

aktiv.



Herrefosseveien 31, 1894 RAKKESTAD

**Landlig beliggende enebolig med
2 store garasjebygg. Stor tomt.
Velholdt eiendom. 5 km. fra
sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 490 000,-
Omkostn.:	Kr 87 890,-
Total ink omk.:	Kr 3 577 890,-
Selger:	Torbjørn Alfred Galborgen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1905
BRA-i/BRA Total	124/124 kvm
Tomtstr.:	1782.4 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 55, bnr. 5
Oppdragsnr.:	1108240105

Velkommen til Herrefosserveien 31

Her har vi gleden av å ønske velkommen til en sjarmerende og landlig eiendom. Eiendommen består av bolighus og 2 store garasjebygg. Garasjebyggene gir en stor fleksibel bruk enten til biler, hjemmekontor/ gjesterom m.m.

Boligen er oppført i 1925 med flere tilbygg fra 1974 og 2008.

Bruksareal på 124 kvm.

Kjøkken og bad er oppgradert i 2007. Behov for oppgraderinger av overflater. Fiber.

1. etasje - entre, gang, stue, spisestue, kjøkken soverom, bad og vaskerom.

2. etasje - 2 soverom og gang.

Den største garasjen er oppført i 2005 over 2 plan. To rom er pent innredet i hovedetasjen. Det er T-kjøkken og vedovn installert. Totalt 115 kvm. Den andre garasjen er oppført i 2014 på 68 kvm med vaskeplattning på utsiden.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, 5 km fra sentrum.

Velkommen



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	80
Andre vedlegg	82
Budskjema	99

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA totalt: 124 m²

Arealbeskrivelse

Primærrom: 124 kvm

Bruksareal BRA-I: 124 kvm

Ikke målbare arealer

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 30 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 23 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1782.4 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplanting.

Parkering skjer i garasjer samt romslig gårdsplass som er gruset.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, ca. 5,5 km fra Rakkestad sentrum. I

Rakkestad sentrum finnes barnehager, skoler, offentlige kontorer, bank, flere

forretninger, spisesteder, kino og diverse andre fasiliteter.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med landbruk og spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Moen Takst AS.

ENEBOLIG:

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1925 og tilbygget i 1974 og i 2007.

Ringmur med elementer rundt deler av boligen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1974 og 2007. Tømmer i den opprinnelige delen. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Alder for taktekingen er ikke kjent, men trolig fra 2007 (årstall for tilbygg).

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1974, 1990, 2001, 2007, 2010. Eldre vinduer i gavl, fra byggeåret.

Veranda på ca. 40 m², vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage.

Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Det foreligger ikke tegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei

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

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

GARASJE I:

Frittliggende garasje, oppført i 2012 med bruksareal på 68 kvm.

Bygningen er oppført med støpt dekke. Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, tekket med takplater.

Adkomst via porter.

- Ikke vurdert tilstand på bygning.

GARASJE II:

Frittliggende bygg. Oppført i 2005 med bruksareal på 115 kvm. fordelt på to etasjer.

Grunnmursvegger i porebetong eller lignende. Bygningen er oppført med støpt dekke.

Yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig

kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, tekket med takstein.

Inneholder innredet rom i 1. etasje og garasje i underetasje. Tregulv på gulv og panel på vegger. Vedovn i innredet rom.

- Fukttilslig i garasje.
- Sprekker i mur.

Ikke vurdert tilstand.

BOD:

Bruksareal på 9 kvm.

Eldre uthus med mindre bruksverdi, påvist fukt-/råteskader i konstruksjon.

- Ikke vurdert tilstand.

Innhold

1. etasje: entre, gang, stue, spisestue, kjøkken soverom, bad og vaskerom.

2. etasje: 2 soverom og gang.

Standard

Bekrivelse av boligens standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Moen Takst AS.

AVVIK UTVENDIG:

Nedløp og beslag, TG2:

Pipe er helbeslått med blikk over taket. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Veggkonstruksjon, TG2:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1974 og 2007. Tømmer i den opprinnelige delen. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- - Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen. - Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i enkelte bord i gavlveggen, også påvist noe

værslitt trevirke/vedlikeholdsbehov. På steder hvor det er registrert råte i kledningsbord, må man kunne forvente at veggkonstruksjon har tatt skade.

Tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft, TG2:

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til loft via luker. Ett kneloft er ikke innsisert, da luke var spikret igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Registrert områder med svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. - Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres. - Påvist spor av mus på loftet, som følge av for dårlig utvendig tetting, også påvist vepsebol. - Påvist en del fuktskjolder på overflater i 2. etasje, ikke fuktig på befaringsdagen, kan trolig skyldes tidligere lekkasjer. Det ble ikke påvist unormale verdier i fuktskjolder på loft, dog anbefalt å holde konstruksjon under oppsikt.

Tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør foretas gjennomgang av musetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens. - Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.

Vinduer, TG2:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1974, 1990, 2001, 2007, 2010. Eldre vinduer i gavl, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Påvist dels værslitt trevirke på flere vinduer utvendig, ett vindu i 2. etasje bærer

generelt preg av elde og slitasje, vinduet er punktert og er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, fremstår med et vedlikeholdsbehov. Vindu i gavlvegg i soverom står ovenfor utskiftning.

Dører - krypkjeller, TG3:

Dører til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Påvist råteskader i dør til krypkjeller.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2:

Veranda på ca. 40 m², vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppstrukket trevirke/trepaneler.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet. - Påvist noe værslitt trevirke/sprekker samt vedlikeholdsbehov på veranda. - Bjelker til veranda er montert inn i veggkonstruksjonen, dette gir økt risiko for fuktskader i veggen. Krypkjelleren i området er ikke inspisert grunnet manglende adkomst på befaringsdagen.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Utvendige trapper, TG3:

Trapp til nedre garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

AVVIK INNVENDING:

Overflater, TG2:

1. etasje: Gulv: Parkett, laminat og belegg. Vegger: Panel og MDF-panel.

Baderomsplater i vaskerom og bad. Himlinger: Panel og MDF-panel. 2. etasje: Gulv: Belegg. Vegger: Panel. Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- - Påvist sot/støvkondens på overflater. Dette kommer trolig av varmetap mellom boligen og konstruksjon, som kan gi ørlite kondens, som sot og støv i lufta fester seg til.

Tiltak:

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betongdekke på deler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- - Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt totalt 70 mm avvik i gangen i 2. etasje, lokalt ble det målt 40 mm over 2 meter. Generelt store forskjeller i 2. etasje. I 1. etasje ble det målt mellom 5 - 9 mm avvik.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon, TG2:

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2:

Boligen har mursteinspipe og elementpipe. Vedovn i stuer og kjøkken (med kokeplater).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Krypkjeller, TG2:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- - Deler av krypkjeller har lav krypehøyde, innerste området er ikke inspisert. - Kryperom er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Alle kryperom skal være tilgjengelige for inspeksjon og bør inspiseres jevnlig. - Påvist noe høye fuktverdier ved fuktmålinger i bjelkelag, ellers påvist dels fuktig grunn ved bereder. Også påvist kjelleredderkopper, som trives best i fuktig miljø. - Påvist spor av mus i krypkjeller.

Tiltak:

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Innvendige trapper, TG2:

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- - Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensing og ha håndlist på begge sider".

Tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører, TG2:

Dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- - Dører bærer dels preg av elde og slitasje, ellers påvist at noen dører subber i karm/terskel.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

AVVIK VÅTROM:

1. etasje > Bad, Overflater vegger og himling, TG2:

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Plater er ikke montert iht. monteringsanvisning i våtsone til dusjen. Ikke påført mykfuge i underkant av metallskinne. Det er heller ikke utført tilstrekkelig med tetting rundt gjennomføringer i vegg.

Tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran, om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

1. etasje > Bad, Overflater Gulv, TG2:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall til sluk er målt til ca. 30 mm. Greie fallforhold ved bruk av tett dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Varmekabler i gulvet er ikke funksjonelle.

Tiltak:

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

1. etasje > Bad, Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut. - Gjennomføringer i gulvet er ikke fagmessig utført, løsning gir økt risiko for fuktskader. Sluket er plassert under kabinettet, inspeksjon er derfor noe mangelfull. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.

1. etasje > Bad, Ventilasjon, TG2:

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

-- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. etasje > Bad, Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG ikke undersøkt.

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

1. etasje > Vaskerom, Generell, TG3:

Eget vaskerom/toalett fra 1974 i 1. etasje. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning samt utslagsvask i rustfritt stål. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Vaskerommet/toalettet ventileres naturlig via ventil.

Vurdering av avvik:

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

-- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Tiltak:

-- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier.

AVVIK TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger, TG2:

Innvendige vannledninger er av kobber, fra 1970-tallet. Noe rør-i-rør til badet.

Vurdering av avvik:

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

- Det er irr på rør.

-- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. - Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Tiltak:

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

Avløpsrør, TG2:

Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Durgoventil på loftet. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning. - Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Ventilasjon, TG2:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Begrenset med tilluft til våtrom.

Tiltak:

- Bedre tilluft må etableres om avviket skal lukkes.

Varmtvannstank, TG2:

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter, fra 1977 og er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg, TG2:

Sikringsskap med automatiske sikringer og overspenningsvern. Inntaksboks med manuelle skrusikringer.

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

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

14. 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

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

16. 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
Kommentar: - Foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold, TG3:

Røykvarsler: Ja. Brannslukker: Ja.

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

Nei

18. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja

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

20. Er det skader på røykvarslere? Nei

AVVIK TOMTEFORHOLD:

Drenering, TG2:

Ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak:

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter, TG2:

Ringmur med elementer rundt deler av boligen. Støpte vegger i deler av krypkjeller.

Ukjent i området som ikke er inspisert.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- - Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Tiltak:

- - Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

Forstøtningsmurer, TG3:

Støttemur med tresviller fra hage og ned til nedre gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- - Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk. -Påvist råteskader i tresviller

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold, TG2:

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- - Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er privat brorevann. Ny pumpe og trykktank.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Septiktank, TG3:

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Tiltak:

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

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.

Parkering

Parkering i garasjen eller i gårdsplassen.

Radonmåling

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

Diverse

Rakkestad brannvesen opplyser at de har registrert to elementskorsteiner, to Jøtul 3 og en Jøtul 404 i huset.

De hadde siste tilsyn 06.01.2010 og hadde da følgende anmerkning:

- Pulverapparatet har ikke vært til kontroll/service. Skal inn til kontroll hvert 5. år, og full service hvert 10. år (ordnes).

Energi

Oppvarming

Vedovn i stuer og kjøkken (med kokeplater).

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2016.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 10 850

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dette er en prognose for 2024 og omfatter renovasjon, feiing og slamtømming. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 7 212

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 644 082

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 447 513

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud 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 55, bruksnummer 5 i Rakkestad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Alle eiendommer som ikke har en godkjent kloakkrenseløsning vil få pålegg om å installere dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3120/55/5:

17.01.1975 - Dokumentnr: 300399 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt

21.09.1977 - Dokumentnr: 307480 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt

18.05.1995 - Dokumentnr: 3733 - Jordskifte
Jordskiftesak nr. 24/1992
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2024 - Dokumentnr: 1460482 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sparebankenes Eiendomsmegler AS
Org.nr: 932 672 065
Elektronisk innsendt

22.05.1925 - Dokumentnr: 900134 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3120 Gnr:55 Bnr:2

09.12.2003 - Dokumentnr: 11708 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2003 - Dokumentnr: 11708 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1125105 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0128 Gnr:55 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 860768 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3016 Gnr:55 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Tilbygg og det ene uthuset er byggemeldt.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til Herrefosserveien som er en offentlig vei.

Det er privat borrevann med ny pumpe og trykktank.

Privat avløp. Alle eiendommer som ikke har en godkjent kloakkrenseløsning vil få pålegg om å installere dette

Regulerings og arealplaner

Området er uregulert, og omfattes av kommuneplan for perioden 2011-2022 (gleder fortsatt). Eiendommen ligger i landbruks-, natur og friluftsområde der det ikke er tillatt med oppføring av ny spredt boligbebyggelse. Det er ingen reguleringsplaner under arbeid.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. Ønsket overtagelse anbefales oppført i budskjema.

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. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 490 (Omkostninger totalt)

103 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 593 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 596 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 440,-

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger/overtagelse kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog
Eiendomsmegler MNEF
trine.krog@aktiv.no
Tlf: 918 86 282

Ansvarlig megler

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Aktiv Askim AS, Storgaten 2
1850 Mysen
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

03.10.2024













FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















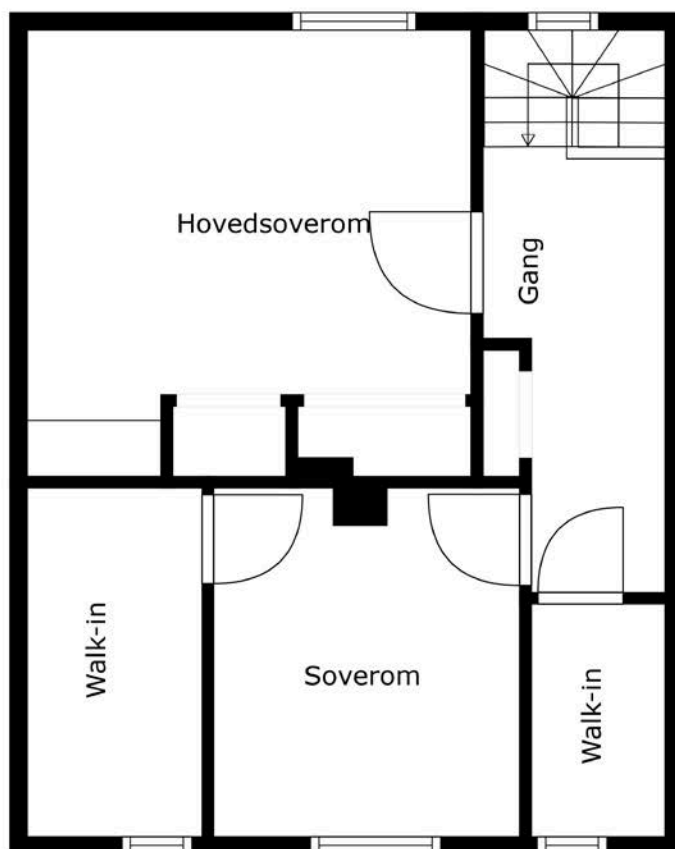


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Herrefosserveien 31, 1894 RAKKESTAD
 RAKKESTAD kommune
 # gnr. 55, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 28.05.2024

Rapportdato: 01.10.2024

Oppdragsnr.: 13975-2341

Referansenummer: UU6584

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1925 og tilbygget i 1974 og i 2007. Ringmur med elementer rundt deler av boligen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1974 og 2007. Tømmer i den opprinnelige delen. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av stål-/aluminiumsplater. Alder for taktekingen er ikke kjent, men trolig fra 2007 (årstall for tilbygg). Vinduer har rammer og kårmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1974, 1990, 2001, 2007, 2010. Eldre vinduer i gavlfra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra rundt 2007, og har profilerte fronter i tre (honningtonet lønn), og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Bad i boligens 1. etasje, fra 2007, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap, dusjkabinett samt toalett. Eget vaskerom/toalett fra 1974 i 1. etasje. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning samt utslagsvask i rustfritt stål samt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påvist avvik befaringsdagen, som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på ca. 40 m², vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Parkett, laminat og belegg.
Vegger: Panel og MDF-panel. Baderomsplater i vaskerom og bad.
Himlinger: Panel og MDF-panel.

2. etasje:

Gulv: Belegg.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.

Boligen har malt tretrapp.
Dører med forskjellig alder og utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligens 1. etasje, fra 2007, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av ryggdyser og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Panelovn på veggen.

Eget vaskerom/toalett fra 1974 i 1. etasje. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning samt utslagsvask i rustfritt stål. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Vaskerommet/toalettet ventileres naturlig via ventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra rundt 2007, og har profilerte fronter i tre (honningtonet lønn), og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Oppvarming:

Vedovn i stuer og kjøkken (med kokeplater).
Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2016.
Varmtvannstanken er på ca. 150 liter, fra 1977 og er plassert i krypkjeller.
Sikringssskap med automatiske sikringer og overspenningsvern. Inntaksboks med manuelle skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 782,4 m². Skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer i garasjer samt romslig gårdsplass som er gruset.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

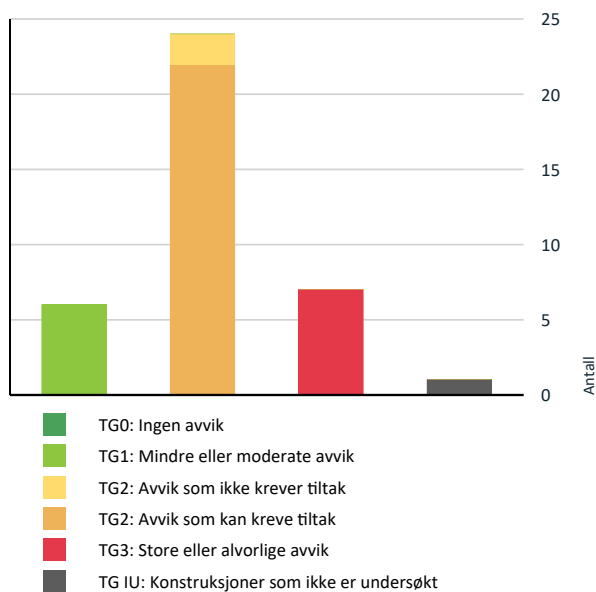
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

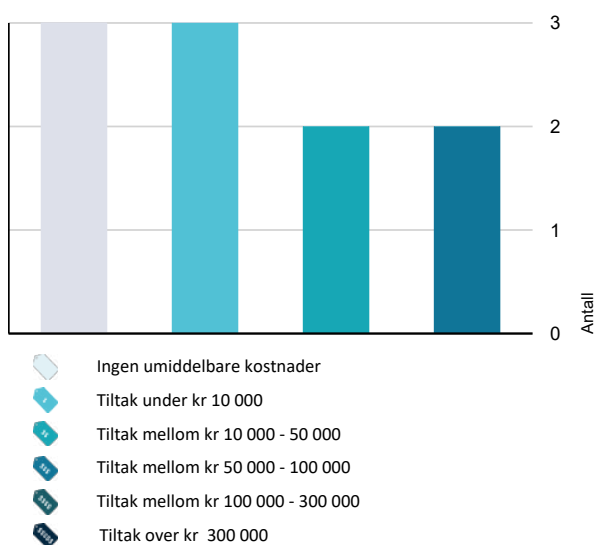
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører - krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1925

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg
2007	Tilbygg

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Alder for taktekingen er ikke kjent, men trolig fra 2007 (årstall for tilbygg).

TG 2 Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over taket.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

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

- Avflassing på deler av beslag, tegn på elde.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1974 og 2007. Tømmer i den opprinnelige delen. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i enkelte bord i gavlveggen, også påvist noe værslitt trevirke/vedlikeholdsbehov. På steder hvor det er registrert råte i kledningsbord, må man kunne forvente at veggkonstruksjon har tatt skade.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via luker. Ett kneloft er ikke inspisert, da luke var spikret igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Registrert områder med svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Påvist spor av mus på loftet, som følge av for dårlig utvendig tetting, også påvist vepsebol.

- Påvist en del fuktskjolder på overflater i 2. etasje, ikke fuktig på befaringsdagen, kan trolig skyldes tidligere lekkasjer. Det ble ikke påvist unormale verdier i fuktskjolder på loft, dog anbefalt å holde konstruksjon under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Det bør foretas gjennomgang av musetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1974, 1990, 2001, 2007, 2010.
Eldre vinduer i gavl, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Påvist dels værslitt trevirke på flere vinduer utvendig, ett vindu i 2. etasje bærer generelt preg av elde og slitasje, vinduet er punktert og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Vinduer fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, fremstår med et vedlikeholdsbehov. Vindu i gavlvegg i soverom står ovenfor utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt fra 2007.

Tilstandsrapport

Dobbel terrassedør med isolerglass fra 2018.

- Dører fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

TG 3 Dører - krypkjeller

Dører til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- Påvist råteskader i dør til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca. 40 m², vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

- Påvist noe værslitt trevirke/sprekker samt vedlikeholdsbehov på veranda.

- Bjelker til veranda er montert inn i veggkonstruksjonen, dette gir økt risiko for fuktskader i veggen. Krypkjelleren i området er ikke inspisert grunnet manglende adgang på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp til nedre garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulv: Parkett, laminat og belegg.

Vegger: Panel og MDF-panel. Baderomsplater i vaskerom og bad.

Himlinger: Panel og MDF-panel.

2. etasje:

Gulv: Belegg.

Vegger: Panel.

Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

- Påvist sot/støvkondens på overflater. Dette kommer trolig av varmetap mellom boligen og konstruksjon, som kan gi ørlite kondens, som sot og støv i lufta fester seg til.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betongdekke på deler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt totalt 70 mm avvik i gangen i 2. etasje, lokalt ble det målt 40 mm over 2 meter. Generelt store forskjeller i 2. etasje. I 1. etasje ble det målt mellom 5 - 9 mm avvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og elementpipe.
Vedovn i stuer og kjøkken (med kokeplater).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

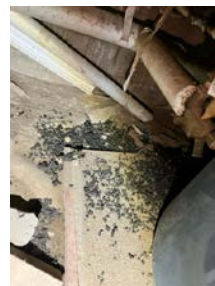
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Deler av krypkjeller har lav krypehøyde, innerste området er ikke innsisert.
- Kryperom er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Alle kryperom skal være tilgjengelige for inspeksjon og bør inspiseres jevnlig.
- Påvist noe høye fuktverdier ved fuktmålinger i bjelkelag, ellers påvist dels fuktig grunn ved bereder. Også påvist kjelleredderkopper, som trives best i fuktig miljø.
- Påvist spor av mus i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

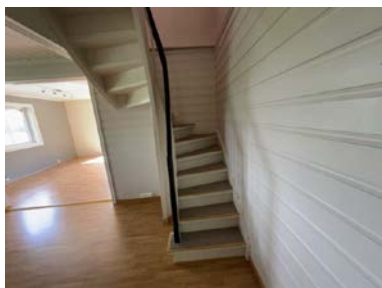
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider".

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

- Dører bærer dels preg av elde og slitasje, ellers påvist at noen dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 1. etasje, fra 2007, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av ryggdyser og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Panelovn på veggen.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

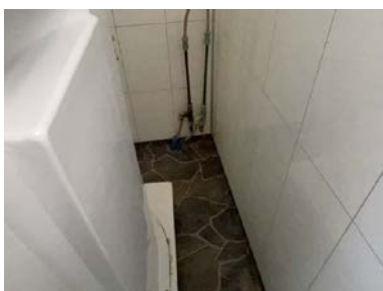
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Plater er ikke montert iht. monteringsanvisning i våtsone til dusjen. Ikke påført mykfuge i underkant av metallskinne. Det er heller ikke utført tilstrekkelig med tetting rundt gjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran, om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall til sluk er målt til ca. 30 mm. Greie fallforhold ved bruk av tett dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

- Varmekabler i gulvet er ikke funksjonelle.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.
- Gjennomføringer i gulvet er ikke fagmessig utført, løsning gir økt risiko for fuktskader. Sluket er plassert under kabinettet, inspeksjon er derfor noe mangelfull. Jevnlig renging av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eget vaskerom/toalett fra 1974 i 1. etasje. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servanttinnredning samt utslagsvask i rustfritt stål. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Vaskerommet/toalettet ventileres naturlig via ventil.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

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

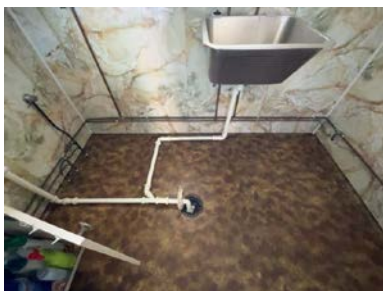
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med plass til spisegruppe. Innredningen er fra rundt 2007, og har profilerte fronter i tre (honningtonet lønn), og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

- Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.
- Kjøkkenet er eldre (før TEK 10), og har mangler som er forventningsbart på et nyere kjøkken som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.
- Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktspøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning, som følge av manglende lekkasjestopper.
- Økt fare for tørrkoking, som følge av manglende komfyrvakt.

Årstall: 2007

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra 1970-tallet. Noe rør-i-rør til badet.

Vurdering av avvik:

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

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

- Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Durgoverventil på loftet. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Begrenset med tilluft til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Bedre tilluft må etableres om avviket skal lukkes.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2016.
- Opplyst om årlig service på varmepumpe.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter, fra 1977 og er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer og overspenningsvern. Inntaksboks med manuelle skrusikringer.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. 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 - Foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med elementer rundt deler av boligen.
Støpte vegger i deler av krypkjeller. Ukjent i området som ikke er inspisert.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur med tresviller fra hage og ned til nedre gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

-Påvist råteskader i tresviller

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er privat brorevann. Ny pumpe og trykktank.

Vurdering av avvik:

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

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2012

Kommentar

Eier

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Frittliggende garasje, oppført i 2012.

Bygningen er oppført med støpt dekke. Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, teknet med takplater.

Adkomst via porter.

- Ikke vurdert tilstand på bygning.

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2005

Kommentar

Eier

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Frittliggende bygg.

Grunnmursvegger i porebetong eller lignende. Bygningen er oppført med støpt dekke. Yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, teknet med takstein.

Inneholder innredet rom i 1. etasje og garasje i underetasje. Tregulv på gulv og panel på vegger. Vedovn i innredet rom.

- Fukttilsig i garasje.

- Sprekker i mur.

Ikke vurdert tilstand.

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Eldre uthus med mindre bruksverdi, påvist fukt-/råteskader i konstruksjon.
- Ikke vurdert tilstand.

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?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	101			101	40		101
2. etasje	23			23		7	30
SUM	124				40	7	131
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Gang , Soverom , Spisestue , Stue , Vaskerom , Bad , Kjøkken		
2. etasje	Soverom , Soverom 2, Gang		

Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 30 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 23 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		68		68	

SUM		68
SUM BRA	68	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		54		54	
1. etasje		61		61	
SUM		115			
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	
1. etasje		Gang , 2 innredet rom , Trapperom	

Kommentar

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	124	0
Garasje	0	68
Garasje	0	115
Bod	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør
	Torbjørn Alfred Galborgen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	55	5		0	1782.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Herrefosserveien 31

Hjemmelshaver

Galborgen Torbjørn Alfred

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, ca. 5,5 km fra Rakkestad sentrum. I Rakkestad sentrum finnes barnehager, skoler, offentlige kontorer, bank, flere forretninger, spisesteder, kino og diverse andre fasiliteter.

Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

Tilknytning vann

Privat brevann.

Tilknytning avløp

Privat. Alle eiendommer som ikke har en godkjent kloakkrenseløsning vil få pålegg om å installere dette.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiet tomt på 1 782,4 m². Skrånende tomt.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ6584>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240105	
Selger 1 navn	
Torbjørn Alfred Galborg	
Gateadresse	
Herrefoserveien 31	
Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1894
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1108240105

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1108240105

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Galborgen	56437b62c51de86858a721 8d5d6549aa2db5a9ae	02.10.2024 19:29:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240105

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

Herrefosserveien 31

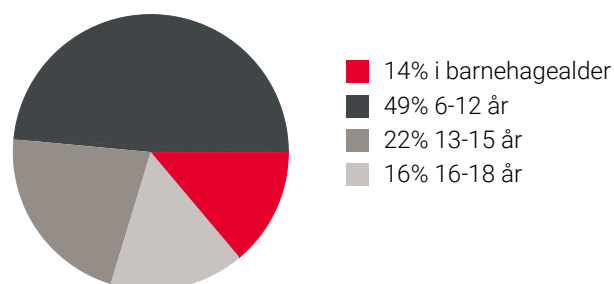
Offentlig transport

🚏 Fosseveien	5 min 🚶
Linje 417, 470, 471, 473	0.3 km
🚏 Rakkestad stasjon	8 min 🚶
Linje R22	5.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 43 min 🚶

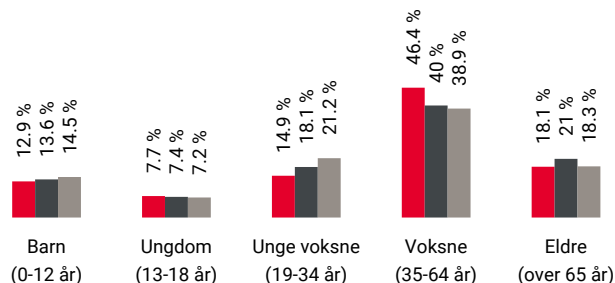
Skoler

Bergenus skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
294 elever, 14 klasser	4.3 km
Os skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
231 elever, 14 klasser	7.6 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
296 elever, 18 klasser	5.2 km
Mysen videregående skole	23 min 🚶
800 elever, 50 klasser	19.5 km
Borg videregående skole	26 min 🚶
680 elever, 44 klasser	25.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Gjølstad	248	123
📍 Kommune: Rakkestad	8 312	3 971
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

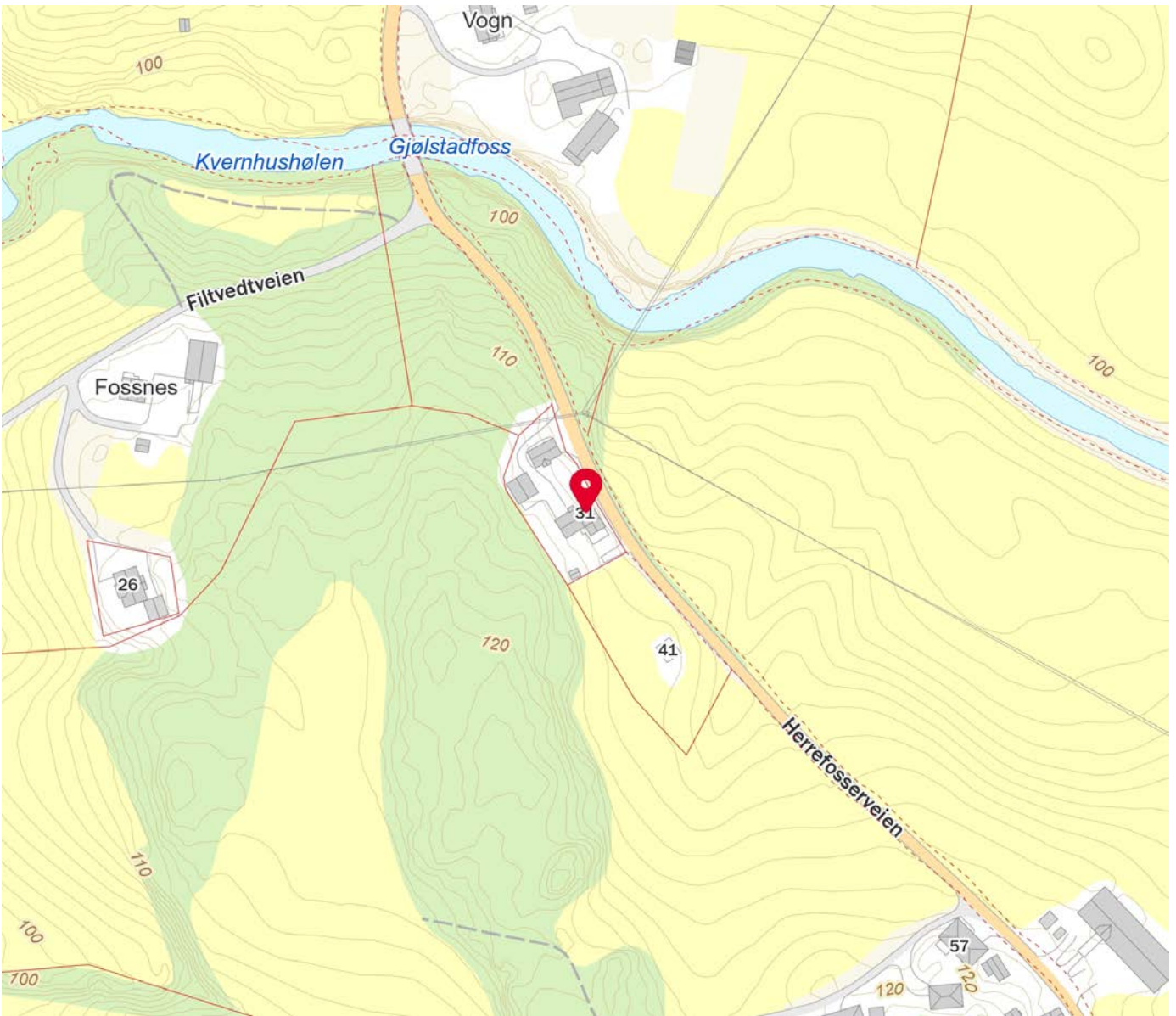
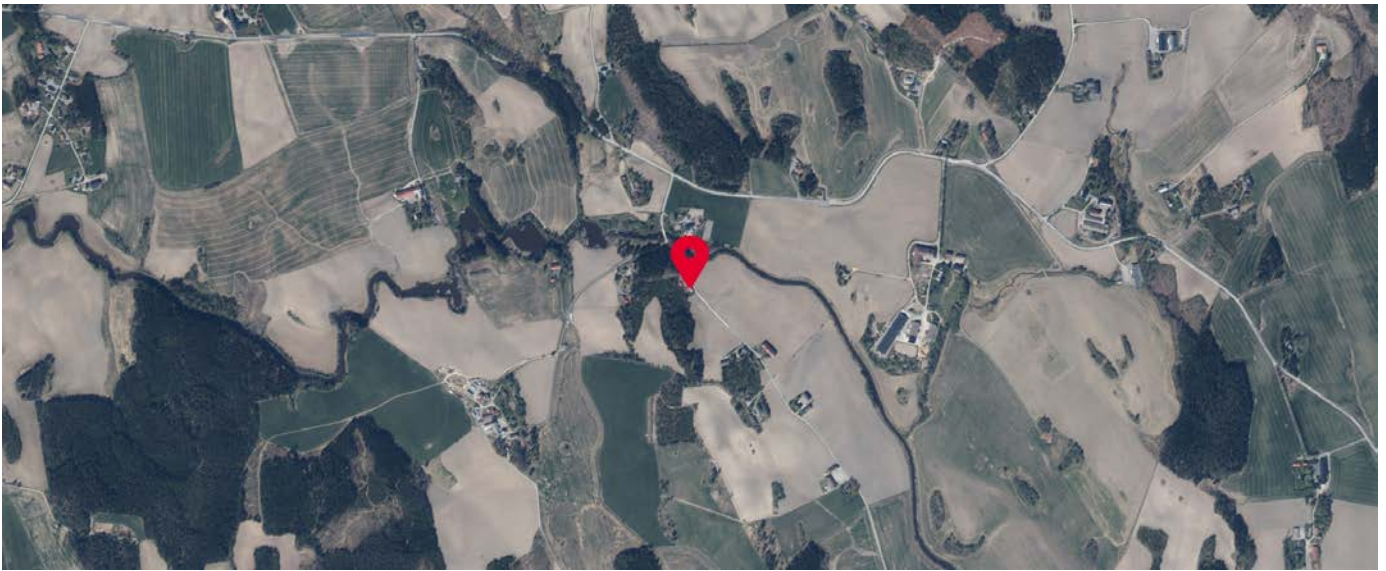
Musikktrillet barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
33 barn	3.7 km
Byggeklossen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
57 barn	4.2 km
Bergenus barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
47 barn	4.3 km

Dagligvare

Kiwi Bergenuskrysset	5 min 🚶
Rema 1000 Rakkestad	6 min 🚶

Sport

⚽ Tryggheim ballplass	5 min 🚶
Ballspill	3.9 km
⚽ Bergenus skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	4.1 km
🏊 Family Sports Club Rakkestad	8 min 🚶
🏊 Family Sports Club Mysen	22 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Jnr. 3766/74
Ark. 771.13
Bauge/BP

STATENS VEGVESEN

AVSKRIFT AV DAGBOKNR. 399.19.45
TUNE SØRENKRIVEREMBEDE 14/1

Vilkår for dispensasjon etter veglovens § 30, jfr. § 29, vedrørende byggverk, opplag eller annen større innretning innenfor byggegrensene.

Undertegnede Hulda Johanson, 1890 Rakkestad
adresse v/Rakkestad bygningsråd, 1890 Rakkestad
som i egenskap av eiendommen Ønstad
gnr. 55 bnr. 5 i Rakkestad kommune

har søkt om dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggegrenseavstand, vedtar for seg og senere eiere og brukere følgende vilkår som blir å tinglyse som heftelse på eiendommen:

1. Eier og/eller bruker fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, og som er en følge av at byggverket ligger innenfor byggegrensene.
2. Området mellom byggverk og vegens eiendomsområde skal til enhver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Byggverket må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom vegen er brakt i orden, jfr. veglovens § 32 og «Alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg» fastsatt av Vegdirektoratet den 16. juli 1964.
4. Dispensasjonen gjelder kun tilbygg enebolig som er tillatt oppført inntil 5,80 meter fra midtlinje av vegen B-660
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn bolig som må oppføres i samsvar med fremlagt plan tegning nr. 1320-74 M=1:5000 av 12.6.1974
6. Det vedtas forpliktelse til å rette seg etter de påbud som vegvesenet av hensyn til trafikkavviklingen måtte finne det nødvendig å gi for området mellom boligen og vegen.
7. Særlige vilkår:

Ønstad den 19.12. 19 74.

Hulda Johansson
Søkerens underskrift

Hulda Johansson
Hjemmelshaverens underskrift

VEGREGISTRASJON
00020 - 5.1.75
ARKIV No. 771.13

VEGREGISTRASJON
00180 14.1.75
ARKIV No. 771.13

STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I Østfold FYLKEJnr. 3766/74
Ark. 771.13
Bane/BP

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

Hulda Johanson, 1890 Rakkestad v/Rakkestad bygningsrådEtter Deres søknad av 2. august 1974 finner en å kunne gi Dem tillatelse tilå oppføre tilbygg til eneboligpå eiendommen Onstad g. nr. 55 br. nr. 5i Rakkestad kommune i en minste avstand av 5,80 m fra midtlinjen avfylkesveg B-660 hvor byggegrensen går i en avstand av12,50 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29, Samferdselsdepartementets beslutning av

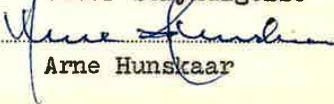
, Fylkesutvalgets vedtak av

Byggverket skal nyttes til enebolig~~Der med søkes særskilt om tillatelse til å legge avkjørsel til veg.~~

Tillatelsen er betinget av at De godtar de vilkår som er fastsatt i vedlagte erklæring. Samtlige eksemplarer av skjemaet bes undertegnet og returnert hertil.

Kr. 30,- til dekning av tinglysningsgebyr bes sendt over post/bankgiro eller vedlagt i sjekk.

Et eksemplar av skjemaet med endelig meddelelse om dispensasjonen vil bli sendt Dem når erklæringen er mottatt og godkjent.

Moss, den 5. september 1974For vegsjefen
etter bemyndigelse
Arne Hunskaar

00029 . - 31.75

ARKIV No 771.13

VEGVESEN I ØSTFOLD

Bl. nr. 178

00189 . 14.1.75

2000 sett. 11-67. E. 5. TRYKK

ARKIV No 771.13

VEND

Oversendes **vegsjefen** i

under henvisning til omstænde samt til vedlagte undertegnede erklæring. Kr.

til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt *) over post- eller bankgiro, blir lagt ved i sjekk.

den

Saker

Oversendes

idet det meddeles at Deres erklæring er godtatt og at dispensasjonen trer i kraft pr. dags dato.

Vegsjefen i

den

Jnr. 188/75
Ark. 771.13
Holthe/KJ

Oversendes **sorenskriveren** i **Tune, 1700 Sarpsborg**

Vedlagte erklæring bes tinglyst som hefte på søkerens eiendom.

Kr. **30,-** til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

for Vegsjefen i **ØSTFOLD**

Moss

den **16. januar 1975**

Arne Hunskaar
Arne Hunskaar

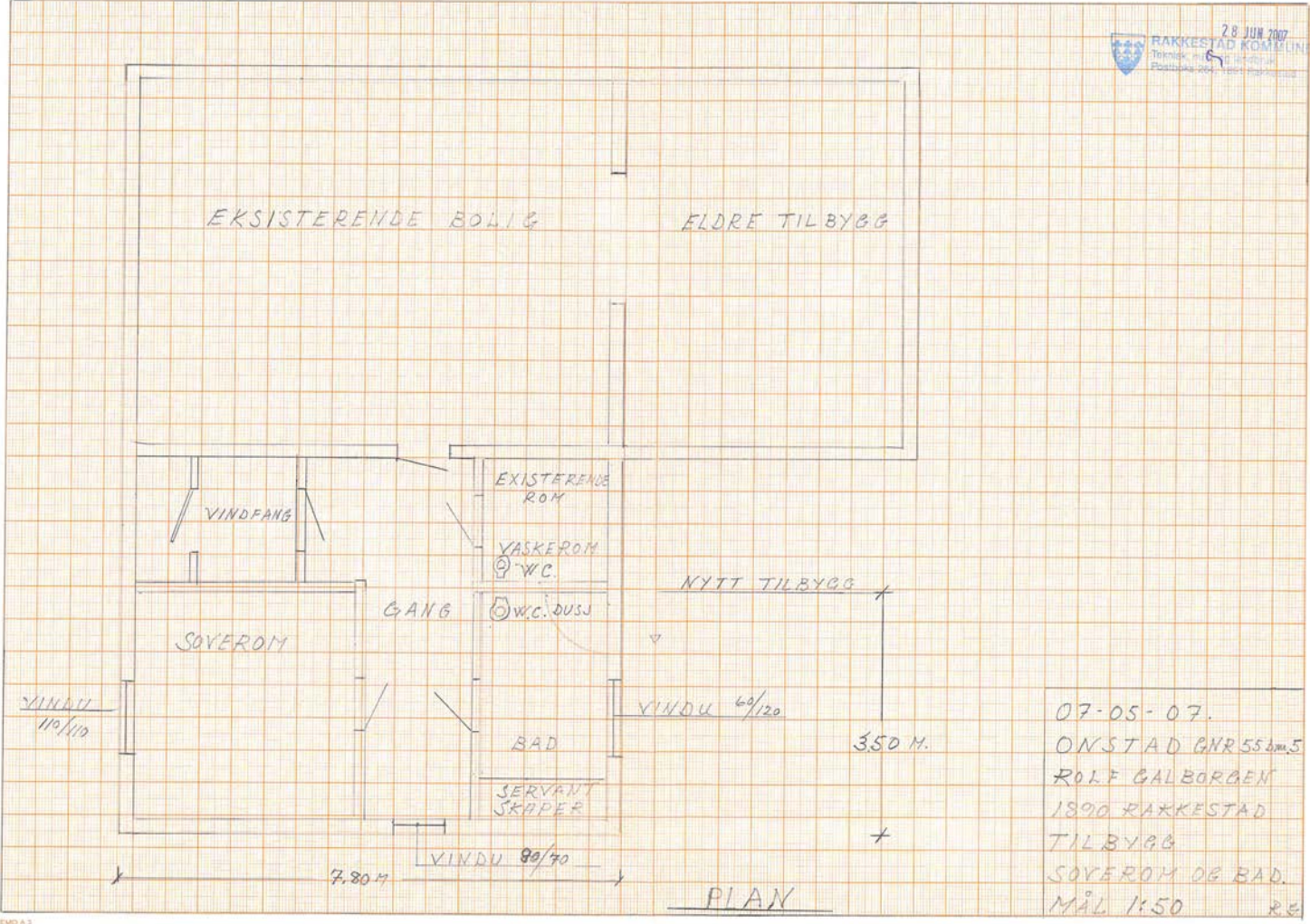
Oversendes **oppsynsmann**

som bes påse at vilkårene for dispensasjonen blir overholdt.

Vegsjefen i

den

*) Stryk det som ikke passer

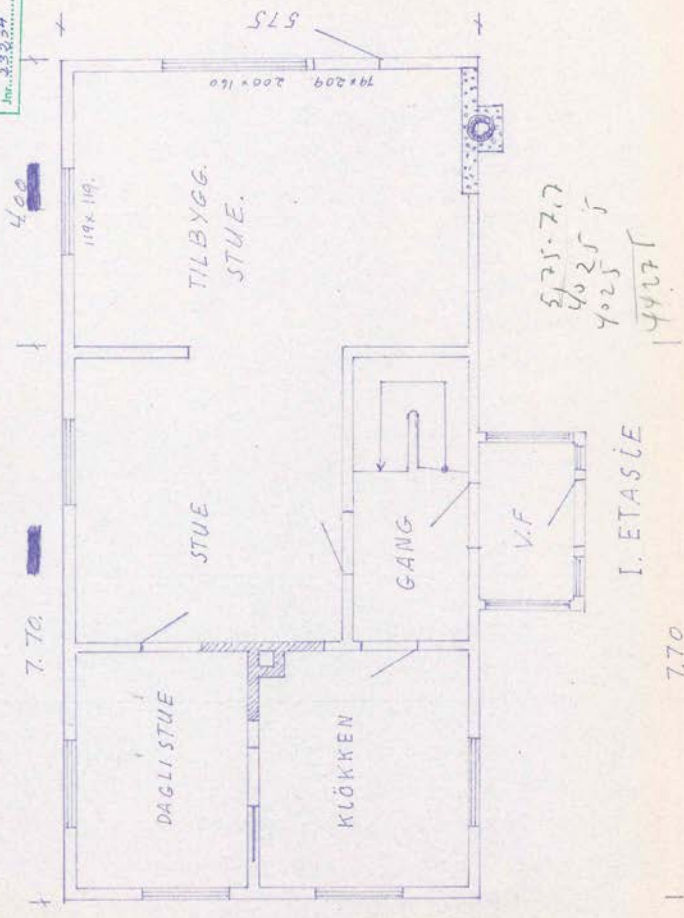


07-05-07.
 ONSTAD BNR 55 km.5
 ROLF GALBORG
 1890 RAKKESTAD
 TILBYGG
 SOVEROM OG BAD.
 MÅL 1:50 R.E.

PLAN

EMD A.1

RAKKESTAD
KOMM. ING.
10. 06. 74
Jnr. 325/74

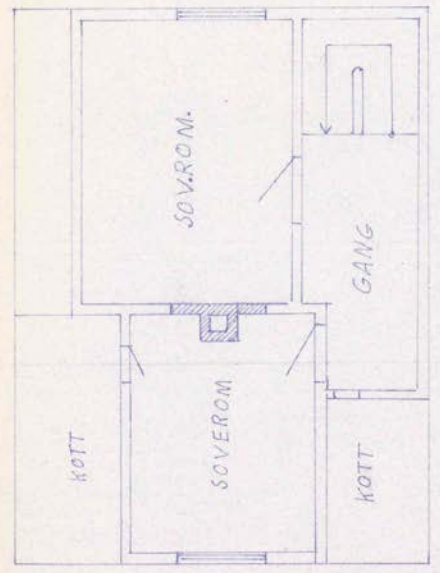


Bevitnes oppført slik som vist på denne tegning.
KOMMUNEINGENØREN
I RAKKESTAD
den 14. februar 1975.

Dir. B. Nybo.
Hakkestad kommunearkiv 75124
Hettinger og vinkel, Se-arkt arkiv
Jnr. 325/74 av 572 -1974
Kommuneingenøren i Hakkestad, 447 -1974

Dir. B. Nybo.
ARKIV
Mappe nr.

PLAN.
TILBYGG
ODD SKAPHOLDT
RAKKESTAD.
MÅL 1:50.
B. O.



MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune
Rakkestad Postboks 264 1891 Rakkestad Telefon: 69 22 55 00

Journalnr	38/01
Målebrev nr	2237
Evt midlertidig forretning, dato, ref nr	

Målebrev over

Eiendom	Gnr	Bnr	Festenr
	55	5	
Areal	Bruksnavn/adresse		
	Onstad		
1783 m2			

Delingsloven § 4-2 første ledd

«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder for målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.»

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

Dato for forretningen	06.06.2003
Rekvirent	Rolf Galborgen og Per Bergsland
Bestyrer	Arne Kristiansen
Forretning	Kartforretning over eiendommen Onstad, g.nr. 55 b.nr. 5 med ensidig grensejustering mot g.nr. 55 b.nr. 9. Fra g.nr. 55 b.nr. 9 ble det overført 160 m2 til g.nr. 55 b.nr. 5. For g.nr. 55 b.nr. 5 møtte Rolf Galborgen. For g.nr. 55 b.nr. 9 møtte ingen. Per Bergsland ble senere forelagt protokollen og godkjente grensejusteringen.

Underskrift

Sted	Underskrift	Underskrift
Rakkestad	<i>Arne Kristiansen</i>	
Dato	for Arne Kristiansen	
08.12.2003		

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (if delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
AVSKRIFT TINGLYST 09 DES 2003 SARPSBORG TINGRETT DAGBOKNR.: 11408

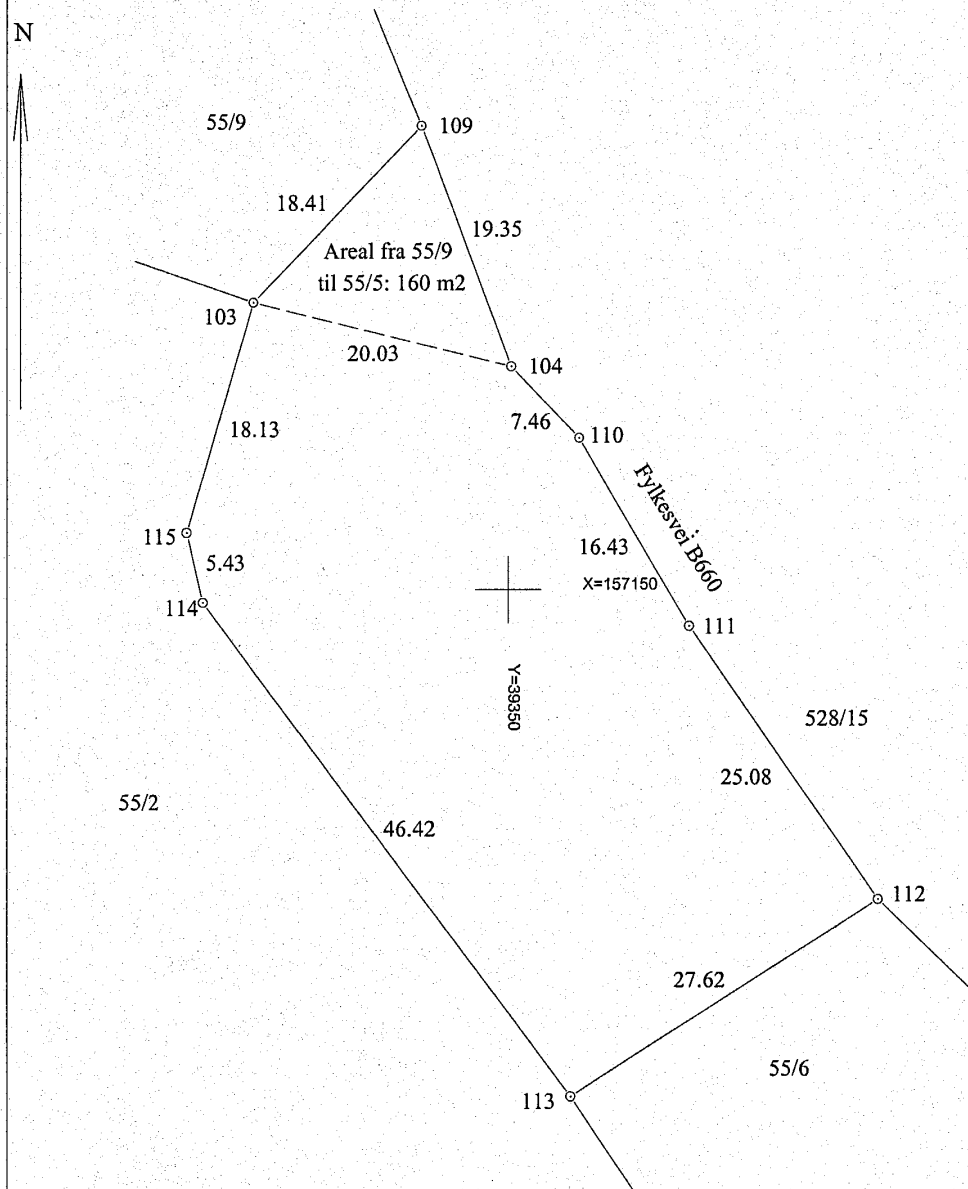
Påtegninger (rettelser ol)

--

Gnr	Bnr	Festnr	
55	5		
Representasjonspunkt			
X	Y	Z	
157146	39347		
Kartblad		X	Landsnett
CU033-5-1			
Målestokk	Areal		M ²
1:500	1783		

MÅLEBREVKART

Jnr	38/01
Målebrev nr	2237



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
109	Godkjent jordmerke	157184.98	39343.54	19.35	
104	Godkjent jordmerke	157166.84	39350.25	7.46	
110	Godkjent jordmerke	157161.43	39355.38	16.43	
111	Godkjent jordmerke	157147.26	39363.72	25.08	
112	Godkjent jordmerke	157126.62	39377.96	27.62	
113	Godkjent jordmerke	157111.78	39354.67	46.42	
114	Rør i fjell	157149.00	39326.93	5.43	
115	Godkjent jordmerke	157154.29	39325.70	18.13	
103	Godkjent jordmerke	157171.68	39330.81	18.41	



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.

Eier:	Adresse: Onstad 1890 Rakkestad	G.nr/Br.nr/F.nr 055 / 005 / 000
--------------	--	---

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

To elementskorsteiner, en på yttervegg og en midt i huset.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 3

En Jøtul 3 i dagligrom og en Jøtul nr.404 i kjøkken på skorstein midt i huset. En Jøtul 3 i stue på skorstein ved yttervegg.

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	Røykvarler(e)
1.5	Feieluke	2.5	Ildsted / peis	3.5	x Slokkeutstyr
1.6	Oppstillingskrav	2.6	Fyrrom	3.6	Rømningsvei
1.7	Diverse annet	2.7	Diverse annet	3.7	Diverse annet

ANMERKNINGER / TILTAK:

3.5	Pulverapparatet har ikke vært til kontroll / service. Skal inn til kontroll vært 5 år og full service vært 10 år (ordnes)

Tilsynet ble utført 06.01.2010 av.....

Kim Rydén

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

STATENS VEGVESEN

AVSKRIFT AV
VEDLEGG TIL

DAGBOKNR. 7480 19 72-21/19

TILFØJTE SØKNESKRIVERARBEIDET
Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

VEGSJEFEN I ØSTFOLD

04195 29.08.77

ARKIV Nr. 774.13

Søknad/Erklæring

Undertegnede Judith Skarpholt søker herved om

tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne²⁾ under/lange til

Folkets veg veg B-667 ved (min) eiendom(møn)¹⁾

Orustad g.nr. 55 b.nr. 5 i Rakkestad kommune,

se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskiltter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtøker krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1.50 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurennes. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
- Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 50,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 25,00 pr. l. m, i alt kr. _____ til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens³⁾ kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.2) _____

den _____

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

den 26/8 1977

¹⁾ Stryk det som ikke passer.

²⁾ Plass for ytterligere vilkår.

³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Blankett nr. 66.

20. SEP. 1977

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. _____ + _____ m.
 Mangler kilometreringsen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fast-
 merke.

Fylkesveg B660

Til *Fjellstad, fossen bru 130 m* ~~av~~ nr. _____ → *Fossu 6700 m.* Til _____

Dekketype: ~~Asfalt~~ - ~~og~~ ~~grus~~ - grus
 (stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i _____ *Østfold* _____

Jnr. 4195/77
 Ark. 774.13
 Holthe/NDJ

Tillatelse

Herr Judith Skarpholt, Onstad

1890 RAKKESTAD

Etter Deres søknad av 26. august 1977 gir en herved tillatelse til å legge

kloakkledning under/over/til _____ fylkes B-660 veg

ved eiendommen Onstad g.nr. 55 b.nr. 5 i Rakkestad kommune

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i
 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglyingspapir, må i datert og under-
 tegnet stand snarast sendas tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge
 erklæringen tinglyst. Tinglyingsgebyret kr. _____ samt betaling for reparasjon av
 vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. _____ må vedlegges i sjekk eller sendes
 over post- eller bankgiro.

For Vegsjefen i Østfold

Moss den 16. september 1977

Kåre Enga
 Kåre Enga

Sendes sorenskriveren i Tune, 1700 SARPSBORG til tinglysing.

Tinglyingsgebyr kr. 30,- sendes samtidig hermed over postgiro.

for Vegsjefen i Østfold

Moss den 16. september 1977

Kåre Enga
 Kåre Enga

Gjenpart for vegmester/opsynsmann _____
 De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeids-
 stedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Herrefosserveien 31
1894 RAKKESTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita HeerTelefon: 959 48 193
E-post: anita.heer@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre