PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

STORGATA 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storgata 6, 1890 RAKKESTAD
RAKKESTAD kommune
gnr. 8, bnr. 13, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 20.01.2025 **Rapportdato:** 25.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21049-1660 **Referansenummer:** JI6660

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen **Vår ref:**

AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 4. etasje på 53 m², oppført i 1982, totalrenovert i 2022/2023.

Leiligheten inneholder:
Entré/gang, soverom og stue/kjøkken med utgang til vestvendt takterrasse på 34 m². Det medfølger også en kjellerbod på 5 m² (BRA-E).

Oppvarming:
Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Kjøkken:
Leiligheten er utstyrt med et moderne kjøkken fra AUBO / Optimera i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2022.

Bad:
Tidløst bad med flislagt gulv og vegg. Badet har en moderne baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, sort blandebatteri og et speil med integrert belysning. Dusjgrube med veggmonterte dusjdører i herdet glass og sort dusjarmatur med takdusj.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter fra 2022, bereder er plassert i himlingen på badet.

Bygning generelt:
Bygget er fundamentert til fast grunn på såleblokk i betong. Grunnmur/yttervegger i mur/betong med innvendig bindingsverk, komplimentert med fasadeplater. Takkonstruksjon er type kombinasjonstak med takterrasse, tekket med stål/aluminiumsplater (ikke besiktiget).

Tomt:
Eiendommen ligger sentralt til i Rakkestad sentrum, i et etablert område med en blanding av bolig- og næringsbebyggelse. Tomten har adkomst fra offentlig vei og fremstår som lett tilgjengelig med gode solforhold. Beliggenheten gir kort gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, kollektivtransport og øvrig sentrumstilbud.
Tomten er relativt flat og vurderes som enkel å bebygge eller videreutvikle. Den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har ordinær tilkomst via fortau og kjøreadkomst fra gateplan. Tomtestørrelsen gir rom for både funksjonell bebyggelse og uteoppholdsarealer, og tomten egner seg for ulike boligformål, eventuelt kombinert med lett næringsvirksomhet der reguleringen tillater det. Eiendommen har en urban, men samtidig skjermet beliggenhet midt i sentrumskjernen, med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og fritidstilbud.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Velux vinduer i tre og PVC med 2-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag fra 2022.
Brann- og lydklassifisert entrédør med digital dørlås. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db fra 2023.
Balkongdør i tre med 3-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong fra 2022.

*Innvendig listverk rundt balkongdøren har en glippe på 10 mm som bør utbedres.
Vestvendt takterrasse på 34 m² med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverket er kledd med fasadeplater og stål. På terrassedekket er det lagt trykkimpregnerte terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

Gulv: 1-stav laminat.
Vegger: Gipsplater sparklet og malt.
Himling: Gipsplater sparklet og malt, downlights i entré.

*Overflater ble totalrenovert i perioden 2022-2023. Det er bruksslitasje, som hakk og merker på overflatene, men det ble ikke observert noen skader av betydning.
Boligen har betongdekke i etasjeskille.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige kompakte slette dører fra 2022

VÅTROM Gå til side

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Tidløst bad med flislagt gulv og vegg. Badet har en moderne baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, sort blandebatteri og et speil med integrert belysning. Dusjgrube med veggmonterte dusjdører i herdet glass og sort dusjarmatur med takdusj. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Sjekklister og FDV på flis og membranarbeider
Flislagte vegger og gipsplater i tak med downlights
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Det ble målt ca. 45 mm fra underkant av dørterskelen til overkant av slukristen, med et lokalt fall på 10 mm i den nedsenkede dusjsonen. Dørterskelen har en høyde på 10 mm.
Våtrommet har et sluk i støpejern fra 2022. Ved visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin
Balansert ventilasjon, tilluft via spalte under dørblad.
Nytt bad (under 5år) og hulltaking har ikke blitt utført. I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates dersom våtrommet er utstyrt med et fuktovervåkingssystem, eller hvis boligen er nyoppført eller nylig renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Moderne kjøkken fra AUBO / Optimera i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2022. Innredningen har glatte treimiterte fronter i en gråfarge, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget blandebatteri, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer fra Electrolux inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

*Det er montert både komfyrvakt og waterguard ihht. gjeldende forskriftskrav.

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg fra 2022

*Det var ikke mulig å sjekke avtrekket på badet grunnet høyden på taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningssystemet består av rør-i-rør-løsning med plastledninger, og en åpen fordelerstokk plassert i himlingen på badet, etablert i 2022. For å kunne oppdage og begrense eventuelle lekkasjer er det installert lekkasjesikringssystem (Waterguard). Boligens hovedstoppekran er montert på samme sted.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av støpejern fra 2022. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.
Balansert ventilasjon
Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.
Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2022, bereder er lokalisert i himlingen på badet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 10

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger sentralt til i Rakkestad sentrum, i et etablert område med en blanding av bolig- og næringsbebyggelse. Tomten har adkomst fra offentlig vei og fremstår som lett tilgjengelig med gode solforhold. Beliggenheten gir kort gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, kollektivtransport og øvrig sentrumstilbud.
Tomten er relativt flat og vurderes som enkel å bebygge eller videreutvikle. Den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har ordinær tilkomst via fortau og kjøreadkomst fra gateplan. Tomtestørrelsen gir rom for både funksjonell bebyggelse og uteoppholdsarealer, og tomten egner seg for ulike boligformål, eventuelt kombinert med lett næringsvirksomhet der reguleringen tillater det. Eiendommen har en urban, men samtidig skjermet beliggenhet midt i sentrumskjernen, med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og fritidstilbud.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

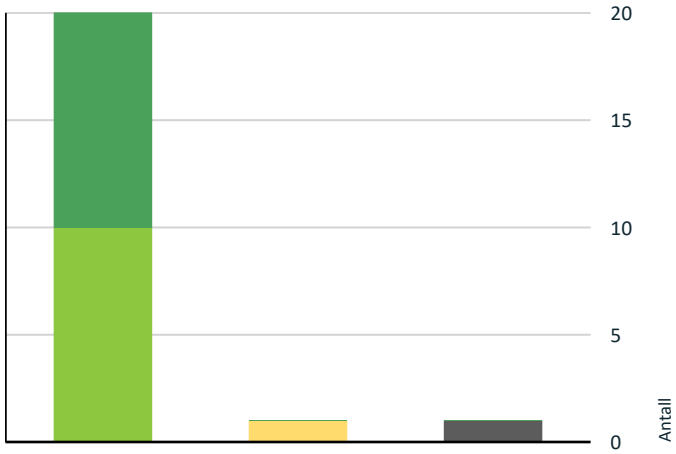
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger.Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Totalrenovert	Leiligheten ble totalrenovert i perioden 2022-2023. Utførende firmaer er: Boger Bygg AS, Magne Karlsen A, Steinar Levernes AS, Pettersen El Installasjon

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Velux vinduer i tre og PVC med 2-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør med digital dørlås. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db fra 2023. Balkongdør i tre med 3-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong fra 2022.

*Innvendig listverk rundt balkongdøren har en glippe på 10 mm som bør utbedres.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt takterrasse på 34 m² med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverket er kledd med fasadeplater og stål. På terrassedekket er det lagt trykkimpregnerte terrassebord.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

Gulv: 1-stav laminat.
Vegger: Gipsplater sparklet og malt.
Himling: Gipsplater sparklet og malt, downlights i entré.

*Overflater ble totalrenovert i perioden 2022-2023. Det er bruksslitasje, som hakk og merker på overflatene, men det ble ikke observert noen skader av betydning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har betongdekke i etasjeskille.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige kompakte slette dører fra 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Tidløst bad med flislagt gulv og vegg. Badet har en moderne baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, sort blandebatteri og et speil med integrert belysning. Dusjgrube med veggmonterte dusjdører i herdet glass og sort dusjarmatur med takdusj. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Sjekklister og FDV på flis og membranarbeider

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og gipsplater i tak med downlights

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Det ble målt ca. 45 mm fra underkant av dørterskelen til overkant av slukristen, med et lokalt fall på 10 mm i den nedsenkede dusjsonen. Dørterskelen har en høyde på 10 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et sluk i støpejern fra 2022. Ved visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



4.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, tilluft via spalte under dørblad.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nytt bad (under 5år) og hulltaking har ikke blitt utført. I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates dersom våtrommet er utstyrt med et fuktovervåkingssystem, eller hvis boligen er nyoppført eller nylig renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Moderne kjøkken fra AUBO / Optimera i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2022. Innredningen har glatte treimiterte fronter i en gråfarge, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget blandebatteri, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer fra Electrolux inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

*Det er montert både komfyrvakt og waterguard ihht. gjeldende forskriftskrav.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg fra 2022

*Det var ikke mulig å sjekke avtrekket på badet grunnet høyden på taket.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningssystemet består av rør-i-rør-løsning med plastledninger, og en åpen fordelerstokk plassert i himlingen på badet, etablert i 2022. For å kunne oppdage og begrense eventuelle lekkasjer er det installert lekkasjesikringssystem (Waterguard). Boligens hovedstoppekran er montert på samme sted.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern fra 2022. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 0 Varmesentral

Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2022, bereder er lokalisert i himlingen på badet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 10

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

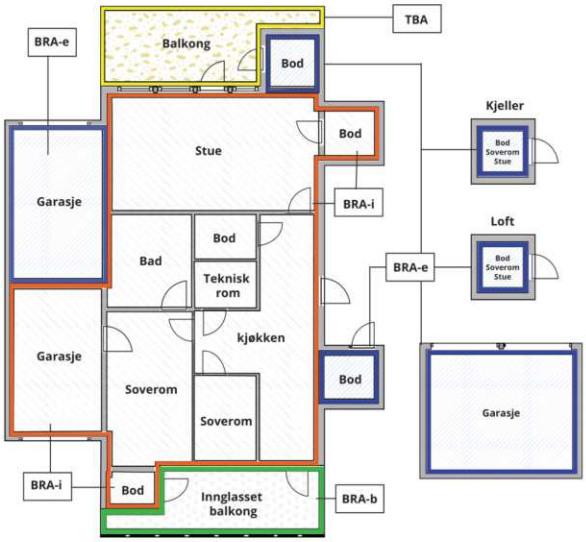
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.etasje	53	5		58	34
SUM	**53**	**5**			**34**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken	Kjellerbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger.Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	8	13		2	1104.8 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Storgata 6

Hjemmelshaver
Storgaten 6 Rakkestad AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Storgata 6, beliggende i 1890 Rakkestad, tilbyr en sjarmerende og sentral beliggenhet med en rekke fordeler for de som ønsker å bo i en trivelig småby i Østfold. Rakkestad er kjent for sitt vennlige lokalsamfunn og gode fasiliteter, noe som gjør det til et attraktivt sted å bosette seg. Området rundt leiligheten i Storgata 6 har mange praktiske tilbud innen kort avstand. Her finner du blant annet matbutikker, butikker, apotek, og koselige kaféer, alt lett tilgjengelig til fots. Nærheten til slike tjenester gjør hverdagen enkel og komfortabel. For barnefamilier er det gode skoletilbud i området, med både grunnskoler og videregående skoler lett tilgjengelig. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som gir et trygt og godt miljø for de yngste. Rakkestad har et aktivt lokalsamfunn med mange fritidsaktiviteter. Her kan du delta i lokale idrettsforeninger, besøke kulturarrangementer eller nyte naturen i de nærliggende grøntområdene. Landsbygda rundt Rakkestad byr på flotte turmuligheter sommer som vinter, med flotte skogsområder og turstier. Transportmessig er Rakkestad godt tilrettelagt, med gode bussforbindelser til nærliggende områder. I tillegg gir Rakkestad stasjon enkel togforbindelse til større byer som Sarpsborg og Fredrikstad, samt videre til Oslo – perfekt for de som pendler til jobb i disse byene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger sentralt til i Rakkestad sentrum, i et etablert område med en blanding av bolig- og næringsbebyggelse. Tomten har adkomst fra offentlig vei og fremstår som lett tilgjengelig med gode solforhold. Beliggenheten gir kort gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, kollektivtransport og øvrig sentrumstilbud.
Tomten er relativt flat og vurderes som enkel å bebygge eller videreutvikle. Den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har ordinær tilkomst via fortau og kjøreadkomst fra gateplan. Tomtestørrelsen gir rom for både funksjonell bebyggelse og uteoppholdsarealer, og tomten egner seg for ulike boligformål, eventuelt kombinert med lett næringsvirksomhet der reguleringen tillater det. Eiendommen har en urban, men samtidig skjermet beliggenhet midt i sentrumskjernen, med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og fritidstilbud.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		"Da selger er et firma, foreligger det ikke krav om egenerklæringsskjema. Opplysninger om boligens tilstand er basert på tilgjengelig dokumentasjon og tilstandsrapport."	Finnes ikke		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JI6660

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 19, bnr. 489 i Volda
Adresse: Storgata 6, 1890 RAKKESTAD
Onr. 192250033

Andelsinformasjon

Andelsbrev _____ Nr 16 Pålydende kr 5.000

Partialobl _____ Nr _____ Pålydende kr _____

Hjemmelshaver Rakkestad Invest - andelene er ikke opprettet i grunnboken pr. 14.06.25

Besitter av adk.dok _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Noterte heftelser m/prioritet: _____

Felleskostnader / gjeld / formue

Pr. 14.06.25 - Budsjett, kan bli endringer

Felleskostnader kr/mnd 2.904 Utestående : _____ pr. _____

Felleskostnader inkluderer se budsjett

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 2.404
TV/Internett 500 (estimert)

Det er inngått sikringsordning mot tap av felleskostnader med NEI

Avtalens utløpsdato: Oppsigelsesvilkår:

Andel felles gjeld kr. 0 pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Eiendomsmegler Bent Cato Kirkeng | +47 99 72 70 69 | bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no

Kursiv Eiendomsmegling AS | Kalnesveien 5 | 1712 GRÅLUM

PRIVATMEGLEREN

Andel formue kr. _____ pr _____
Ligningsverdi år _____ kr. _____

Andel fradr.berettigede utgifter kr. _____ Er event. fellesobligasjon tinglyst? Ikke pr. 14.06, avventer signering av skjøte.

Andre opplysninger

Ev. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ikke som vi er kjent med.

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Må besvares av utbygger.

Praktiserer borettslaget individuell nedbetaling av fellesgjeld? NEI

Praktiseres det forkjøpsrett for borettslagets medlemmer? -"-

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? JA

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ikke pr. 14.06

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	Ikke eierskiftegebyr på salg fra utbygger til første kjøper
~~Medlemsgebyr~~	Kr	
~~Utlysning av forkjøpsrett~~	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	se interesent/ambita. Ikke aktuelt for borettslaget er i normal drift

Eiendomsmegler Bent Cato Kirkeng | +47 99 72 70 69 | bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no

Kursiv Eiendomsmegling AS | Kalnesveien 5 | 1712 GRÅLUM

PRIVATMEGLEREN

Kontonummer for gebyrer: _____

Styreleder i borettslaget _____

Navn: Vidar Arild Halvorsen

Adresse: _____

Telefon: _____

Fax: _____

E-post: _____

Send svar til: bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no

Dato og sted: _____/_____

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Bent Cato Kirkeng | +47 99 72 70 69 | bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no

Kursiv Eiendomsmegling AS | Kalnesveien 5 | 1712 GRÅLUM

Budsjettforslag

Borettslaget Storgata 6 Rakkestad

		Budsjett	Kommentar
	INNTEKT		
3600	Driftskostnad	616 501	
3620	TV / Bredbånd	120 000	
	Sum inntekt	**736 501**	
	KOSTNAD		
5330	Styrehonorar	-20 000	Justert ned fra 30 til 20 tusen
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-2 900	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6300	Felleskostnader sameiet	-110 000	Borettslaget må betale felleskostnader til sameiet, for å dekke sin andel av sameiet
6300	Leie av bodplass	-48 000	Skal KPI justeres
6329	Kommunale avgifter	-300 000	Iht. epost 28.05.25
6361	Fast renhold	-24 000	Iht. opplysninger fra utbygger
6420	Bevar HMS	-8 000	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Pr 2023: kr 6 500 (+ mva) lisens første år, d
6611	Heis	-25 000	Estimat for 1 stk heis. Serviceavtale, heisalarm og evt. utrykning.
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-45 600	Usbl anbefaler i snitt kr 200 pr enhet pr mnd
6700	Revisjonshonorar	-6 000	KPMG: Årlig honorar og etablering. Etter 1. dirftsår blir prisen ca. 4.500
6710	Forretningsførerhonorar	-25 000	Forretningsførsel Flex
6951	TV/Bredbånd	-120 000	Beregnet 500,- pr. bolig i mnd.
7760	Eiendomsskatt	-1	Eiendomsskatt anbefales viderefakturert til den enkelte andelseier.
7770	Betalingskostnader	-2 000	
	Sum kostnad	**-736 501**	
	Driftsresultat	**0**	
	FINANSPOSTER		
	Netto finansposter	**0**	
	Årsresultat	**0**	
8970	Overført til annen egenkapital	0	
	Sum overføringer	**0**	
	DISPONIBLE MIDLER		
	Årsresultat	**0**	
	Endring disponible midler	**0**	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Felleskostnader Borettslaget Storgata 6 Rakkestad

Andel nr	Bolig nr	Sameiebrøk	Etg	BRA	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Sum felleskostn. pr mnd år 1
1	H02-01	85,0	2,0	85,5	2 847	500	**3 347**
2	H02-02	79,0	2,0	79,8	2 725	500	**3 225**
3	H02-03	84,0	2,0	84,9	2 834	500	**3 334**
4	H02-04	55,0	2,0	56,0	2 219	500	**2 719**
5	H02-05	108,0	2,0	108,1	3 328	500	**3 828**
6	H02-06	100,0	2,0	100,8	3 172	500	**3 672**
7	H02-07	44,0	2,0	44,9	1 983	500	**2 483**
8	H03-01	99,0	3,0	100,0	3 155	500	**3 655**
9	H03-02	38,0	3,0	38,8	1 853	500	**2 353**
10	H03-03	102,0	3,0	102,4	3 206	500	**3 706**
11	H03-04	108,0	3,0	108,2	3 330	500	**3 830**
12	H03-05	36,0	3,0	35,5	1 783	500	**2 283**
13	H03-06	29,0	3,0	28,0	1 623	500	**2 123**
14	H03-07	52,0	3,0	49,4	2 079	500	**2 579**
15	H03-08	57,0	3,0	54,4	2 185	500	**2 685**
16	H04-01	64,0	4,0	64,7	2 404	500	**2 904**
17	H04-02	68,0	4,0	68,4	2 483	500	**2 983**
18	H04-03	95,0	4,0	95,4	3 057	500	**3 557**
19	H04-04	75,0	4,0	69,5	2 507	500	**3 007**
20	H04-05	79,0	4,0	74,0	2 602	500	**3 102**
		1457,0	**58**	**1448,7**	**51 375**	**10 000**	**61 375**

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.