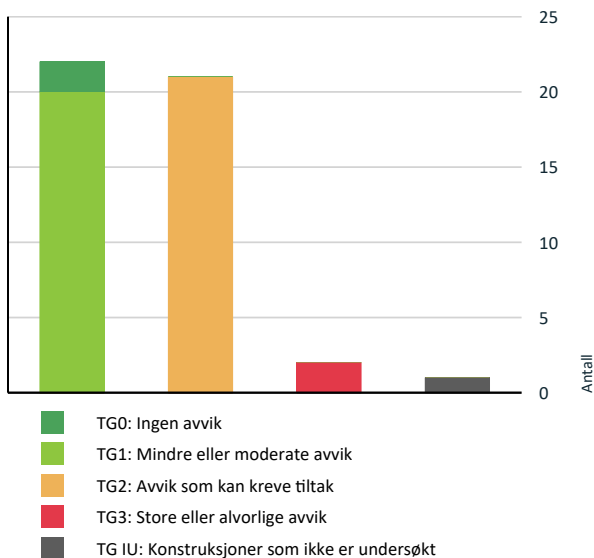
Enebolig

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

Det er gjort noe omgjøringer i forhold til de opprinnelige tegningene.

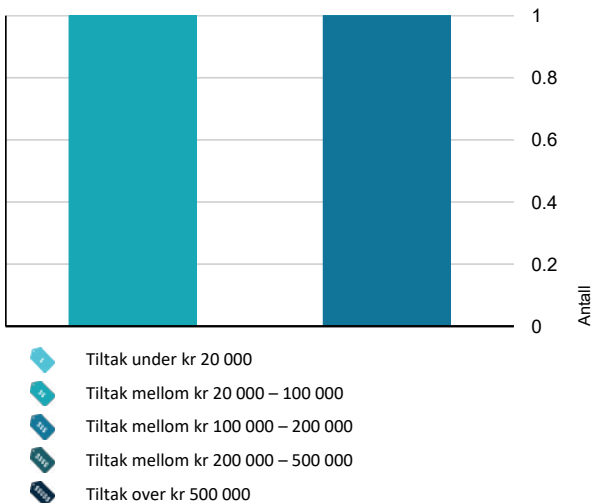
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjevgkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Aggregatet for kjølerommet bør plasseres et mer egnet sted da den avgir varme som igjen fører til kondensering i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Vinduer - 1

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Material svekkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det ble registrert svertesopp i himlingen. Det er mulig at konstruksjonen har luftlekkasje slik at kondensering forekommer. Nærmere undersøkelser må gjøres.



Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (hybel) > Overflater [Gå til side](#) vegger og himling

Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (hybel) > Overflater [Gå til side](#) Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (hybel) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Boligen ble bygget på.
------	---------	------------------------

UTVENDIG

🔍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen, øker risikoen for slitasje, sprekkdannelser og utettheter. Dette kan føre til vanninntrenging, fuktskader i undertak og forkortet levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak:

Taktekkingen bør følges opp jevnlig med ettersyn og vedlikehold. Det må påregnes utskifting eller større reparasjoner i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, øker risikoen for aldringsrelaterte skader som svekket tetthet, sprekker og materialtretthet. Dette kan medføre fuktinntrenging, kondensproblemer og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig med visuell kontroll fra loftsrom og eventuelt suppleres med inspeksjon ved utskifting eller vedlikehold av takteking. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene for å sikre fortsatt tett og funksjonell takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler under. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som en sikkerhetsrisiko der ferdsel eller opphold forekommer nær takfoten.

Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på takflater over inngangspartier, gangsoner og områder hvor personer eller eiendeler kan bli utsatt for snø- og isras. Dette vil bedre sikkerheten og redusere risiko for skade.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur kan føre til oppfukning og redusert uttørking av treverket. Dette øker risikoen for råte, soppdannelse og forkortet levetid på både kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting mellom kledning og grunnmur, gjerne ved å heve kledningen eller benytte spikerslag/lektverk som gir luftespalte. Dette bidrar til bedre uttørking og reduserer risiko for fuktskader over tid.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Loftet ble besiktiget fra loftluken.

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har varierende alder fra 2009 til 2020.

1 TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens:

Eldre vinduer har ofte svekket tetthet og isoleringsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap, kondens og i noen tilfeller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje på beslag og tetningslister kan også gjøre vinduene vanskelig å lukke eller betjene.

Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes med jevnlig maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre energieffektivitet, tetthet og komfort.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Material svekkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

En generell anbefaling er å holde et øye med dørene pga. alder.

Konsekvens:

Værslette karmen og sprekker i treverk utover normal slitasjegrad kan føre til redusert beskyttelse mot fuktnntrengning. Dette øker risikoen for råte, deformasjoner og nedsatt funksjon i vinduer og dører. Over tid kan tilstanden gi høyere varmetap og behov for utskifting av komponentene.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadede og værslette deler. Treverk bør rengjøres, skrapes, grunnes og males for å hindre videre nedbrytning. Ved omfattende skader bør utskifting vurderes. Regelmessig vedlikehold vil forlenge levetiden på karmene.

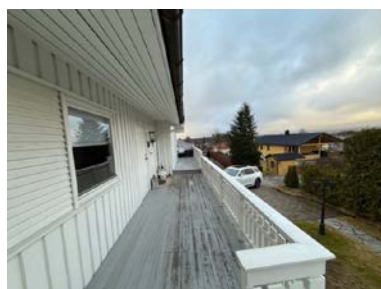


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til terrasser på til sammen ca 103m².



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har panel og malte plater. Innvendige tak har panel og himlingsplater. Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke registrert skjevheter eller svikt utover det som må forventes med valgte materialer og byggemåte.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har stålpiper hvor det er tilkoblet peis med innsats samt vedovn i leiligheten.
Det er ble utført tilsyn 17.2.2026 uten anmerkninger.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.



TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er himlingsplater som inneholder asbest.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Aggregatet for kjølerommet bør plasseres et mer egnet sted da den avgir varme som igjen fører til kondensering i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Konsekvens:

Manglende fuktsperre på bakken gir økt risiko for at fukt, kapillær oppsug eller vanndamp fra grunnen trer inn i konstruksjonen. Over tid kan dette medføre høy relativ luftfuktighet, kondens og gi grobunn for råte, mugg og skader i trebjelkelag og gulvkonstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsperre på bakken, for eksempel ved å legge diffusjonstett folie over grunnen før gulvkonstruksjonen bygges opp eller rehabiliteres. I tillegg bør konstruksjonen ventileres godt og eventuelle fuktproblemer i grunnen/drenering vurderes.

Konsekvens:

Registrerte symptomer på aktivitet fra skadedyr kan indikere tilstedeværelse av mus, rotter, insekter eller andre organismer som kan skade bygningsmaterialer. Dette kan føre til luktproblemer, forurensning, gnageskader på konstruksjoner og elektriske installasjoner, samt redusert innemiljø.

Tiltak:

Det anbefales å foreta nærmere inspeksjon for å identifisere type og omfang av aktivitet. Eventuelle åpninger og inntrengningspunkter bør tettes, og skadedyrbekjempelse bør utføres av fagkyndig dersom aktivitet bekreftes. Videre bør forebyggende tiltak iverksettes for å hindre ny aktivitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning og dusjkabinett

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

Tilstandsrapport

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

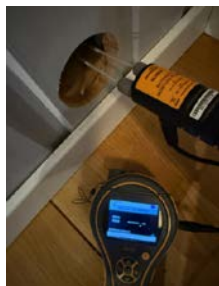
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av innredning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil i himling men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har ikke oppvarming.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.
Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

Konsekvens:

Motfall på bad innebærer at gulvet heller bort fra sluk. Dette kan føre til at vann ikke ledes korrekt til sluk, men blir stående eller renner mot vegger og terskel. Over tid øker dette risikoen for vanninntrengning i konstruksjoner, fuktskader, mugg- og soppvekst samt skader på tilstøtende rom. Forholdet kan også medføre at våtrommet ikke tilfredsstiller gjeldende krav til fall og funksjon.

Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav og bransjenormer. Dette innebærer normalt å rehabilitere gulvkonstruksjonen, herunder oppbygging av nytt fall, eventuell utskifting av membran og tilpasning av sluk. Tiltakene bør utføres av fagkyndig foretak med dokumentert kompetanse innen våtromsarbeider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutsifting. Dette kan føre til høy luftfuktighet etter bruk, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert levetid på overflater og materialer. Over tid kan dette også påvirke innneklimaet negativt.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i tråd med gjeldende krav og anbefalinger. Et avtrekk med fuktstyring eller tidsstyrt vifte vil bidra til bedre luftkvalitet og redusert risiko for fuktskader.

ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Generell

Beskrivelse

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte vegger og himling.

Tilstandsrapport

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialslitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Konsekvens:

Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan føre til forhøyet fuktighet, kondens og risiko for soppdannelse over tid. Dette reduserer også effekten av eksisterende avtrekk.

Tiltak:

Det bør etableres en egnet tilluftsløsning, for eksempel luftespalte under dørbblad eller annen ventilasjonsåpning, slik at avtrekkssystemet får tilført nødvendig luftmengde for tilfredsstillende ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

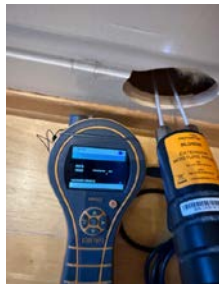
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenet.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjølerom, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum og avrenningsfelt, installert ovn og platetopp med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE > KJØKKEN 2 (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

KJØKKEN I HYBEL

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/frysenskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt, installert komfyr med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

ETASJE > KJØKKEN 2 (HYBEL)

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med vegger og himling i treverk, oppforet tregulv med belegg, kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det ble registrert svertesopp i himlingen. Det er mulig at konstruksjonen har luftlekkasje slik at kondensering forekommer. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

TOALETROM

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning og vegghengt klosset.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Rommet har naturlig ventilasjon.

Det er varmekabler i gulv.

OVERFLATER:

Det er fliset på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende spalte mellom gulv og vegghengt klosett hindrer luftsirkulasjon og uttørring rundt festepunkter og konstruksjon. Dette kan føre til oppfukning, misfarging og på sikt risiko for fuktskader i vegg eller gulv ved lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en liten spalte mellom klosett og gulv for å sikre ventilasjon og enklere renhold. Løsningen bør utføres i tråd med leverandørens monteringsanvisning og våtromsnormen (BVN).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Eldre rørmaterialer kan ha svekket styrke og tette igjen over tid, noe som kan føre til driftsproblemer og vannskader.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av vannledninger som del av normalt vedlikehold. Ved rehabilitering bør det benyttes moderne og godkjente rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og levetid.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledningene, øker risikoen for tette rør, korrosjon, lekkasjer og tilstopping. Eldre rørmaterialer kan være svekket av slitasje og avleiringer, noe som kan føre til vannskader og uforutsette reparasjonsbehov.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, gjerne med kamerainspeksjon. Ved tegn til lekkasje eller gjentatte problemer bør rørene skiftes ut som del av planlagt vedlikehold, med bruk av godkjente materialer i henhold til dagens standard.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert varmtvannstank på 194 liter i krypkjelleren.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Det er montert varmtvannstank på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens:

Eldre varmtvannsbereder har begrenset restlevetid, og risikoen for lekkasje eller feil ved termostat og sikkerhetsventil øker med alder. En lekkasje kan forårsake vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av berederen som del av normalt vedlikehold. Ny bereder bør monteres med tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil og plasseres i rom med sluk eller tilsvarende sikring mot vannlekkasje.



Andre installasjoner

Beskrivelse

I stuen og gang er det montert luft til luft varmepumpe.



Tilstandsrapport

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

Sikringsskapet er oppført i entre, i leiligheten samt i kjelleren med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Renovert sikringsskap til automat sikringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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 Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, øker risikoen for redusert funksjon, tilstopping og lekkasje. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, oppfukning i kjellervegger og skader på konstruksjon over tid.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdene nøye og se etter tegn til fukt eller saltutslag på innvendige vegger. Ved indikasjon på mangelfull drenering bør funksjonen kontrolleres og eventuelt dreneringen fornyes for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse mot fukt.

Det bør vurderes å gjennomføre kontroll av dreneringen, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell funksjonssvikt.

Ved behov bør dreneringen fornyes for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innneklima i kjeller.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Grunnmuren er av eldre dato og er oppført etter datidens byggeskikk, uten moderne fuksikring. Det er registrert saltutslag, noe som indikerer fuktvandring i murkonstruksjonen. Slike forhold er ikke uvanlige for eldre grunnmurer, men vedvarende fuktpåvirkning kan over tid medføre nedbrytning av murverk og økt risiko for fuktrelaterte skader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan også bidra til forhøyet fuktighet i krypkjelleren.

Tiltak

Det anbefales å overvåke forholdene og sikre god bortledning av overflatevann, herunder kontroll av terrengfall, taknedløp og dreneringsforhold. Ventilasjonen i krypkjelleren bør vurderes og eventuelt forbedres. Saltutslag kan fjernes mekanisk, men dette bør først gjøres etter at fuktforholdene er vurdert. Ved tegn til økende fuktbelastning bør det utføres nærmere undersøkelser og eventuelt fuktmålinger over tid.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet heller mot grunnmuren på oversiden av boligen. Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens:

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til at overflatevann samler seg inntil bygningen. Dette øker risikoen for oppfukning av grunnmur og kjellervegger, samt mulig inntrengning av vann ved kraftig nedbør. Over tid kan forholdet gi fuktskader, råte og frostsprengning i murverk eller betong.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall ut fra bygningen slik at overflatevann ledes bort. Dette kan gjøres ved terrengjustering, oppbygging av masser eller etablering av drenerende gruslag og renner. Tiltaket bør utføres slik at vannet effektivt ledes vekk fra grunnmuren året rundt.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Det er krav til Radonmålinger i utleieleiligheten.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkong: Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens:

Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og gir dermed redusert sikkerhet mot fall. Dette kan medføre økt risiko for personskade, spesielt på terrasser, balkonger og trapper med høydeforskjell.

Tiltak:

Det anbefales å heve eller bygge om rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende høydekrav etter dagens forskrifter. Tiltaket vil bedre personsikkerheten og redusere risiko for ulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger i alle oppholdsrom med bakkekontakt, i henhold til anbefaling fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

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

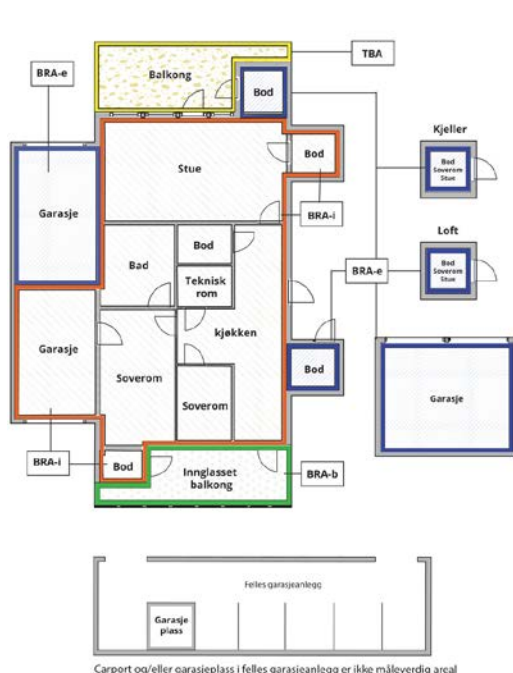
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	160			160	103
Underetasje		38		38	
SUM	160	38			103
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, kjøkken, vaskerom, garderobe, soverom, kontor, soverom 2, kjølerom, vindfang, toalettrom, bad/vaskerom (hybel), kjøkken 2 (hybel), soverom 3 (hybel), stue (hybel), entré (hybel)		
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noe omgjøringer i forhold til de opprinnelige tegningene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Markus Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	231	122		0	976.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åssvingen 8

Hjemmelshaver

Hansen Markus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Holøsåsen i Rakkestad. Dette er et etablert og barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Barnehage, barneskole og bussholdeplass ligger i gangavstand. Det er gang- og sykkelsti til både skole og butikker.

Det er ca. 2,5 km til Rakkestad sentrum. Her finnes butikker, offentlige kontorer, ungdomsskole m.m. Det er ca. 15 minutters kjøring til Mysen og Askim. Sarpsborg ca. 30 minutter.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommune kart er området regulert for bolig.

Om tomten

Eiet tomt som er noe skrånende og kupert. Den er opparbeidet med gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Skiferbelagte gangarealer og trapper i terreng. Belegningsstein i gårdsplass og innkjørsel. Gruset gårdsplass på baksiden av huset.

Tinglyste/andre forhold

Det er plassert ut feller i krypkjelleren. Dette indikerer at det pågår forebyggende tiltak.

Vurdering / Konsekvens

Utplasserte feller tyder på at det har vært behov for skadedyrkontroll eller økt risiko for forekomst. Feller alene gir ikke informasjon om omfang eller om aktiv aktivitet er til stede, og dette bør vurderes av fagkyndig skadedyrfirma ved behov.

Tiltak

Det anbefales at eventuell avtale med skadedyrfirma følges opp, og at feller kontrolleres regelmessig. Ved tegn til aktivitet bør videre tiltak iverksettes i henhold til faglig anbefaling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Åssvingen 8, 1890 RAKKESTAD

Dato for energimerking

17.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271667

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6432492

Gårdsnummer

231

Bruksnummer

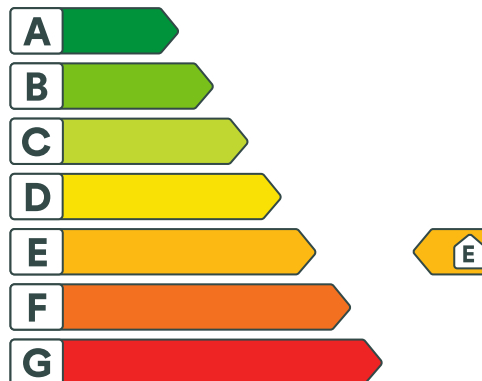
122

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

1977

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

199,0 m²

Oppvarmet bruksareal

160,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

258,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

282,06 kWh/m²

Totalt levert pr. år

45 129 kWh



Åssvingen 8, 1890 RAKKESTAD



Detaljering

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



Åssvingen 8, 1890 RAKKESTAD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 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.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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. Kjøøl - 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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 stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<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>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Markus Hansen

Boligen

Åssvingen 8

1890 Rakkestad

3120-231/122/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sisterna i vegg til vegg hengt toalett. Vennetjeneste utført av faglært personell uten garanti.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

kan til tider være fukt inntrengning i kryp kjeller ved høye nedbørsmengder.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Tatt noen mus i kryp kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: tettet lufteluker med muse netting.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Dårlig hoved vann kran inn til huset i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Vann og varme tec

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av hoved vannkran inn til huset i kryp kjeller.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Vann og varme tec

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn en ekstra varmtvann bereder.



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: HS Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Renovering sikringsskap til automat sikringer

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

eiendommen har en utleiedel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Utleiedel

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VILLA VARDEN	Beregnet areal	976.6
Etablert dato	25.05.1976	Historisk oppgitt areal	969
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	231/122
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	231/122
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	25.05.1976	1066		231/45 (-969), 231/122 (969)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6591191.96	631958.06	0	Ja	976.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN MARKUS F250600*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ÅSSVINGEN 8 1890 RAKKESTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Åssvingen 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1890 RAKKESTAD	Kirkesogn	02030304 RAKKESTAD
Grunnkrets	106 Holøsåsen	Tettsted	141 Rakkestad
Valgkrets	1 SENTRUM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6432492		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	10.02.1977
2	6432492	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	24.07.1986

1: Bygning 6432492: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Midlertidig brukstillatelse 10.02.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	199
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	199
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.04.1976	23.01.2012	
Midlertidig brukstillatelse	10.02.1977	23.01.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åssvingen 8	H0102	231/122	49	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Åssvingen 8	H0101	231/122	150	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	159	0	159	0	0	0
U01	0	40	0	40	0	0	0

2: Bygningsendring 6432492-1: Tilbygg, Tatt i bruk 24.07.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	86
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	86
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	30.11.1983	30.11.1983	
Tatt i bruk	24.07.1986	24.07.1986	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Åssvingen 8	-	231/122	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	43	0	43	0	0	0
U01	0	43	0	43	0	0	0



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	231	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åssvingen 8, 1890 RAKKESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
0002922814	7017	28.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	202

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	231	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åssvingen 8, 1890 RAKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 456,89 kr
Eiendomsskatt	10 398,96 kr
Feiing	939,96 kr
Renovasjon	9 313,92 kr
Vann	7 541,74 kr
Sum	39 651,47 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon husholdning, fast del	25%	2 Stat	2325.00	1/1	0 %	4 650,00 kr	775,00 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest	25%	2 Stat	3045.00	1/1	0 %	6 090,00 kr	1 015,00 kr
Feie/Tilsynsavgift	0%	2 Pipe	470.00	1/1	0 %	940,00 kr	156,66 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	837.20	1/1	0 %	837,20 kr	139,54 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	1196.00	1/1	0 %	1 196,00 kr	199,34 kr
Eiendomsskatt	0%	2625000 prom	4.00	1/1	0 %	10 500,00 kr	1 750,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	24 213,20 kr	4 035,54 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 231, Bruksnr 122	Kommune:	3120 Rakkestad
Adresse:		Grunnkrets:	106 Holøsåsen
Veiadresse:	Åssvingen 8, gatenr 6650	Valgkrets:	1 Sentrum
	1890 Rakkestad	Kirkesogn:	2030304 Rakkestad
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	141 Rakkestad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Villa Varden	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.05.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	976,6 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3120/231/122	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3120/231/122	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	25.05.1976	Avgiver	3120/231/45	-969,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3120/231/122	969,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åssvingen 8	H0101	Bolig	150,0	Kjøkken	3	1	1
Åssvingen 8	H0102	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	199,0	Igangset.till.:	01.04.1976
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	199,0	Midl. brukstil.:	10.02.1977
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	6432492			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

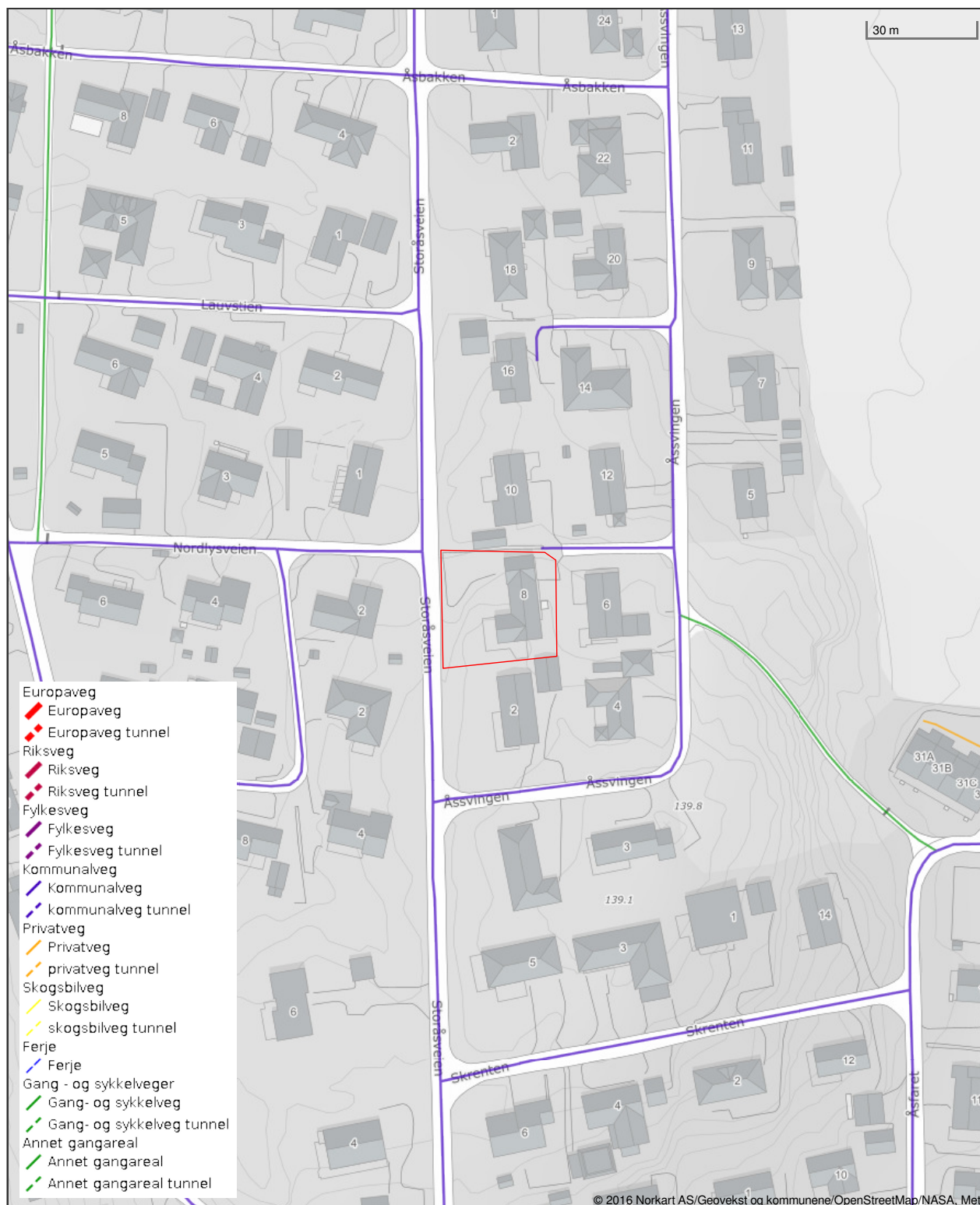
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			40,0		40,0				
H01	2		159,0		159,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Vegstatuskart for eiendom 3120 - 231/122//



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

	Rakkestad kommune		16.02.2026
	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			

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	231	Bnr.:	122	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse: Åssvingen 8, 1890 Rakkestad							

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 45921,- 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: 20.01.2026

Restanse : Kr. 2.018,- som forfaller 20.02.26..

Kommentar: Eiendomsskatten er på kr.10.500,- og inngår i ovenstående sum. Vannmåleren ble lest av til 6798 m3 31.12.24, og det betales et forskudd på 201 m3 i 2025.

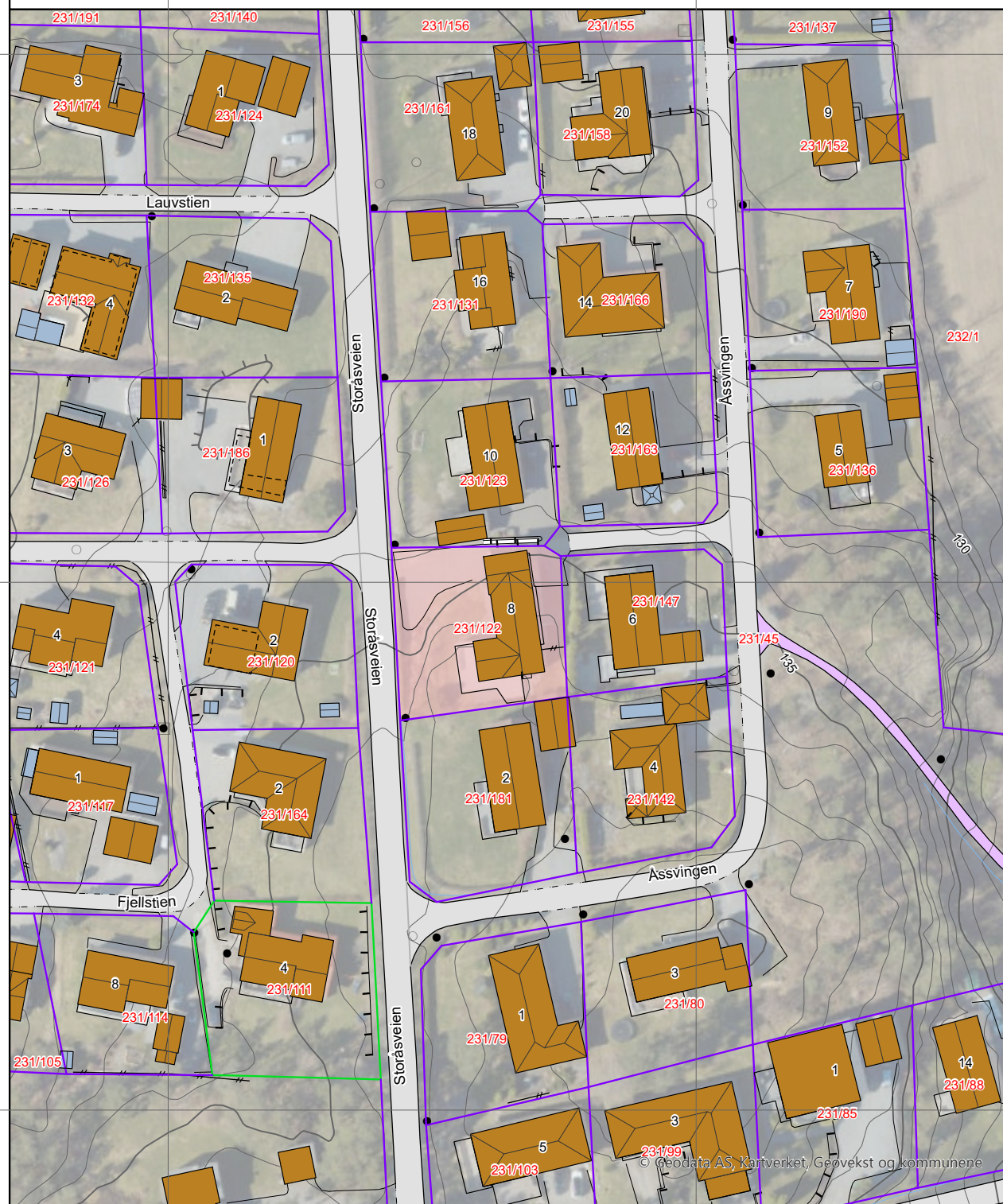
Kommune: 3120 Rakkestad
Eiendom: 3120/231/122/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 16.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3120 Rakkestad
Eiendom: 3120/231/122/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 16.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Eiendomskart for eiendom 3120 - 231/122//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		976,60 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6591191,96	Øst	631958,06
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i		Grensepunkttype		Lengde	Radius
1	6591206,88	631971,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)		28,97	
2	6591204,96	631974,3	36 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)		3,60	
3	6591178,23	631975,59	36 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)		26,76	
4	6591173,81	631943,94	36 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)		31,96	
5	6591206,53	631942,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)		32,76	



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	231	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åssvingen 8, 1890 RAKKESTAD								

Avtale 2378 (Avgiftsadresse: Villa Varden, Åssvingen 8)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	-	-		
1	1	-	-		

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rakkestad brannvesen

**Blankett for
tilsyn med ildsted
og skorstein**

Beskjed til huseier:

Under tilsynet fant vi følgende feil eller mangler som bør utbedres. Manglene har vi krysset av nedenfor. Dersom manglene ikke utbedres, kan det gis pålegg med frist for utbedring.

Denne rapporten er basert på eier/ representant sine opplysninger, og kun en visuell kontroll i objektet. Vi minner om at det er eier/brukers plikt å til enhver tid ivareta brannsikkerheten i objektet.

Eier:	Adresse: Åssvingen 8, 1890 Rakkestad	G.nr/Br.nr/F.nr 231 / 122 / 000
--------------	--	---

Antall / type og plassering av skorstein(er): 2

To stålskorsteiner plassert mot nord og sør.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 2

En energikassett classic panorama i stue tilkoblet skorstein sør. En Dovre elementpeis i stue tilkoblet skorstein nord.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

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

ANMERKNINGER / TILTAK:

	Ingen anmerkninger funnet.

Tilsynet ble utført 17.2.2026 av.....

Kim Rydén

**Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500**

RAKKESTAD KOMMUNE

KOMMUNLINGENIØREN

IN. Kanton 1750 og 1000. Prosent 100
1890 RAKKESTAD

ARKIV

Rakkestad komm. ing.

J. nr. 427/77 KH/MK.

Skjema nr. 41.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

For arbeid etter § 99 i bygningsloven av 18.6.65.

J. nr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplan (saksnr.)	G.nr.	B.nr.	Tomt nr.	Parsell nr.
"Villa Varden", Holøsåsen	231	122		
Byggets art	Bygningerådets eller bygningssjefens vedtak			
Boligbygg (nybygg)	date 1.4.1976 sak R.B. 32/76			
Byggherrens navn	Adresse			Telefon
Randulf Glørud	1890 Rakkestad			
Ansvarshavendes navn	Adresse			Telefon
Byggm. Thorleif Stubberud	1890 Rakkestad			

Arbeidet ble besikktiget den...10.2.1977

I medhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Pålegg

1. Trebjelke ved feieluka må beslås med 2 mm asbest og stålplate slik at det blir minst 30 cm avstand fra feieluka til ubeskyttet treverk.
2. Himlingsisolasjonen må overalt avdekkes ved raften slik at en unngår luftinnblåsning i isolasjonslaget.
3. Avtrekkskanal fra kjøkken må tilkobles og isoleres.
4. På 2 sider av røkpipa skal forblendingsteiner være fastmurt i pipa.

Gjenstående arbeider.

Legging av teppebellegg i stue, soverom og korridor.

Montering av utvendige trapper.

Delvis beising av utvendig veggkledning.

Kommuneingeniøren i Rakkestad den...14.2.1977...

Sendes:

- ☒ byggherre
- ☒ ansvarshavende
- ☒ Rakkestad Byggherre
- ☒ feiermester
- ☒ kommunalt
- ☒ komm.kassa

Osc. B. Nymo

Kåre Hanssen.

RAKKESTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT



Vår saksbehandler
Thorbjørn Stubberud, 69225680

Vår dato
05.12.2003
Deres dato

Vår referanse
03/02936
Deres referanse

Anne-Marie Glørud
Åssvingen 8
1890 RAKKESTAD

03/02936-003 010222/03
TEKN/BYG/TS
231/122

Søknad om tillatelse for vesentlig endring pbl. §93c er mottatt her 13.11.03.

Byggested:	Åssvingen 8, 1890 Rakkestad,
Tiltakshaver:	Anne-Marie Glørud
Ansvarlig søker:	Per Kristian Klemmentsen
Ansvarlig utførende:	Per Kristian Klemmentsen

Sak nr. 0146/03

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95b>.

Søknaden omfatter etablering av ny boenhet i eksisterende bolig. BRA for ny boenhet overstiger ikke 50 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 c og 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning. For øvrig godkjennes søknaden på de vilkår som nevnt under.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 14.10.1999 sak nr 38/99.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:

Søknaden omfatter ominnredning av bestående bolig for etablering av ny boenhet. Arealet for den nye boligenheten (hybelleilighet) utgjør ca. 49 m² BRA.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Holøsåsen I MD 19.11.1973. Område for boliger.

Postadresse
Postboks 264

1891 RAKKESTAD

Besøksadresse
Rådhusvn. 8
RAKKESTAD

Telefon
69225680

Telefaks
69225501

Beliggenhet og høydeplassering:

Ny hybelleilighet etableres i nordenden av eksisterende bolig.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder:

Spesielle kontrollområder med hensyn til branncellebegrensende bygningsdeler og lydskilte.
Kontrollplan for utførelse foreligger.

Igangsetting**Ansvar**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra denne skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Vedlegg:

Godkjente søknader om ansvarsrett

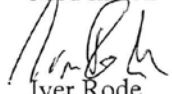
Godkjente tegninger og sit kart.

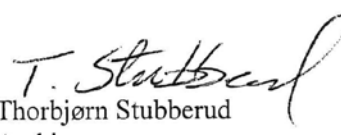
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Ansvarlig søker: Per Kristian Klemmentsen
VA-avd., her.

Med hilsen


Iver Rode
Teknisk sjef

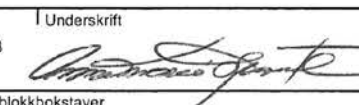

Thorbjørn Stubberud
Avd.ing.
Direkte linje 6922568

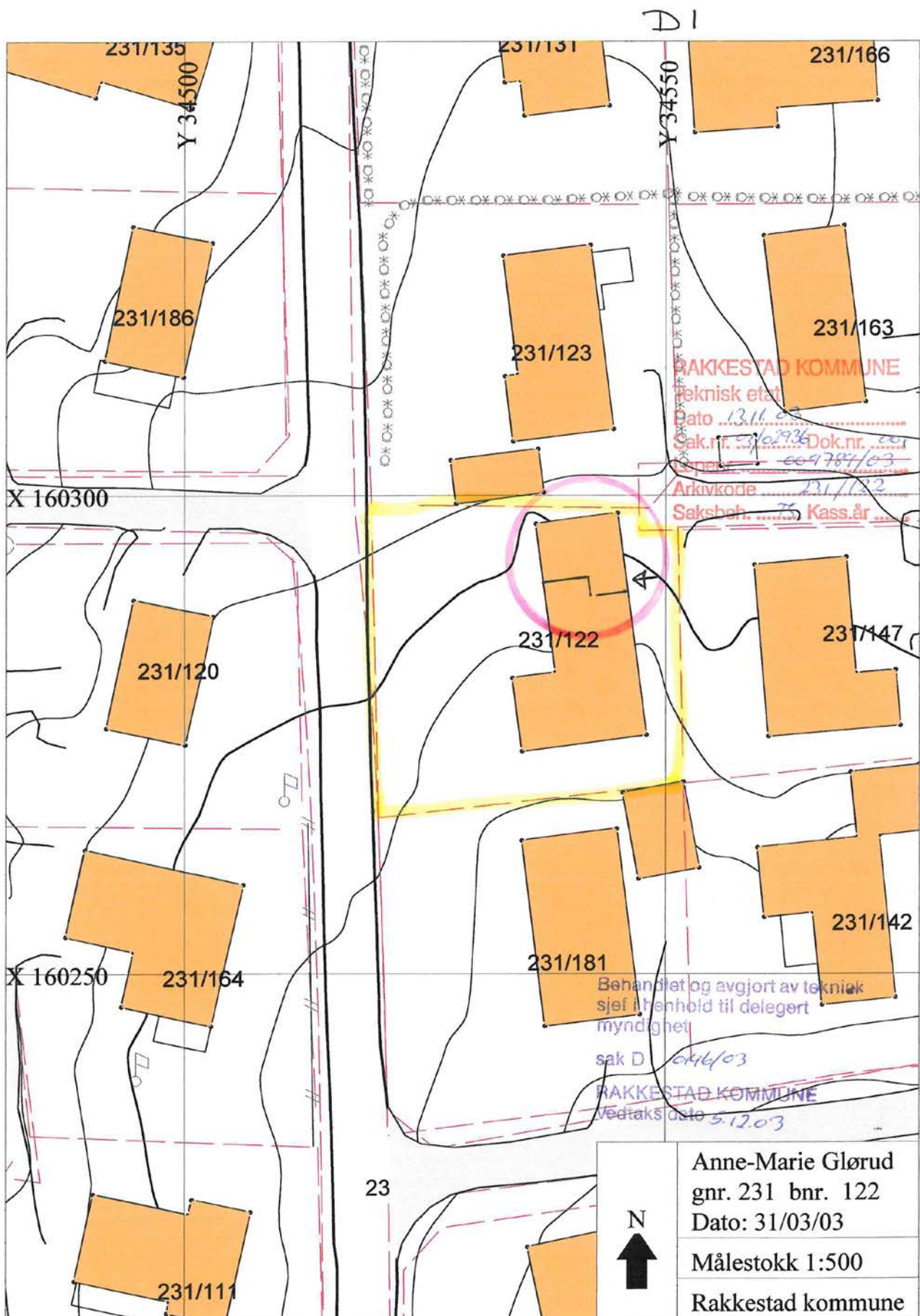
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 ☐ Enkle tiltak ☒ Ett-trinns søknadsbehandling ☐ Rammetillatelse Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☐ Ja ☐ Nei		Kommunens saksnr Vedtaksdato (fylles ut av kommunen) Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.	
---	--	---	--

Søknaden gjelder						
Eiendom/byggested	Gnr 231	Bnr 122	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Adresse Åssvingen 8					Postnr 1890	Poststed Rakkestad
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg			
		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg ☐ Vei ☐ Vesentlige terrenginngrep			
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade ☐ Reparasjon			
	Endring av bruk	☒ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg ☐ Anlegg			
	Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring ☐ Reparasjon			
	Endring av bolighen.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning			
	Annet	- beskriv				
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver						

Ansvar og kontroll
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1	☒
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	-	☒
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	1	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Per Kristian Klemmetsen	Navn	Anne-Marie Glørud
Adresse	Holm	Adresse	Åssvingen 8
Postnr	1820	Postnr	1890
Poststed	Spydeberg	Poststed	Rakkestad
Organisasjonsnr	870323352	Organisasjonsnr	
Telefon		Telefon (dagtid)	69225567
Kontaktperson	Per Krisian Klemmetsen	Mobiltelefon	909 30 880
E-postadresse		E-postadresse	
Dato	13/11-03	Dato	13/11-03
Underskrift		Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	ANNE-MARIE GLØRUD

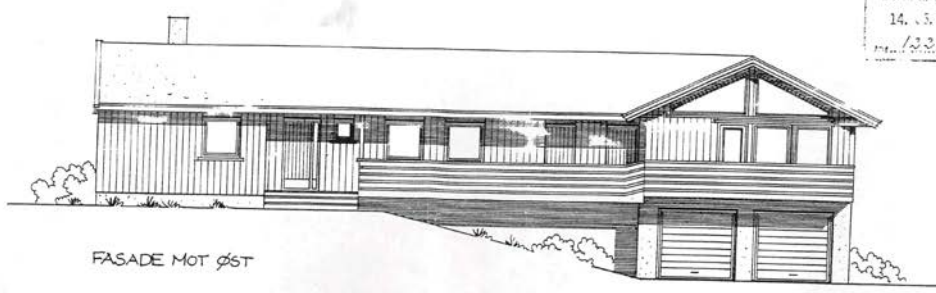


F1

RAKKESTAD
BYGGING
14. 5. 83
1/132



TYPEBETEGNELSE
P.26-C
BRUTTOAREAL
LEIEAREAL



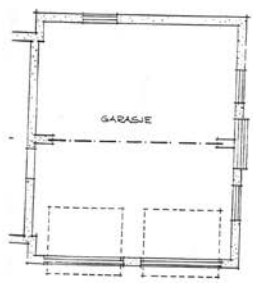
FASADE MOT ØST

Behandlet som sak R.B. 166/83
i Rakkestad Bygningsråd.

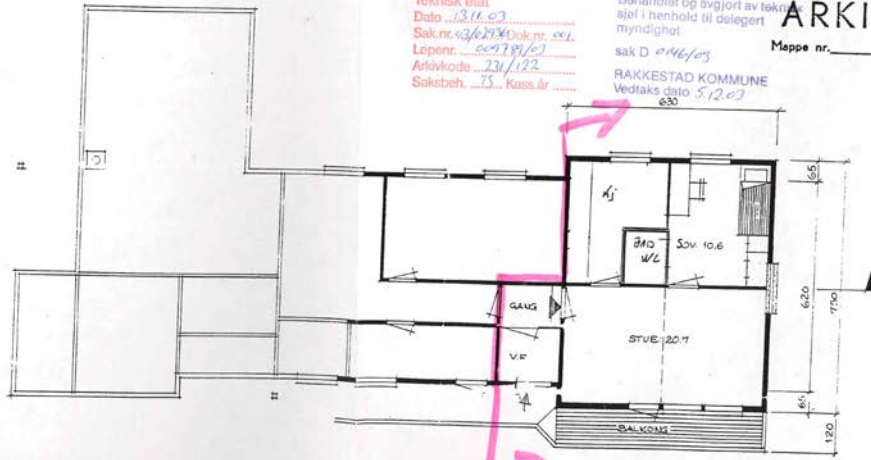
RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 13.11.83
Sak.nr. 83/618 Dok.nr. 881
Løp.nr. 66/181/83
Arkivkode 131/122
Saksbeh. 73. Kass. år

Behandlet og avgjort av teknisk
sjef i henhold til delegert
myndighet
sak D 046/83
RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtaks dato 5.12.83

ARKIV
Mappe nr.



GARASJE



BOLIGPLAN

DATE	RETE	H	K	D	S	C	MA
BYGGERE RANULF GLØR RAKKESTAD							
BYGGERPÅSS							
RAKKESTAD S							
BYGGETS ART TILBYGG							
TEGNINGEN INNEHOLDER PLANER, FASADE SNITT							
KOMM. SAKSNR.							

Søknad om ansvarsrett Kontrollplan etter plan- og bygningsloven		Vedlegg nr F - 1	Kommunens saksnr
Til kommune Rakkestad		RAKKESTAD KOMMUNE Teknisk etat Dato 13.11.03 Sak.nr. 03/02936 Dok.nr. 002 Løpenr. 009790/03 Arkivkode 231/122 Saksbeh. TS Kass.år	
Side 1 av			

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr 231	Bnr 122	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Adresse Åssvinen 8			Postnr 1890		Poststed Rakkestad	

Foretak			
Foretak Per Kristian Klemmetsen			Organisasjonsnr 870323352
Adresse Holm		Postnr 1820	Poststed Spydeberg
Telefon	Telefaks	Kontaktperson Per K. Klemmetsen	Mobiltelefon 909 30 880
E-post adresse 909 30 880			

Ansvarsgjennomføring	
Funksjoner og tiltaksklasse	Ansvarsområde
(PRO, KPR, UTF, KUT) og angi tiltaksklassene	Beskriv foretakets ansvarsområder herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"
UTF/KUT	Tar ansvar for alle fagområder med unntak av sanitæranlegg.

Godkjenning av foretak	
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F -
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F -

Kontroll	
Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll:	
- av egne ansvarsområder i samsvar med eget system	
- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato ikke relevant ☐

Underskrifter	
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning
Foretak Per Kristian Klemmetsen	Foretak Per Kristian Klemmetsen
Dato 13/11-03 Underskrift <i>Per K. Klemmetsen</i>	Dato 13/11-03 Underskrift <i>Per K. Klemmetsen</i>
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver PER KRISTIAN KLEMMETSEN

Kommunens godkjenning	
RAKKESTAD KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Dato 5.12.03	Underskrift <i>[Signature]</i>

Behandlet og avgjort av teknisk
 sjef i henhold til delegert
 myndighet
 sak D 0146/03
RAKKESTAD KOMMUNE
 Vedtaks dato 5.12.03

Side 1 av 1

© NBR nr 5181-1 Juli-2003

Kontrollplan for viktige og kritiske områder

Eiendom/byggested			
Adresse Åssvingen 8			
Postnr 1890	Poststed Rakkestad		
Gnr 231	Bnr 122	Festenr	Seksj.nr

Kontrollområder	
Viktige og kritiske områder	Grunnlag
I eller i medhold av plan- og bygningsloven	Prosjekteringsgrunnlag: - Veiledning til TEK - Alternative analyser Utførelsesgrunnlag: - Tegninger - Spesifikasjoner
Branncellebegrensende bygningsdeler. Skillekonstruksjon mellom leiligheter.	NBI-byggedetaljer NBI 520.322
Lyskille mellom leiligheter	NBI-byggedetaljer NBI 524.325

vedlegg nr G 1	kommunens saksnr	Side 1 av 1
--------------------------	------------------	----------------

Ansvarlig søker	
Ansvarlig søker bekrefter at det vil bli søkt om ansvar for kontroll i samsvar med denne planen	
Foretakets navn Per Kristian Klemmetsen	
Dato 13/11-03	Underskrift X

Kontroll av	
Prosjektering	Utførende
Utføres av (Foretakets navn)	Utføres av (Foretakets navn)
	P.K. Klemmetsen
	P.K. Klemmetsen

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 13/11/03
Sak.nr. 03/02936 Dok.nr. 001
Løpenr. 009789/03
Arkivkode 231/122
Saksbeh. 75 Kass.år

Behandlet og avgjort av teknisk
sjef i henhold til delegert
myndighet

sak D 0146/03

RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtaks dato 5.12.03

Boligspesifikasjon i GAB

(Register for Grunneiendom-, Adresse og Bygningsregister (GAB) jf. delingsloven av 23. juni 1978 nr. 70)

Delingsloven § 4-1 Registrering

Delingslovens forskrifter Pkt. 13 Tildeling og endring av registernummer

Pkt. 14 GABsystemet

Pkt. 15 Tildeling av offisiell adresse

Blanketten er kommunens ansvar, men bør fylles ut av ansvarlig søker

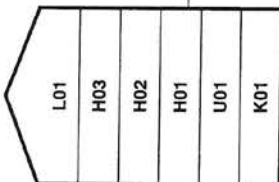
Bygningsnr.
(fylles ut av kommunen)

Vedlegg nr.
H-

Kommunens saksnr.

Side
av

Etasje



Spesifikasjonen gjelder

Elendom/ byggsted	Gnr. 231	Bnr. 122	Festlenr.	Seksjonsnr.	Signering - ansvarlig for registrering i GAB
	Adresse	Assvingen 8		Postnr. 1890	Poststed Rakkestad

Antall rom pr. boligenhhet

Her registreres antall rom pr. boligenhhet.

Et rom må tilfredsstille bygningslovens krav til

beboelsesrom til varig opphold og være 6 m² eller større. Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. regnes ikke med i antall rom.

Kjøkkenkode

– følgende koder benyttes pr. bolig:

- Kjøkken Brukes på alle leiligheter med eget kjøkken. Tekjøkken regnes også med.
- Ikke kjøkken Koden benyttes ved hybel uten kjøkken.
- Felleskjøkken Benyttes dersom flere hybler deler et kjøkken.

Antall bad og WC

Antall bad og WC registreres pr. boligenhhet.

Rom med dusj blir regnet som bad.

Etasjekode

Etasjekode = etasjen hvor boligens inngangsdør er plassert.

Feltet har plass til 3 tegn og det skal registreres med en bokstav for hver etasjekode med påfølgende nummerering av etasjetypene:

- L02 = Andre loftsetasje
L01 = Første vanlige loftsetasje
H02 = Andre hovedetasje
H01 = Første hovedetasje
U01 = Øverste underetasje
U02 = Nest øverste underetasje
K01 = Øverste kjelleretasje
K02 = Nest øverste kjelleretasje

Bruksareal til bolig

Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

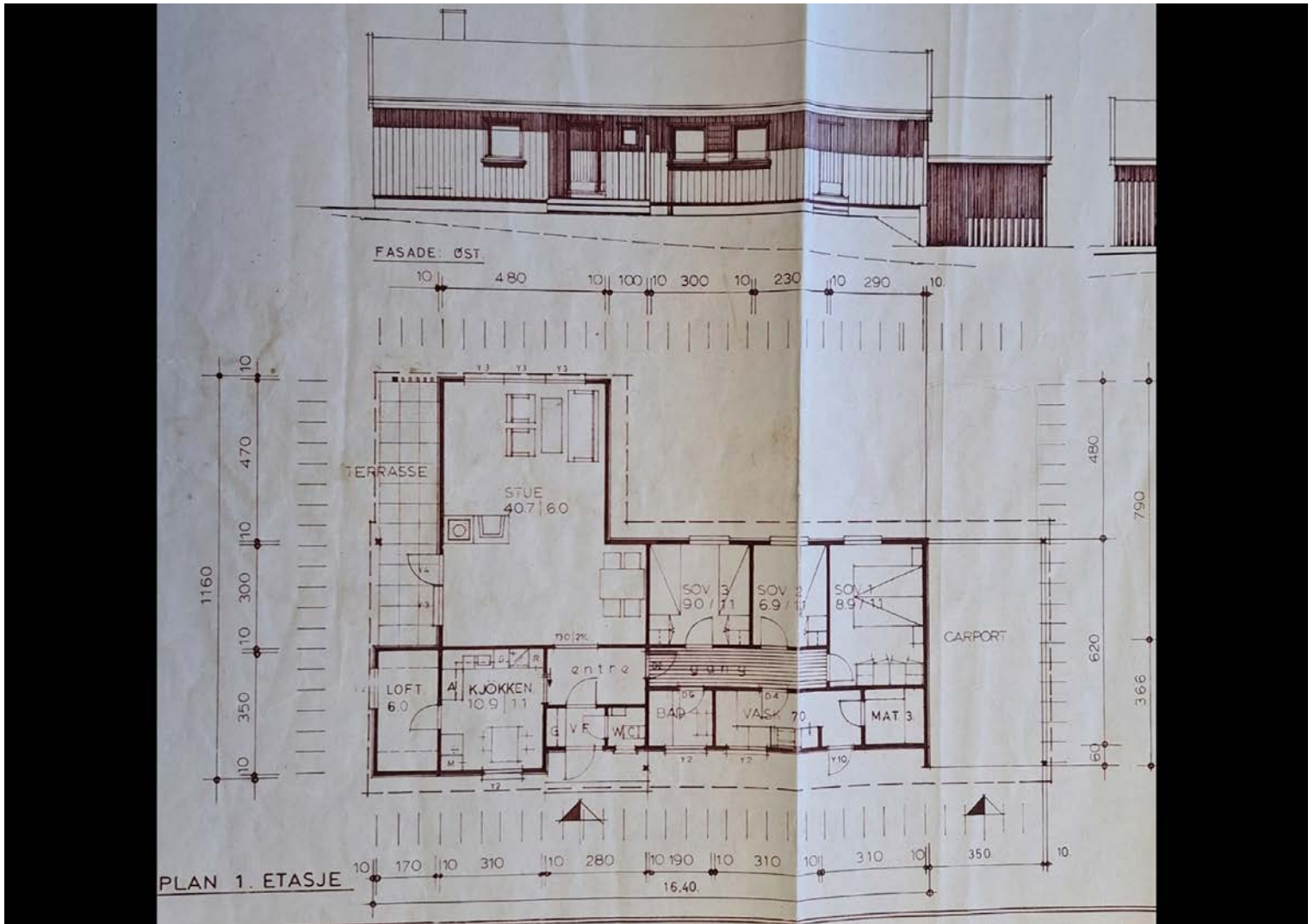
Bolignummer

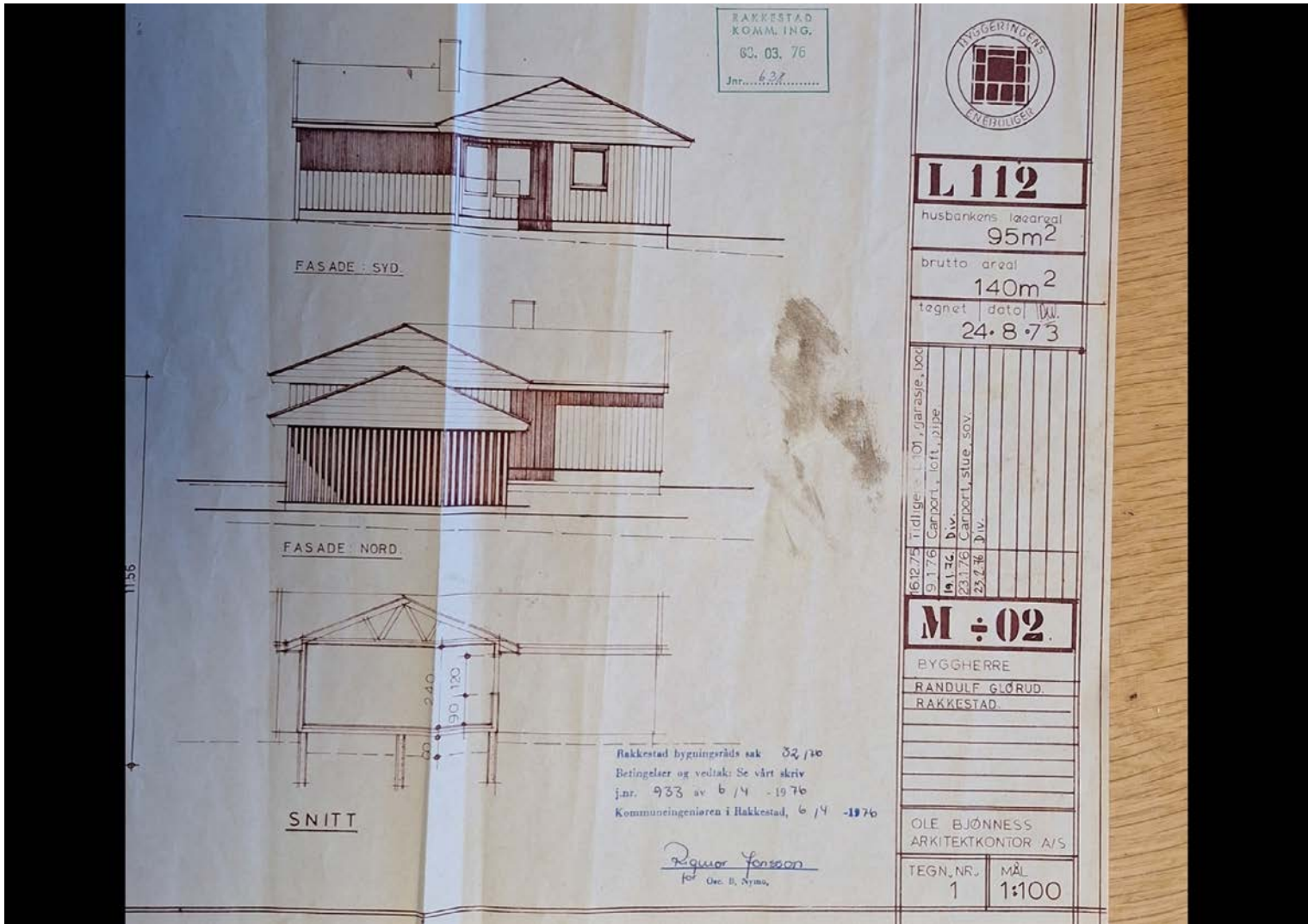
H0102	H0103	H0104	H0105	H0102	H0103	H0104
H0101			H0106	H0101		

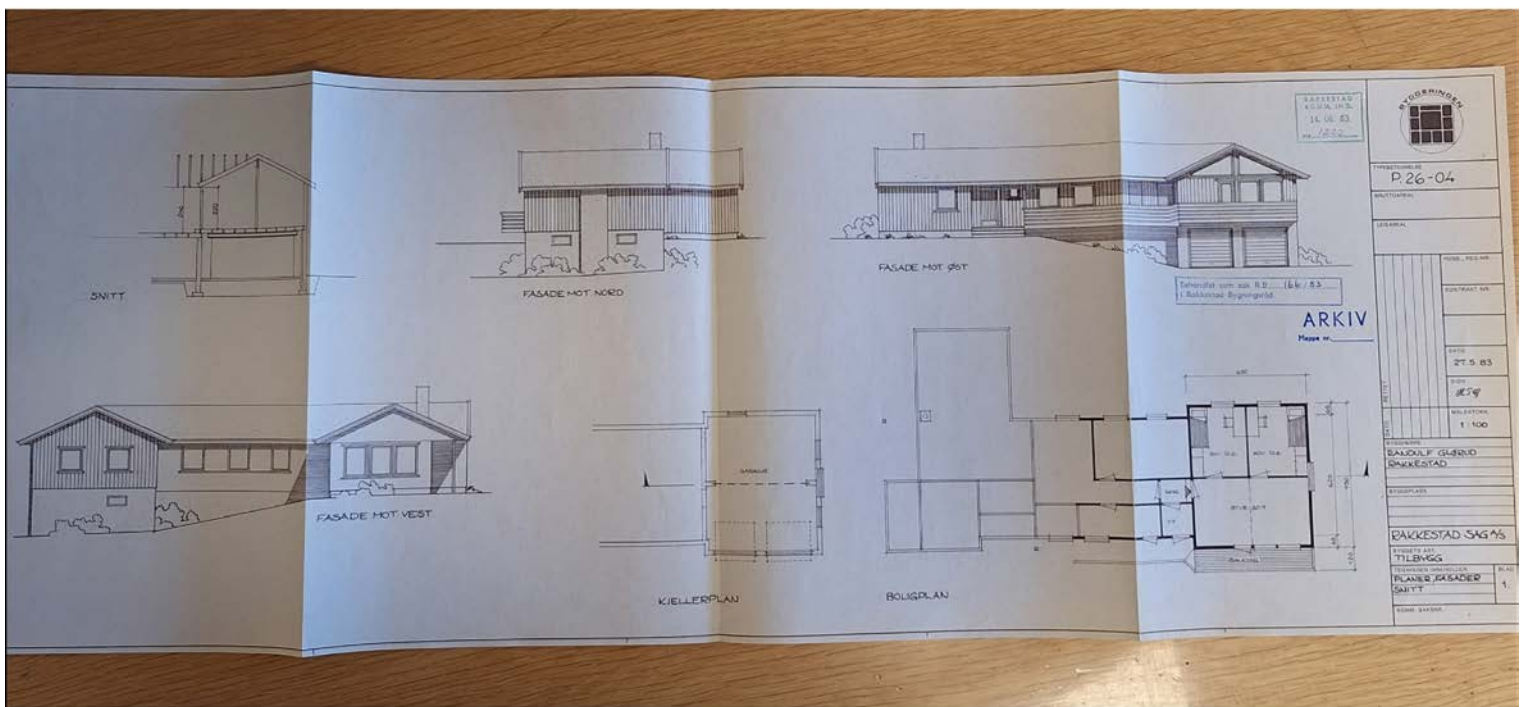
Oppgang 01

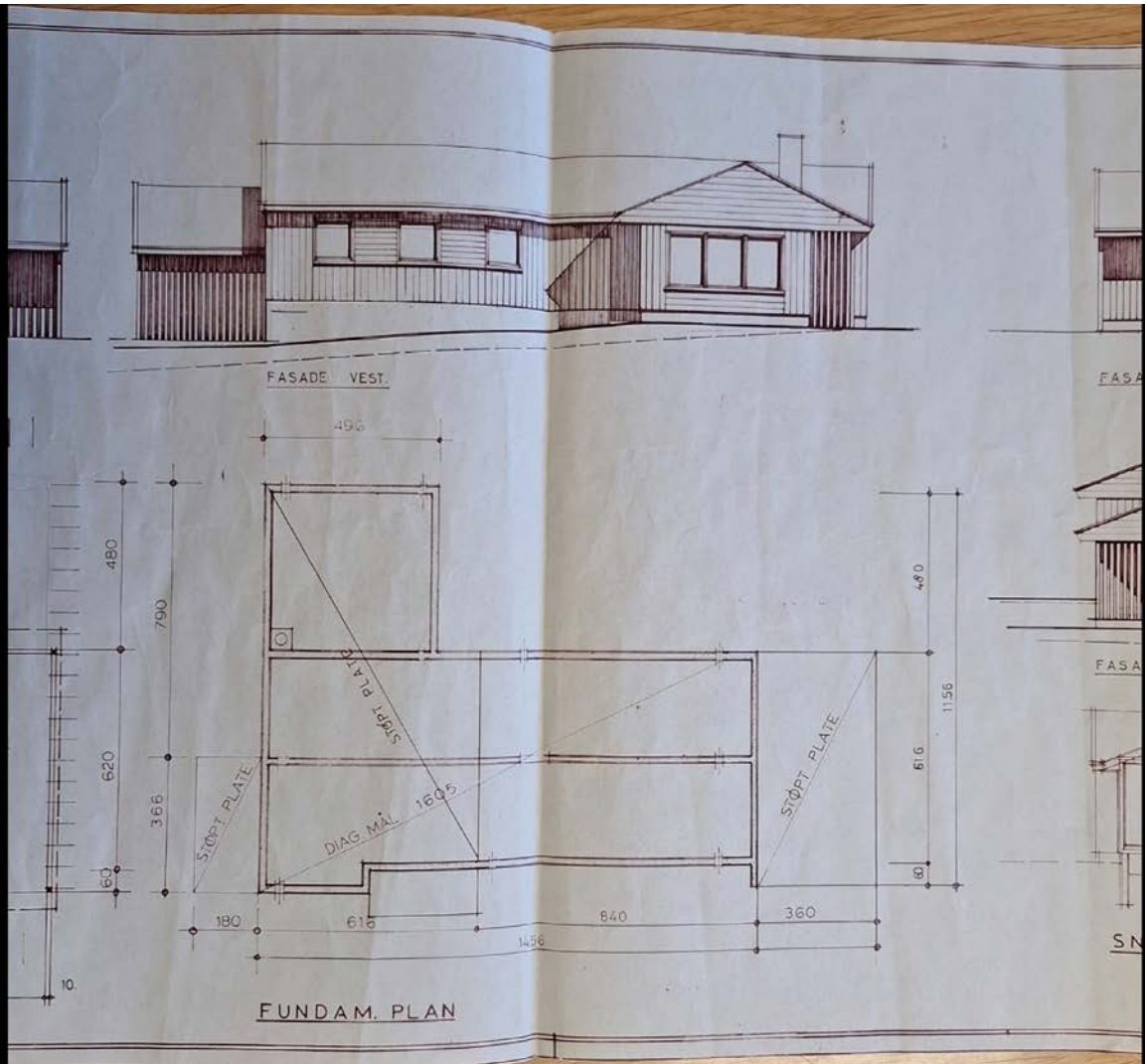
Oppgang 02

Boligspesifikasjon										Tilhørende adresse				Tilhørende eiendom			
Oppgang nr.	Bolignr.	Elasjekode	Lepennr.	Bruksareal	Antall rom	Kjøkkenkode	Antall bad	Antall WC	Adresse- navnkode	Adressenavn	Bokstav	Undermr. (kun matrik.adr.)	Gnr.	Bnr.	Feste- nr.	Seks- jonsnr.	
01	H01	01		100	5	1	1	2	1005	Skolegata	A		57	98		3	
01	H01	01		110	3	1	1	1		Assvingen 8							
02	H01	02		49	2	1	1	1					231	122			
Behandler og avgjort av teknisk sjef - henhold til delegert myndighet Sak nr. 046/03 RAKKESTAD KOMMUNE Vedtaks dato 5.12.03										RAKKESTAD KOMMUNE Teknisk etat Dato 13.11.03 Sak nr. 03/03736 Dok. nr. 006 Løpennr. 007789/03 Arkivkode 231/122 Saksbehandler: J. Karsdal							











Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	231	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åssvingen 8, 1890 RAKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 977 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19730002		
Navn	Holøsåsen I		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	19.11.1973		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/72/regbest_19730002.pdf		
Delarealer	Delareal	50 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	926 m ²	
	Formål	Boliger	



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Friområder

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

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



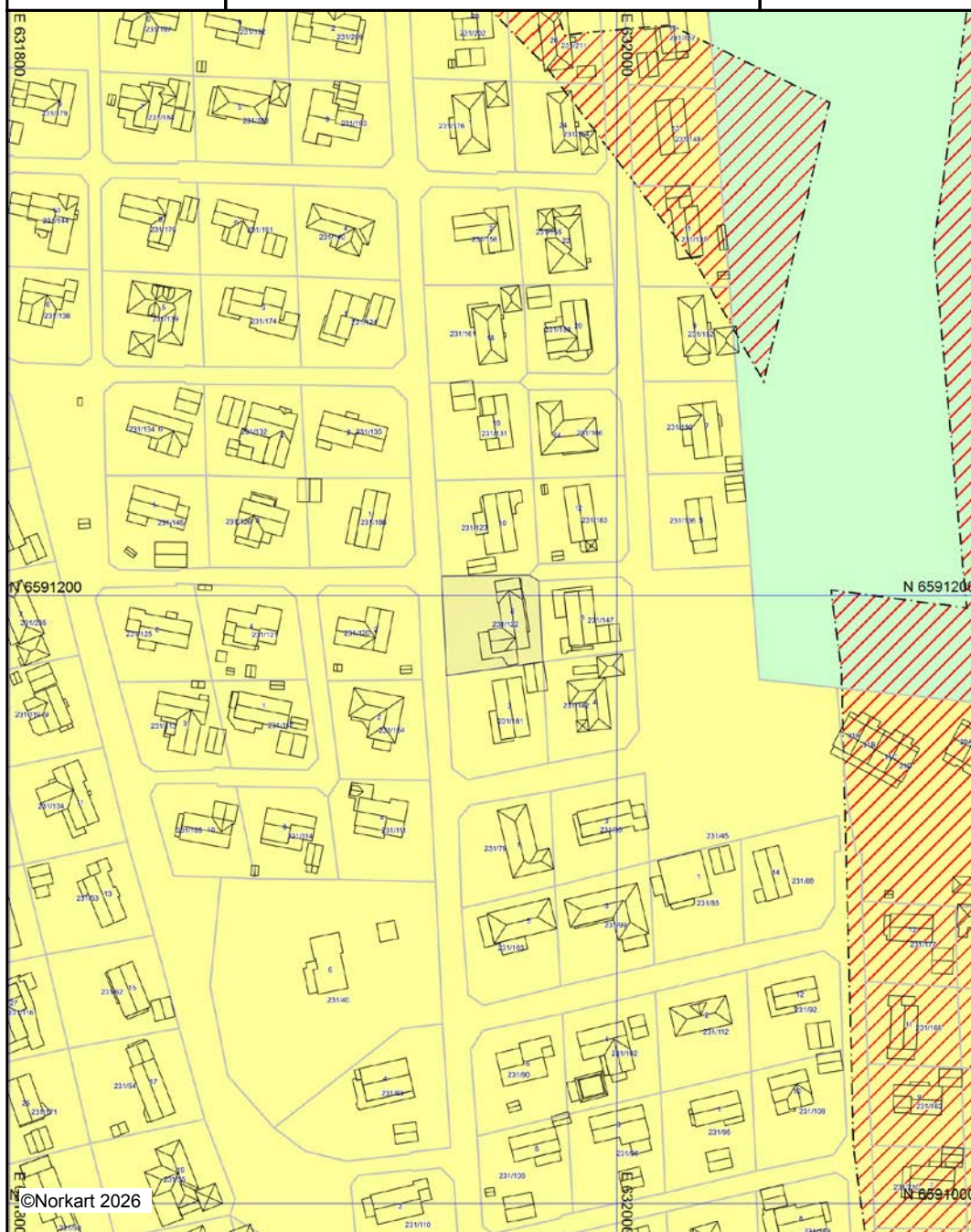
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 231/122
Adresse: Åssvingen 8
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:2000



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 - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal, Spredt næringsbebyggelse - eksisterende
-  Kraftledning, energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILNYTTING TIL REGULERINGSPLAN
FOR HOLMÅSEN I RAKKESTAD KOMMUNE

- § 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2 a I området kan det oppføres bolighus i 1 etasje. I skrånende terreng kan det innredes underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b For de områdene hvor tomtedelingen ikke er vist på planen kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende område før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
- § 3 Husenes takform og takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan bestemme at hus i en gruppe skal ha samme takform og takvinkel.
- § 4 Garasjer kan tilbygges bolighuset eller være frittliggende etter bygningsrådets skjønn. Garasjene skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- § 5 Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil pr. leilighet på egen grunn.
- § 6 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 7 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- For rekkehus, kjedehus kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekke-kjedehus.
- § 8 a Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel.
- b Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.
- § 9 Fra disse reguleringsbestemmelsene kan bygningsrådet meddele unntak innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rakkestad kommune.

Stadfestet den 19. nov. 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Finn Storeheier 8.
DAGBOKFØRT
11. OKT 78 08232
SØRENSKRIVEREN I
ØSTFOLD
26. SEP 1978
LANDBRUKSSELSKAP

Skylddelingsforretning

Lør dag, den 20. mai 1978 holdt undertegnede av lensmannen ~~6641~~ ~~6641~~ menn skylddelingsforretning over gården Harlem g.-nr. 115 br.-nr. 4 av skyld mark 0,37 i Rakkestad kommune. Forretningen er forlangt av Østfold Landbrukssekskap

.....
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Samtlige

.....
Ved forretningen møtte:
Av partene:³⁾ Alle

.....
Av naboer:³⁾ Partene var eneste naboer
Mennene valte til formann Ragnar Emmerhoff

Over ~~de~~ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord -- dekar, natulig eng og kulturbeite -- dekar, pro-
duktivt skog 6,0 dekar, annet areal -- dekar. I alt 6,0 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾
Denne skylddelingsforretning gjelder 3-tre-kanten mellom
bekken og Svenskesteinen i øst vest og mellom 113/3 i syd og
114/2 m.fl. i nord. Arealet består i sin helhet av skog og er
oppmålt til 6,0 da.

¹⁾ Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rek-
virenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighets-
fullt og etter beste overbevisning. N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses
om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å
varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken
i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

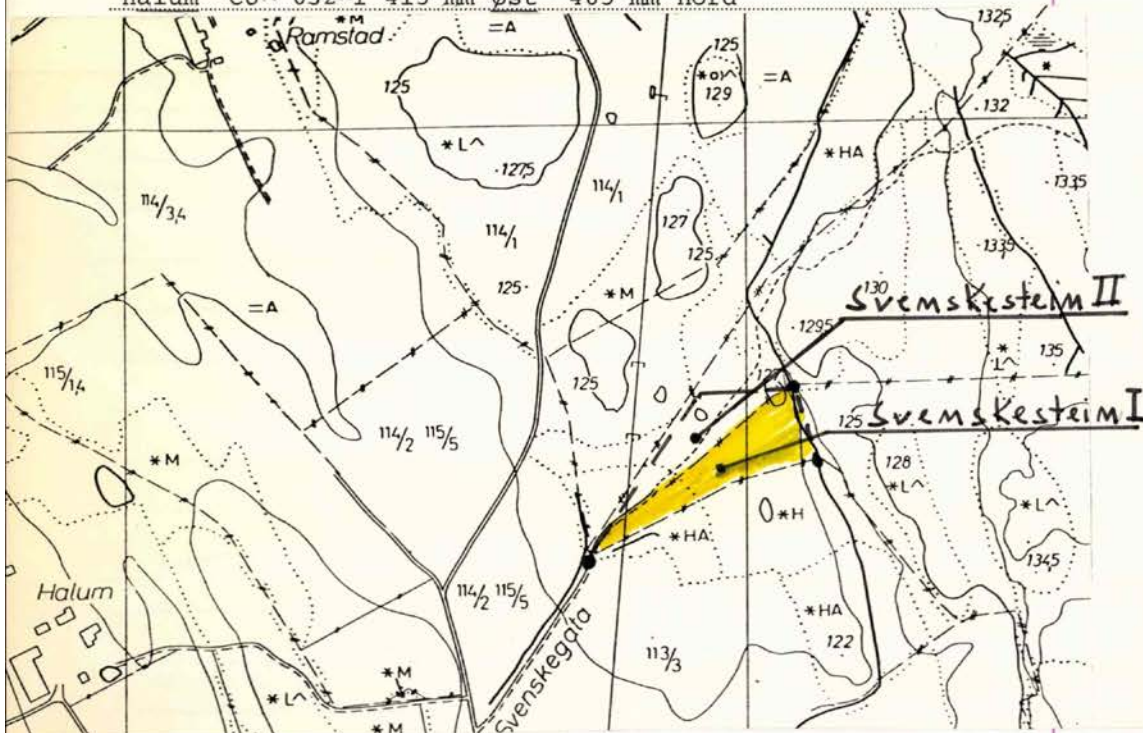
Nr. 859 a Enrett: Sam a Sørensen i Oslo 9-66.

Ny grenselinje tar sitt utgangspunkt i nedsatt stolpe på vestsida av bekken i grenselinja mellom 113/3 og 115/4. Går 72 m nordlig retning langs bekk til nedsatt bolt ved bekk i grenselinja mellom 115/4 og 114/2 m.fl. Følger deretter eksisterende grense mellom 114/2 og 115/4 mot spiss ved Svenskegata i sydvest og følger deretter eksisterende grenselinje mellom 115/4 og 113/3 i øst-nordøstlig retning tilbake til utgangspunktet

Eiendommen er inntegnet på påfestet utsnitt av Ø.K.

Kartreferanse for ny eiendom Svenskestein I er Kartblad

Halum CU- 032-1 415 mm øst 405 mm nord



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

.....Ja.....

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Landbruk

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

De som ligger til selve arealet.

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....
.....

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾



- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,35

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal 154,2
dekar. I alt 154,2 dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Svenskestein I

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Finn Storeheier 1892 Degernes

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ragnar Emmerhoff 1890 Rakkestad
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ragnar Emmerhoff Olav Husevåg Olav Vakkim

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Rakkestad jordstyre.*Jordstyrets uttalelse:*

Fradelingen er i overensstemmelse med Jordstyresak 29/1977
og Jordsak nr 201/1977 IA fra Østfold Fylkeslandbruksstyre
i møte 16.mars 1978.

Rakkestad den 11.08.1978

formann.

sekretær.

Går til _____ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den ____ 19____

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De n fraskilte del har fått g.nr. 115 b.nr. 13

AVSKRIFT AV

VILLEGG TH.

TUNE SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR. 4303

25/5

Rakkestad komm. ing.

J.nr. 26255/75 N/RH.

NY standard kjøpekontrakt 1975.

Dokumentavgift er betalt med kr.
Tune sorenskriverembete,

K J Ø P E K O N T R A K T

mellom Rakkestad kommune som selger og Randulf Glørud
som kjøper er inngått sådan kontrakt:

1. Rakkestad kommune selger med dette til Randulf Glørud
tomt nr. H-96 av kommunens eiendom Holesåsen I
g.nr. 231 br.nr. 45 i Rakkestad.
Tomtens beliggenhet framgår av kommuneingeniørens utarbeidede
utparselleringsplan på tegning nr. 903 datert 24.3.72.
og av målebrev nr. 1066 tinglyst ved Tune sorenskriver-
embete den _____.

Av målebrevet framgår at den fraskilte byggetomt er gitt
eiendomsnavnet "Villa Varden" g.nr. 231 br.nr. 122
i Rakkestad.

2. Kjøpesummen for tomten inklusiv refusjoner m.v. er kr. 21.476.-
og er beregnet slik:

A. Arealpris

Netto tomt 969 m2 x 4.- kr/m2 = kr. 3.876.-

B. Refusjon

for dekning av kommunale utgifter til tomte-
tekniske anlegg " 15.500.-

C. Tilknytning til Rakkestad Vannverk.

Vannavgift betales etter den til enhver tid
gjeldende tariff, mens tilknytningsgebyr
betales med " 300.-

D. Gatelys.

Som andel i dekning av kommunens utgift til
gatelysanlegg betaler kjøperen " 300.-

Rakkestad komm. ing.
j.nr. 26255/75 N/RH.

Side 2.

E. Delutgift til kloakkanlegg.

Mot å slippe å anlegge egen septiktank betaler
kjøperen til dekning av andel i kommunens utgift kr. 1.500.-

Sum som kjøper skal betale kr. 21.476.-

F. Dessuten betales kontant gebyrer for utstedelse av målebrev,
påvisning av grensemerker og byggs plassering og for
ferdigattest.

G. Som tilskudd til kommunens anlegg og drift av kloakkrenseanlegg
betaler kjøperen dertil et nærmere fastsatt beløp pr. år.
Beløpet blir å justere til de til enhver tid gjeldende satser
som blir fastsatt av kommunen.

H. Stemplings- og tinglysningsbeløp m.v. betales til kommune-
ingeniørkontoret som ordner med å sende dokumentene til
tinglysning.

I. Kjøpesummen omfattende beløpene nevnt foran fra A - E, til
sammen kr. 21.476.- betales enten

~~kontant~~

~~når kontrakten underskrives~~

~~eller~~

med kr. 3.500.- når kontrakten underskrives, mens rest-
beløpene fordeles over inntil 8 år med like store avdrags-
summer tillagt forskuddsrente med rentefot 1% over Norges Bank
til enhver tid fastsatte diskonto.

Betaling skjer til Rakkestad kommunekassererkontor og det
utstedes pantobligasjon om foran nevnte avbetalingsmåte benyttes
på kr. 17.976.-.

Rakkestad komm. ing.
j.nr. 26255/75 N/RH.
Side 3.

Selgeren tilsier å vike prioritet med foran nevnte pantobligasjon for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnsparninger.

Etter søknad kan kommunen også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvilkår med denne pantobligasjon.

3. Tomten skal brukes til byggeformål i samsvar med foreliggende plan og byggherren skal selv bekoste utgiftene til stikkledninger for vann, overvann og kloakk med utførelsesmåte og arrangement etter kommuneingeniørkontorets nærmere påvisninger.
4. Veigrunn tas etter hvert i bruk som kommunal vei i samsvar med den vedtatte utparselleringsplan for området.
5. Kommunen opparbeider hoved- og grenledninger for vann, kloakk og overvann og bygger felles kloakkrenseanlegg i samsvar med kommunens rammeplan.

Kommunen forestår likeledes utbygging av de kommunale veier samt gatelysanlegg.

Kommunen har ansvaret for drift og vedlikehold av de anlegg som nevnt ovenfor.

Med hensyn til kjøperens andel av utgiftene til kommunaltekniske anlegg samt drift og vedlikehold av disse, henvises til pkt. 2 og egne avgiftsregulativ i den utstrekning slike vedtas av kommunestyret og godkjennes av myndighetene.

6. Kjøperen har plikt til å delta i eventuelle private, felles stikkledninger for vann, kloakk og overvann og betale sin forholdsvis del av utgiftene til anlegg, drift, vedlikehold og eventuelle omlegninger samt tillate at slike ledninger legges over kjøperens tomt.
7. Kjøperen tillater at stolper for el-kraftledninger og gatelys og/eller for telefon settes opp på eiendommen og/eller at kabler legges over eiendommen til dekning av behovet for slike arrangement i området. Tillatelsen omfatter også nødvendig rett til omlegninger, fornyelser og reparasjoner m.v.
8. Kjøperen skal betale etter nærmere avtale med Elverket refusjon for jordkabel. Denne kan etter Elverkets nærmere bestemmelser legges fra stolpe som tilførselsledning for elforsyningen til boligen. Beløpet forfaller til betaling ved det tidspunkt boligen tilknyttes elnettet gjennom jordkabelen.
9. Byggearbeider må være påbegynt innen 3 år fra tildelingsdagen og fullført innen 4 år fra tildelingsdagen.

Rakkestad komm. ing.
j.nr. 26255/75. N/RH.
Side 4.

Hvis ikke, kan kommunen ta tomten tilbake og tildele den til ny søker.

Vedkommende som må avgi tomten får da bare tilbakebetalt sine innbetalinger til kommunen eksklusive renter.

10. Nærværende kontrakt utferdiges i 2 eksemplarer hvorav partene skal ha ett eksemplar hver.

Rakkestad, den 12 15 1976

Som selger:
Rakkestad kommune

J.P. Haug

ordfører.
J.P. Haug

Som kjøper:

Randulf Glørud

Randulf Glørud.
100950

Vi bekrefter herved at ord-
fører har
underskrevet nærværende
dokument i vårt nærvær.

1. *Ulli Jøss*
Født: 23.7.53
Adr.: 1890 Rakkestad

2. *Kari Bråthun*
Født: 12.6.43
Adr.: 1890 Rakkestad

Vi bekrefter herved at
kjøperen *RANDULF GLØRUD*
har underskrevet nærværende
dokument i vårt nærvær og at
underskriveren er over 20 år.

1. *Helmi*
Født: 30.1.08
Adr.: 1880 Teideberg

2. *Ligona Karlsstad*
Født: 30.12.1918
Adr.: 1890 Rakkestad



Rakkestad komm. ing.

Skjema nr. 9 A. ing.

Skjema nr. 9 A.

DAGBOKFØRT

19. SEP 78 07462

SCRENSKRIVEREN I
TUNE

Kommuneingeniøren i Rakkestad,

R A K K E S T A D.

R A K K E S T A D.

ERKLÆRING OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV BYGG NÆR NABO.

ERKLÆRING OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV BYGG NÆR NABO.

Det bekreftes med dette at undertegnede som eier

Det bekreftes med dette at undertegnede som eier

eiendommen g.nr. br.nr.

eiendommen Knut Bye g.nr. 231, br.nr. 181

gir min nabo tillatelse

gir min nabo garasje med korteste avstand

til å oppføre med korteste avstand

til min eiendomsgrense på meter.

Plasseringen framgår av kommuneingeniørens tegning nr.

av 26 1/ 19 .

Jeg forutsetter at naboen: Knut Bye

bærer alle utgifter ved tinglysning av denne erklæring.

Rakkestad, den 4/3 1978 .

Randulf Glerud

Vi bekrefter at underskriveren har skrevet under denne erklæringen
i vårt nærvær og er over 20 år.Anne Lise Glerud, Åsvingen 8 07.07.52
Navn adresse født.Ragnhild Glerud, Lidsberg 22.11.16
Navn adresse født.Vi bekrefter at underskriveren har skrevet under denne erklæringen
i vårt nærvær og er over 20 år.

Navn adresse født.

AVSKRIFT AV
VEDLEGG TIL
TUNE SØRENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR. 6139/76
17/7

(Fylles ut i 3 eksemplarer)

Rakkestad komm.ing.,
j.nr. 9A

RAKKESTAD
KOMM. ING.
19. 05. 76
Jnr. 1346

Fra: EDAR CHRISTIANSEN
Adr.: HOLMØSÅSEN

Kommuneingeniøren i Rakkestad,
R a k k e s t a d.

Erklæring om tillatelse til oppføring av bygg nær nabo.

Det bekreftes med dette at undertegnede som eier
eiendommen Kollen g.nr. 231 b.nr. 133
gir min nabo Randulf Skjold bnr. 134 tillatelse
til å oppføre Enebolig med korteste avstand
til min eiendomsgrense på 2 m.

Plasseringen framgår av kommuneingeniørens tegning nr. 1644-75
av 17/11 - 1975.

Jeg forutsetter at naboen RANDULF SKJOLD
bærer alle utgifter ved tinglysning av denne erklæring.

Rakkestad, den 17/5 1976.

Edar Christianesen

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

<u>Arne-Karim Christensen</u>	<u>Holmøsa</u>	<u>23/9-51</u>
Navn	Adresse	Født
<u>H. Worthy</u>	<u>1740 Borgenhagen</u>	<u>10/3-40</u>
Navn	Adresse	Født

Ved forretningen møtte: ¹⁾

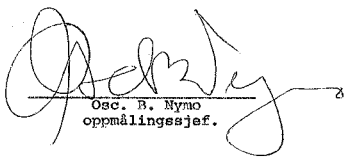
Kommuneingeniør Osc. B. Nymo, tekniker Helge Hagen og oppsynsmann Knut Mjørud.

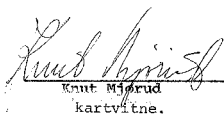
Grunneier og naboer hadde på forhånd sagt seg enige i delelinjene.

Tomtens grenser m.v. fremgår av kartet på neste side.

I tomtens hjørner er det slått ned stålbolter.

Kommuneingeniøren i Rakkestad, 30 april 1976.

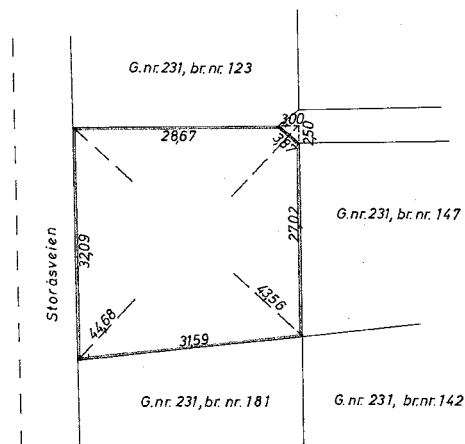

Osc. B. Nymo
oppmålingsjef.


Knut Mjørud
kartvitne.


Helge Hagen
kartvitne.

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er for-
skriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administratør. En bgr. omtale: Grensebefaring,
hvem som har påvist eller anviset grensene, hvilke dokumenter det er henviset til e.l. Videre kommer selve grense-
beskrivelsen med arealoppåvise. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

For Inntegning eller Innliming av kart.



Areal : 969 m

Mål : 1/500



139

Nabolagsprofil

Åssvingen 8 - Nabolaget Holøsåsen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Holøsåsen nord	7 min
Totalt 8 ulike linjer	
Rakkestad stasjon	21 min
Linje R22	
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

Skoler

Os skole (1-7 kl.)	19 min
234 elever, 14 klasser	
Bergenhus skole (1-7 kl.)	7 min
292 elever, 14 klasser	
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
308 elever, 18 klasser	
Mysen videregående skole	20 min
800 elever, 50 klasser	
Askim videregående skole	21 min
850 elever, 47 klasser	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

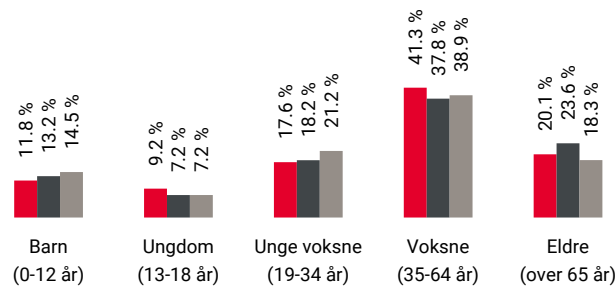
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holøsåsen	1 164	515
Rakkestad	4 964	2 412
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elle Melle barnehage (0-5 år)	13 min
30 barn	
Noahs Ark barnehage (0-5 år)	13 min
37 barn	
Knerttitten barnehage (1-5 år)	20 min
41 barn	

Dagligvare

Rema 1000 Skogveien	23 min
Coop Extra Rakkestad	23 min
Post i butikk, PostNord	
2 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

⚽	Holøsåsen	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Os idrettspark	19 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball	1.6 km	
🚴	Family Sports Club Rakkestad	21 min	🚶
🚴	A.C.E Xpress Mysen	19 min	🚗

Boligmasse



79% enebolig
9% rekkehus
1% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Stortorget

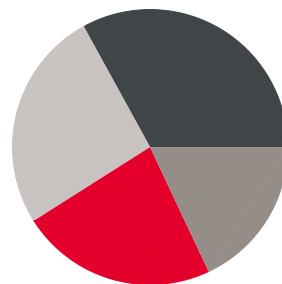
7 min 🚗



Boots apotek Rakkestad

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
33% 6-12 år
18% 13-15 år
26% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



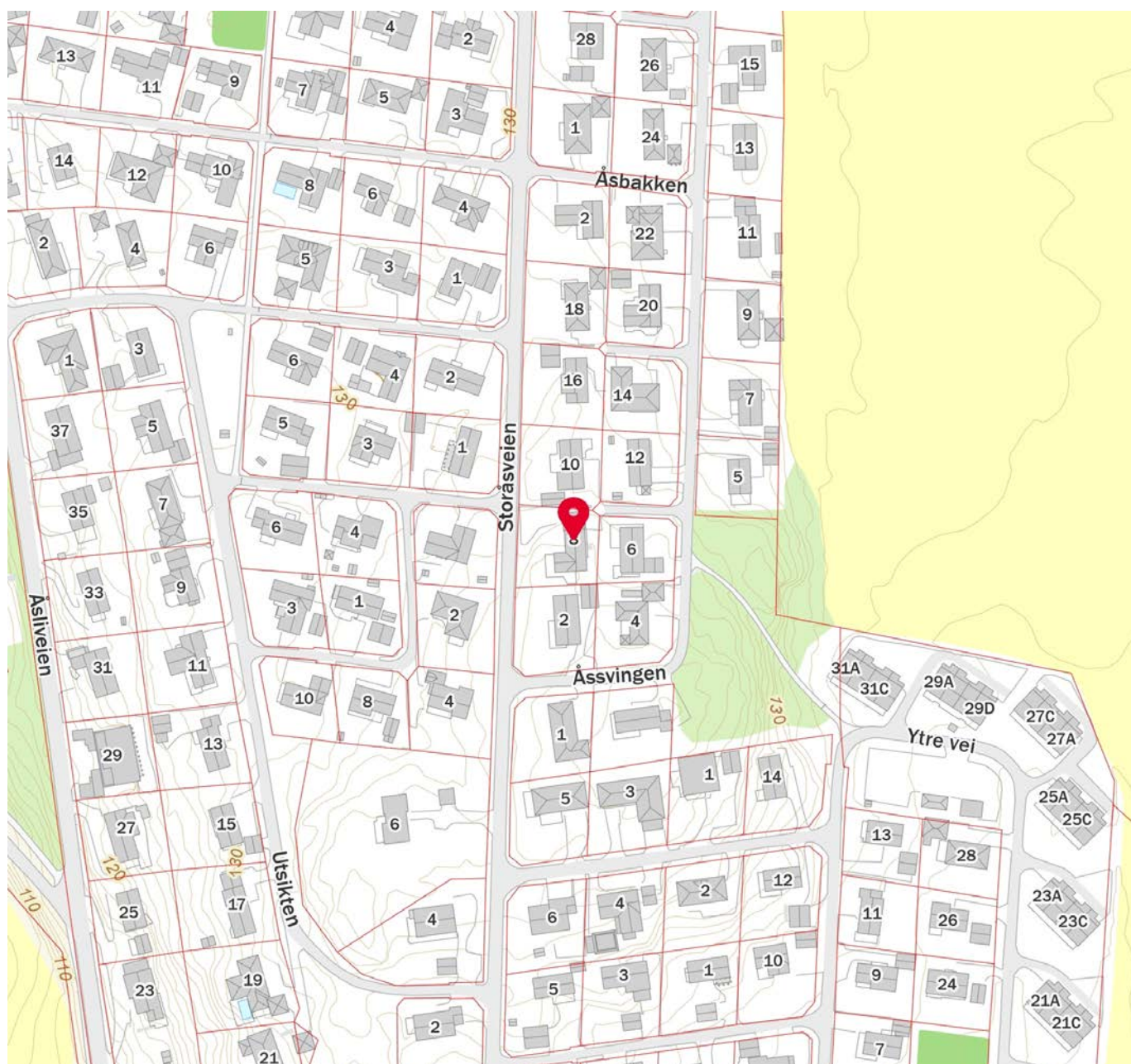
0%

44%

Holøsåsen
Rakkestad
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Åssvingen 8
1890 RAKKESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin Westerby

Telefon: 994 24 669
E-post: elin.westerby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre