PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

STORGATA 60

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250068

Selger 1 navn
Sigrid Blomberg Johansson

Gateadresse
Storgata 60

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1890

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To gamle bad, med noe sprekker i himling.

Document reference: 192250068

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har skiftet toaletter. Sønn som har fikset.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fikset på sluk i kjelleren. Gjort selv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noe saltutslag i kjelleren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært lekkasje i taket. Er fikset midlertidig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye sikringer. Min mann jobbet som elektriker.

Arbeid utført av: Husker ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 192250068

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

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette er en tomannsbolig der det er to enheter som har vært leid ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To enheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250068

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 192250068

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Blomberg Johansson	f0d4feb5368bea63e9bfb 243fab07ad4bc524d22	07.08.2025 12:10:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 192250068

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Storgata 60, 1890 RAKKESTAD

RAKKESTAD kommune

gnr. 7, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 274 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13700-1014 **Referansenummer:** JV2113

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

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

Norsk takst

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

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

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

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

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt to-manns bolig med ukjent byggeår. Basert på byggemetode og konstruksjoner antas byggeåret å være mellom -50-60-Tallet.
Boligen er innredet på tradisjonelt vis fra byggetiden med en felles gang/trapp i 1etasje og en leilighet i hver etasje.
Underetasjen består av felles boder, tilrettelagt for vaskemaskin, plassering av felles teknisk anlegg og har robuste overflater av betong fra byggeåret.

Boligen har vært delevis modernisert igjennom tiden, på befarings tidspunktet fremstår boligen med et etterslep av vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av flat betongtakstein.
Det er mye mose på taket ved befaringstidspunktet.

Det er tegn til utett taktekking/undertak, jf. "innvendige overflater og kaldtloft"

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

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret, disse bærer preg av alder.
Enkelte vannbrett under vinduer er nyere enn andre, disse av overflatebehandlet stål.
Stigetrinn fra byggeåret.
Heldekkende pipebeslag fra byggeåret.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er tegn på at enkelte områder under/over vinduer er byttet i nyere tid.
Kledningen bærer preg av alder og manglende vedlikehold.
Malingsavflassing på utvendige gesimskasser, dette kan være tegn på lite/manglende lufting. Jf. "Takkonstruksjon/loft"

Boligen har plassbygde taksperrer av tre fra byggeåret, med bordtak.
Begrenset adkomst til loft på befarings tidspunktet, dette er inspisert fra luke i gang 2.etg.
Det er tegn til fuktgjennomtregning på undertaket flere steder, Jf. "taktekking-undertak"
På befaringstidspunktet er kaldtloftet ekstremt varmt, dette kan være tegn på lite/manglende ventilering, Jf. "veggkonstruksjon" og utvendig avflassing av maling.
Loftet er isolert med sagflis og stedevis mineralull.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsperioder, antatt fra tidlig 90-tallet.
Bad i 1 og 2.etg har vinduer fra byggeåret, enkle koplet vinduer.
Vindu i entre bak huset er punktert og har tegn til innvendig kondens.
Vindu i stue 1.etg mot Øst er punktert.
Vinduer bærer preg av utvendig værslitasje.

Underetasjen har trevinduer med koblet glass.
Vinduene bærer preg av alder.
Et vindu er delvis blindet/tettet.

Boligen har teak hovedytterdør.
Boligen har malt balkongdør i tre det er gjort tiltak på døren tidligere, ved montering av stålplate utvendig under vindu.
Boligen har malt hovedytterdør i Entrè bak huset.

Balkong med adkomst fra stue,av trevirke over underliggende Entrè, med tilhørende rekkverk av trevirke.
Treplatting har store råteskader.
Ukjent tettesjikt med avrenning til utvendig takrenne.

Balkong med adkomst fra Entrè/bakkeplan.
Balkongen er av trevirke med tilhørende bjelker og rekkverk av tre.
Terrassebord av trevirke.
Opplagt på søyler av trevirke, fundamenterings metode er uavklart, det er tegn på at det er gjort tiltak i etterkant av oppføringstidspunktet.

Boligen har utvendig trapp av betong med tilhørende rekkverk av overflatebehandlet stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår fra varierende tidsperioder, enkelte overflater bærer preg av alder/slitasje.
Himling i 2.etg er modernisert i nyere tid, med nedlekting og malte takplater.
Tegn til fuktskader i himling Bad 1 og 2.etg, Jf. punkt om "Taktekking" og "våtrom".
Det ble ikke målt unormale verdier av fukt i konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Underetasjen består ar boder, lagringsareal med overflater av betong fra byggeåret.
Det er lagt opp opplegg for vaskemaskin i kjeller.

2.etg
Bad -3m²-Belegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og malte plater i himling.
Gang -10,3m²-Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Sov -7,4m² -Belegg på gulv, tapet på vegg og malt panel i himling.
Stue -27,9m²-Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken -7,1m² -Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Sov -12,2m²-Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Trapp/Hall -6,4m²- Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Bod -6,5m² -- Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.

Beskrivelse av eiendommen

1.etg
Gang/Entre-12,1m²-Belegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Gang-8,1m²- Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Sov -9,7m²- Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Bad -3m² - Belegg på gulv, Våtromsbelegg på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken -7,1m²- Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Stue-27,5m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malt panel i himling.
Sov -12,4m²- Belegg på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Entrè bak-5,5m² - Belegg på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.

U.etg
Boder-75,1m²- Malt betong på gulv, malt betong på vegg og himling av panel/gips/ trebjelkelag.

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

Gulv i kjeller av grovstøpt betongdekke.
Gulvene er i varierende høyde med lokale svanker, normalt i forholdt til byggeperiode.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Støpt dekke med tilfarergulv i Gang/Entrè.
I stue er det målt 20mm høydeavvik på 2m fra yttervegg mot pipe.
Det er målt 20mm høydeavvik på gulv i entrè bak.
Knirk i gulv ved trapp i gang.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe,
Ildsted i 2.etg.
Ildsted i 1.etg.
Eldre ildsted i underetasje.

Boligen har malt tretrapp ned til underetasjen.
Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn til 2.etg.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i 1.etg
Dør til gang subber/tar i karm.
Dør til soverom subber/tar i karm.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i 2.etg.
Dør til soverom subber/tar i karm.
Dør til bad subber/i karm.
Glassdør til gang subber/i karm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet bærer preg av slitasje
Våtrom med belegg på gulv og tapet på vegg.
Belegg på gulv har løsnet/luftbobler.
Gulvstående toalett, opplegg for dusjarmatur dette var frakoplet på befaringstidspunktet,
Vegghengt servant med speil.
Store skader i tak, tegn på vannlekkasje Jf. konstruksjon "taktekking"

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet bærer preg av slitasje
Våtrom med belegg på gulv og tapet på vegg.
Belegg på gulv har løsnet/luftbobler.
Gulvstående toalett, dusjhjørne og vegg hengt servant med speil.

Oppsprekking/avflassing av himling under bad i 2.etg, dette må sees i sammenheng med tegn på lekkasje fra yttertaket, Jf. konstruksjon "Taktekking".

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

1.Etasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Fliser på vegg over benk
Belegg på gulv og tapet på vegg.
Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje.

Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjedetektor.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2.Etasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt servant.
Fliser på vegg over benk
Belegg på gulv og tapet på vegg.
Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje.

Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjedetektor.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran i underetasje, i hjørnet Nord-Øst, denne er ikke funksjonstestet.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, via ventiler i yttervegg og ventiler i vinduer.
Sporadisk avtrekk via kjøkkenavtrekk

Det er installert oljefyr, plassert i underetasje.
Det er ikke kjent om følgende fungerer på befaringstidspunktet.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
VVB fra nyere tidsperiode men eksakt produksjonsår er ukjent.

Beskrivelse av eiendommen

VVB plassert i underetasje.

Boigen har oppvarming med radiatorer tilkoplet vannbåren varme.
Varmesentral plassert i kjeller.
Takstingeniøren sitter ikke på informasjon om anlegget fungerer på befaringstidspunktet.

Sikringsskap plassert i 2.etg, Det er automatsikringer.
Boligen har elektrisk anlegg fra varierende tidsperioder, det er blitt modernisert i delvis i 1 og 2.etg.
I underetasjen fremstår anlegget hovedsaklig fra byggeåret.
På befaringstidspunktet var det en løs lampe i underetasjen, hengende i ledning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen antatt fra byggeår, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. el lignende

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

Ut i fra opplysninger i matrikkelen for eiendommen fremkommer det ikke om boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger, basert på visuelle befaring på eiendommen, beliggenhet og vannmåler i underetasjen er boligen antas boligen å være tilkoplet det offentlige vann og avløpsnettet.
Stikkledninger anses å være fra byggeåret og vurderes ut i fra alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger kun tegning over kjeller og plan 1, disse er datert 1969 og antas å være byggeåret.
Det er mindre avvik på rominndelingen i 1.etg.
Plantegning 2.etg foreligger ikke, og dagens bruk mot tegninger er ikke kontrollert.

Garasje

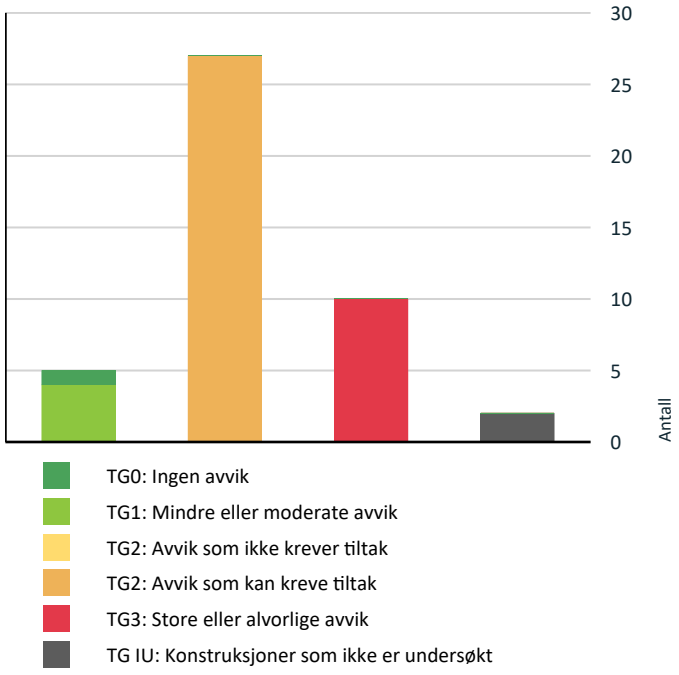
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

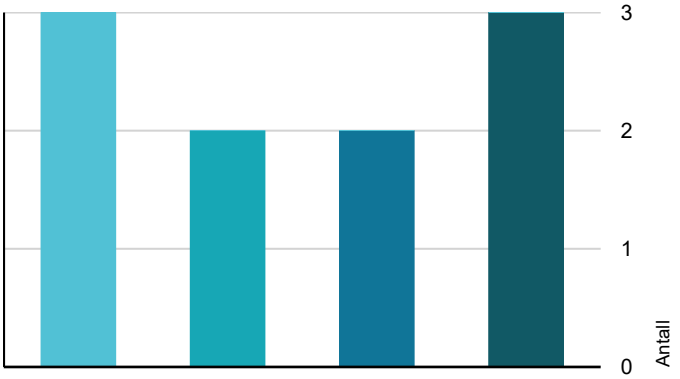
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkong 1.etg -	Gå til side
Utvendig > Balkong 2.etg	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille mellom 2-1.etg	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - underetasje	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Balkongdør 2.etg — Gå til side
- Utvendig > Ytterdør bak — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille mellom U-1.etg — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapp til 2.etg — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører 2.etg — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1969

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

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av flat betongtakstein.
Det er mye mose på taket ved befaringstidspunktet.

Det er tegn til utett taktekking/undertak, jf. "innvendige overflater og kaldtloft"
I følge egenerklæringen har det vært lekkasje som er midlertidig utbedret.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG3 satt på bakgrunn av tegn til lekkasje i taket, Jf. Bad 2.etg
Yttligere undersøkelser anbefales, da det kan være skjulte råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret, disse bærer preg av alder.
Enkelte vannbrett under vinduer er nyere enn andre, disse av overflatebehandlet stål.
Stigetrinn fra byggeåret.
Heldekkende pipebeslag fra byggeåret.

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

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

TG2 på bakgrunn av alder.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er tegn på at enkelte områder under/over vinduer er byttet i nyere tid.
Kledningen bærer preg av alder og manglende vedlikehold.
Malingsavflassing på utvendige gesimskasser, dette kan være tegn på lite/manglende lufting. Jf. "Takkonstruksjon/loft"

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG2 på bakgrunn av alder, spredte råteskader og manglende vedlikehold.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapport









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har plassbygde taksperrer av tre fra byggeåret, med bordtak.
Begrenset adkomst til loft på befarings tidspunktet, dette er inspisert fra luke i gang 2.etg.
Det er tegn til fuktgjennomtregning på undertaket flere steder, Jf. "taktekking-undertak"
På befaringstidspunktet er kaldtloftet ekstremt varmt, dette kan være tegn på lite/manglende ventilering, Jf. "veggkonstruksjon" og utvendig avflassing av maling.
Loftet er isolert med sagflis og stedevis mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales yttligere undersøkelser av takkonstruksjonen, TG3 på bakgrunn av lite/manglende lufting.
Manglende lufting kan føre til kondens og råteskader overtid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsperioder, antatt fra tidlig 90-tallet.
Bad i 1 og 2.etg har vinduer fra byggeåret, enkle koplet vinduer.
Vindu i entre bak huset er punktert og har tegn til innvendig kondens.
Vindu i stue 1.etg mot Øst er punktert.
Vinduer bærer preg av utvendig værslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG2 på bakgrunn av alder og påvist vinduer med punktering.
Det må forventes at vinduer må skiftes ut i nær fremtid.



A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer - underetasje

Underetasjen har trevinduer med koblet glass.
Vinduene bærer preg av alder.
Et vindu er delvis blindet/tettet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

TG2 på bakgrunn av utvendig værslitasje.







TG 2 Dører

Boligen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG2 på bakgrunn av utvendig værslitasje og sprekker i trevirket.
Døren har behov for vedlikehold.



TG 2 Balkongdør 2.etg

Boligen har malt balkongdør i tre.
Det er gjort tiltak på døren tidligere, ved montering av stålplate utvendig under vindu.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG2 på bakgrunn av utvendig avflassing, manglende overflatebehandling kan medføre fuktinntregning og ytt ligere fukt/råte skade.



TG 2 Ytterdør bak

Boligen har malt hovedytterdør i Entrè bak huset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

På befarings tidspunktet var døren vanskelig å åpne/lukke, dette må sees i sammenheng med mulig lite bruk i en periode.
TG2 på bagrunn av utvendig værslitasje.



TG 3 Balkong 1.etg -

Balkong med adkomst fra Entrè/bakkeplan.
Balkongen er av trevirke med tilhørende bjelker og rekkverk av tre.
Terrassebord av trevirke.
Opplagt på søyler av trevirke, fundamenterings metode er uavklart, det er tegn på at det er gjort tiltak i etterkant av oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Store råteskader i terrasse gulvet, TG3 på bakgrunn av følgende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 3 Balkong 2.etg

Balkong med adkomst fra stue,av trevirke over underliggende Entrè, med tilhørende rekkverk av trevirke.
Treplatting har store råteskader.
Ukjent tettesjikt med avrenning til utvendig takrenne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

TG3 på bakgrunn av råteskader i terrassebordene.
Det anbefales yttligere undersøkelser av underliggende tettesjikt, på bakgrunn av alder.
På befaringstidspunktet var det ikke tegn til utettheter i underliggende rom, Entrè.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Boligen har utvendig trapp av betong med tilhørende rekkverk av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater fremstår fra varierende tidsperioder, enkelte overflater bærer preg av alder/slitasje.
Himling i 2.etg er modernisert i nyere tid, med nedlekting og malte takplater.
Tegn til fuktskader i himling Bad 1 og 2.etg, Jf. punkt om "Taktekking" og "våtrom".
Det ble ikke målt unormale verdier av fukt i konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Underetasjen består ar boder, lagringsareal med overflater av betong fra byggeåret.
Det er lagt opp opplegg for vaskemaskin i kjeller.

2.etg
Bad -3m²-Belegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og malte plater i himling.
Gang -10,3m²-Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Sov -7,4m² -Belegg på gulv, tapet på vegg og malt panel i himling.
Stue -27,9m²-Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken -7,1m² -Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Sov -12,2m²-Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Trapp/Hall -6,4m²- Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Bod -6,5m² -- Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.

1.etg
Gang/Entre-12,1m²-Belegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Gang-8,1m²- Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Sov -9,7m²- Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Bad -3m² - Belegg på gulv, Våtromsbelegg på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken -7,1m²- Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Stue-27,5m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malt panel i himling.
Sov -12,4m²- Belegg på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Entrè bak-5,5m² - Belegg på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.

U.etg
Boder-75,1m²- Malt betong på gulv, malt betong på vegg og himling av panel/gips/ trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG2 på bakgrunn av fuktskade.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i kjeller av grovstøpt betongdekke.
Gulvene er i varierende høyde med lokale svanker, normalt i forholdt til byggeperiode.

TG 3 Etasjeskille mellom 2-1.etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er målt 13mm høydeforskjell fra ildsted til midt i døråpning mot gang
Lokal høydeforskjell mellom trapperom og gang på 10mm som følge av modernisering
Oppsprekking og avflassing av himling på bad i 1.etg under bad i 2.etg. Dette må sees i sammenheng med mulig lekkasje på yttertak

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjøre yttligere undersøkelser vedrørende tegn til fuktlekkasje, Jf "taktekking og våtrom".
TG3 på bakgrunn av tegn til fuktskade.
Kostnadsestimatet omhandler yttligere undersøkelser og ikke eventuelle nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille mellom U-1.etg

Etasjeskille av trebjelkelag.
Støpt dekke med tilfaregulv i Gang/Entrè.

i stue er det målt 20mm høydeavvik på 2m fra yttervegg mot pipe.
Det er målt 20mm høydeavvik på gulv i entrè bak.
Knirk i gulv ved trapp i gang.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

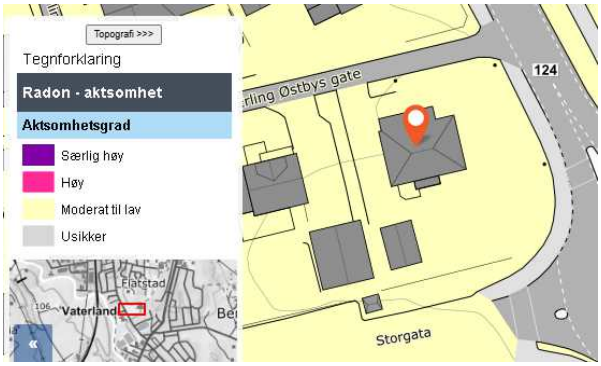
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Boligen ligger i et område med Moderat til Lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport





TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe,
Ildsted i 2.etg.
Ildsted i 1.etg.
Eldre ildsted i underetasje.

Det ble registrert anmerkninger ved tilsyn for ildsted og skorstein i 2017

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

På befaringstidspunktet ble det observert vann på gulv i underetasje, dette i hjørne mot Nord-Øst og i rom med plassering av VVB.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler yttligere undersøkelser om fuktigheten skyldes utvendig inntrenging eller lekkasje på teknisk utstyr.
På befarelsestidspunktet oppleves underetasjen som veldig fuktig.
Punktet på sees i sammenheng med konstruksjonen "Drenering"
TG3 på bakgrunn av vann på overflater.
Kostnadsestimatet omhandler yttligere undersøkelser og ikke eventuelle nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp ned til underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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



TG 2 Innvendige trapp til 2.etg

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn til 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i 1.etg
Dør til gang subber/tar i karm.
Dør til soverom subber/tar i karm.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører 2.etg

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i 2.etg.
Dør til soverom subber/tar i karm.
Dør til bad subber/i karm.
Glassdør til gang subber/i karm.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet bærer preg av slitasje
Våtrom med belegg på gulv og tapet på vegg.
Belegg på gulv har løsnet/luftbobler.
Gulvstående toalett, opplegg for dusjarmatur dette var frakoplet på befaringstidspunktet,
Vegghengt servant med speil.
Store skader i tak, tegn på vannlekkasje Jf. konstruksjon "taktekking"

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet bærer preg av slitasje
Våtrom med belegg på gulv og tapet på vegg.
Belegg på gulv har løsnet/luftbobler.
Gulvstående toalett, dusjhjørne og vegg hengt servant med speil.

Oppsprekking/avflassing av himling under bad i 2.etg, dette må sees i sammenheng med tegn på lekkasje fra yttertaket, Jf. konstruksjon "Taktekking".

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt servant.
Fliser på vegg over benk
Belegg på gulv og tapet på vegg.
Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje.

Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjedetektor.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i overflater.
Fuktskjolder i skap under servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

TG2 på grunn av fuktskjolder, avviket er av estetisk art og kjøkkenet fungerer med avviket.
Det ble ikke målt unormale verdier av fukt på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Fliser på vegg over benk
Belegg på gulv og tapet på vegg.
Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje.

Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjedetektor.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate har fuktskader i skjøt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG2 på grunn av fuktskade/svelling, avviket er av estetisk art og kjøkkenet fungerer med avviket.
Det ble ikke målt unormale verdier av fukt på befaringstidspunktet.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran i underetasje, i hjørnet Nord-Øst, denne er ikke funksjonstestet.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 på bakgrunn av alder på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 på bakgrunn av alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, via ventiler i yttervegg og ventiler i vinduer.
Sporadisk avtrekk via kjøkkenavtrekk

TG IU Varmesentral

Det er installert oljefyr, plassert i underetasje.
Det er ikke kjent om følgende fungerer på befaringstidspunktet.



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
VVB fra nyere tidsperiode men eksakt produksjonsår er ukjent.
VVB plassert i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På befaringstidspunktet ble det registrert en del vann på gulvet rundt VVB.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales yttligere undersøkelser av personer med fagkunskap



TG 2 Vannbåren varme

Boigen har oppvarming med radiatorer tilkoplet vannbåren varme.
Varmesentral plassert i kjeller.

Takstingeniøren sitter ikke på informasjon om anlegget fungerer på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG2 på bakgrunn av alder.
Det anbefales yttligere undersøkelser med fagpersonell.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i 2.etg, Det er automatsikringer.
Boligen har elektrisk anlegg fra varierende tidsperioder, det er blitt modernisert i delvis i 1 og 2.etg.
I underetasjen fremstår anlegget hovedsaklig fra byggeåret.
På befaringstidspunktet var det en løs lampe i underetasjen, hengende i ledning.

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.
   Elektriske anlegget fremstår fra forskjellige tidsperioder, deler av anlegget er modernisert i nyere tid.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en utvidet el-kontroll.
Kostnadsestimatet omhandler yttligere undersøkelser og ikke eventuelle nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000





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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det var brannslukkere i begge etasjer på befaringstidspunktet.

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?
   Ja Røykvarslere var ikke montert opp på befaringstidsunktet.
   TG3 på grunn av manglende røykvarslere.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen antatt fra byggeår, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Der saltutslag/avflassing flere steder på grunnmur i underetasje, dette er et tegn på at fuktighet treninger igjennom.
På befarelsestidspunktet opplevedes luftfuktigheten i kjelleren som høy, dette til tross for at flere vinduer står åpne.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG2 på bakgrunn av alder og tegn til innvendig fukt lekkasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. el lignende

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er avskaling på grunnmur både utvendig og innvendig i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette kan være et tegn på fuktgjennom trenging og må sees i sammenheng med kontraksjonen "Fuktsikring og drenering".
TG2 på bakgrunn av løse/porøse overflater og avskaling.
Det anbefales yttligere undersøkelser.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapport







TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut i fra opplysninger i matrikkelen for eiendommen fremkommer det ikke om boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger, basert på visuelle befaring på eiendommen, beliggenhet og vannmåler i underetasjen er boligen antas boligen å være tilkoplet det offentlige vann og avløpsnettet.
Stikkledninger anes å være fra byggeåret og vurderes ut i fra alder.

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

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

TG IU Oljetank

Det er oljetank av ukjent type på eiendommen
Jf. Egenerklæringsskjema, tank ble ikke lokalisert på befarings tidspunktet og det foreligger ingen informasjon om denne er i bruk.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Eiendommen har en frittstående garasje/bod.

På befaringstidspunktet er det begrenset med tilgang i boden som følge av mye lagring/oppbevaring.
Objektet er besiktiget fra dør i gavl vegg.

Bygget er oppført i bindsingsverks konstruksjoner av trevirke og plassbygte taksperrer av tre, med enkle fundamenter på bakken.
Utvendig stående kledning med betongtakstein fra byggeåret.
Takrenner og nedløp av plast.

Bygget mangler vedlikehold og takkonstruksjonen har deformasjoner.
Bygget anses som et rivnings objekt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

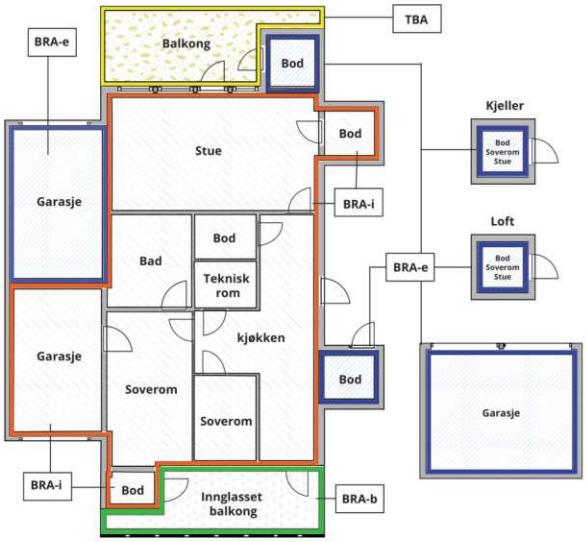
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	85			85	6
1.Etasje	90			90	9
Underetasje	75			75	
SUM	**250**				**15**
SUM BRA	**250**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Hall m/trapp, Bod, Gang, Soverom, Kjøkken, Stue, Soverom 2, Bad		
1.Etasje	Hall m/trapp, Gang, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue, Soverom 2, Gang 2		
Underetasje			

Kommentar

Det foreligger ikke tegninger av boligen, arealet er målt opp på befaringstidspunktet med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegning over kjeller og plan 1, disse er datert 1969 og antas å være byggeåret.
Det er mindre avvik på rominndelingen i 1.etg.
Plantegning 2.etg foreligger ikke, og dagens bruk mot tegninger er ikke kontrollert.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ingen branncelle begrensende vegger/etasjeskiller mellom boenhetene etter dagens byggeteknisk forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført mindre vedlikeholdsarbeider i regi av eier, Jf. Egenerklæringsskjema.
Arbeidene er utført av ufaglærte.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	24			24	
SUM	**24**				
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	79	165
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	7	114		0	836 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storgata 60

Hjemmelshaver
Johansson Sigrid Elisabeth Blomberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bergenhus i Rakkestad Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Ut i fra opplysninger i matrikkelen for eiendommen fremkommer det ikke om boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger, basert på visuelle befaring på eiendommen, beliggenhet og vannmåler i underetasjen er boligen antas boligen å være tilkoplet det offentlige vann og avløpsnettet.

Tilknytning avløp

Ut i fra opplysninger i matrikkelen for eiendommen fremkommer det ikke om boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger, basert på visuelle befaring på eiendommen, beliggenhet antas boligen å være tilkoplet det offentlige vann og avløpsnettet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.
Herunder reguleringsbestemmelser til områderegulering for Sentrum, Rakkestad Kommune.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset biloppstillingsplass.
Det er tidligere utført grunnarbeider for ny garasje/anneks på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt som i rapporten. Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.02.1969	Det foreligger begrenset med tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

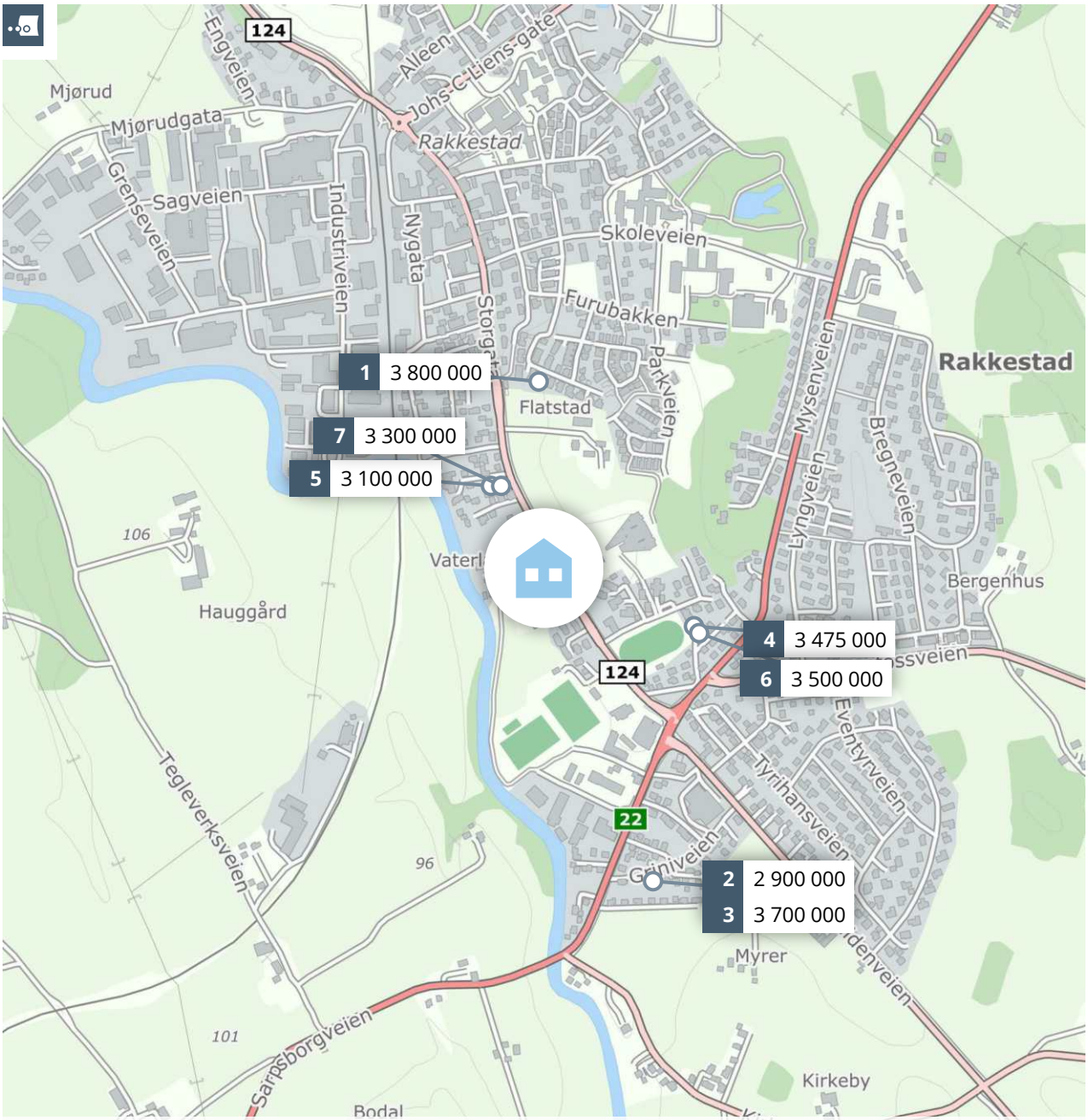
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JV2113

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



Meglers verdivurdering

STORGATA 60

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 24.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storgata 60, 1890 RAKKESTAD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 7 BNR 114 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS RAKKESTAD SENTRUM

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	10 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	250 m²	24 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					836 m²	
Byggeår					1935	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Seljeveien 36					09.12.2022	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**48 101**
	79 m²	2021	266 m²	2 sov							
2	Griniveien 3					10.12.2018	2 790 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**10 247**
	283 m²	1949	992 m²	4 sov							
3	Griniveien 3					22.05.2025	3 750 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**13 074**
	283 m²	1949	992 m²	4 sov							
4	Lundborgveien 2 D					01.11.2022	3 550 000	**3 475 000**	0	3 475 000	**48 264**
	72 m²	2022	2 383 m²	2 sov							
5	Elvegata 1 B					10.09.2020	2 990 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**28 972**
	107 m²	2006	1 725 m²	3 sov							
6	Lundborgveien 2 E					24.01.2023	3 550 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**48 611**
	72 m²	2022	2 383 m²	2 sov							
7	Storgata 48 B					01.09.2022	3 100 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**31 429**
	105 m²	2006	1 725 m²	3 sov							

Velkommen til Storgata 60 – en horisontaldelt tomannsbolig med to separate leiligheter, begge med gjennomtenkt planløsning, stue, kjøkken, bad og soverom. Eiendommen byr på et sjeldent godt utleiepotensial: Her kan du bo i den ene leiligheten og leie ut den andre, eller leie ut begge for solide leieinntekter. Underetasjen gir i tillegg rikelig med boder og lagringsplass.

Boligen ligger svært sentralt i Rakkestad, med gangavstand til skole, barnehage, butikker og servicetilbud. Buss- og togforbindelser i nærheten gjør hverdagen fleksibel, enten du pendler til Sarpsborg, Fredrikstad eller Oslo.

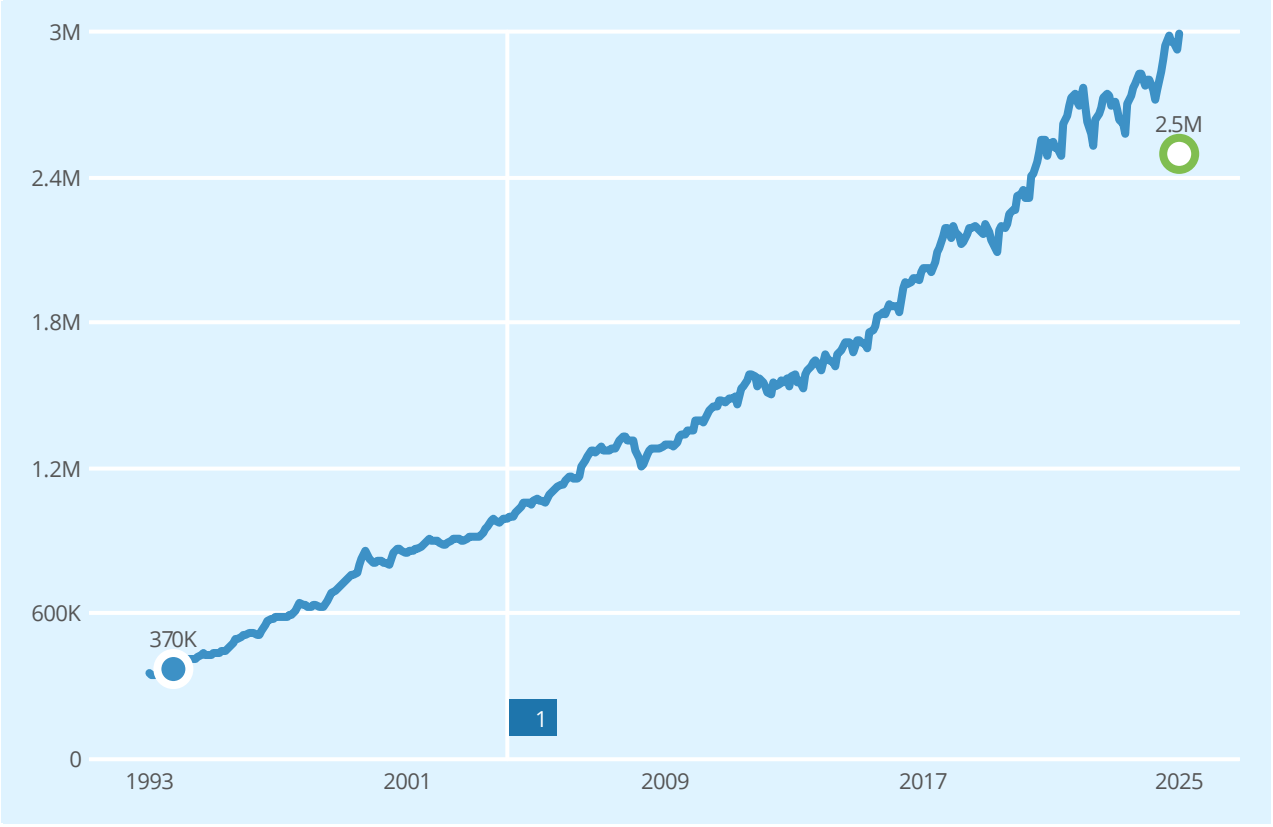
Tomten er flat og solrik, og både balkong og uteplass gir gode muligheter for å nyte fine sommerdager. Selve bygget bærer preg av alder og har behov for oppgraderinger, men nettopp dette åpner for å forme eiendommen etter egne ønsker og samtidig øke attraktiviteten ytterligere på leiemarkedet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.06.1994		30.06.1994	-	370 000	-	370 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. ikke vedlikeholdt

Tomannsboliger til salgs i 1890 RAKKESTAD nå

5
tomannsboliger til salgs

3.5M
3.4M
3 245 000 Prisantydning i snitt
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Tomannsboliger solgt i 1890 RAKKESTAD siste 6 mnd

11
tomannsboliger solgt

3 435 000 Prisantydning i snitt
3 400 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
101
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 765 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
30 544 RAKKESTAD kommune i snitt siste 6 mnd

10 000 Storgata 60 Totalpris 2 500 000

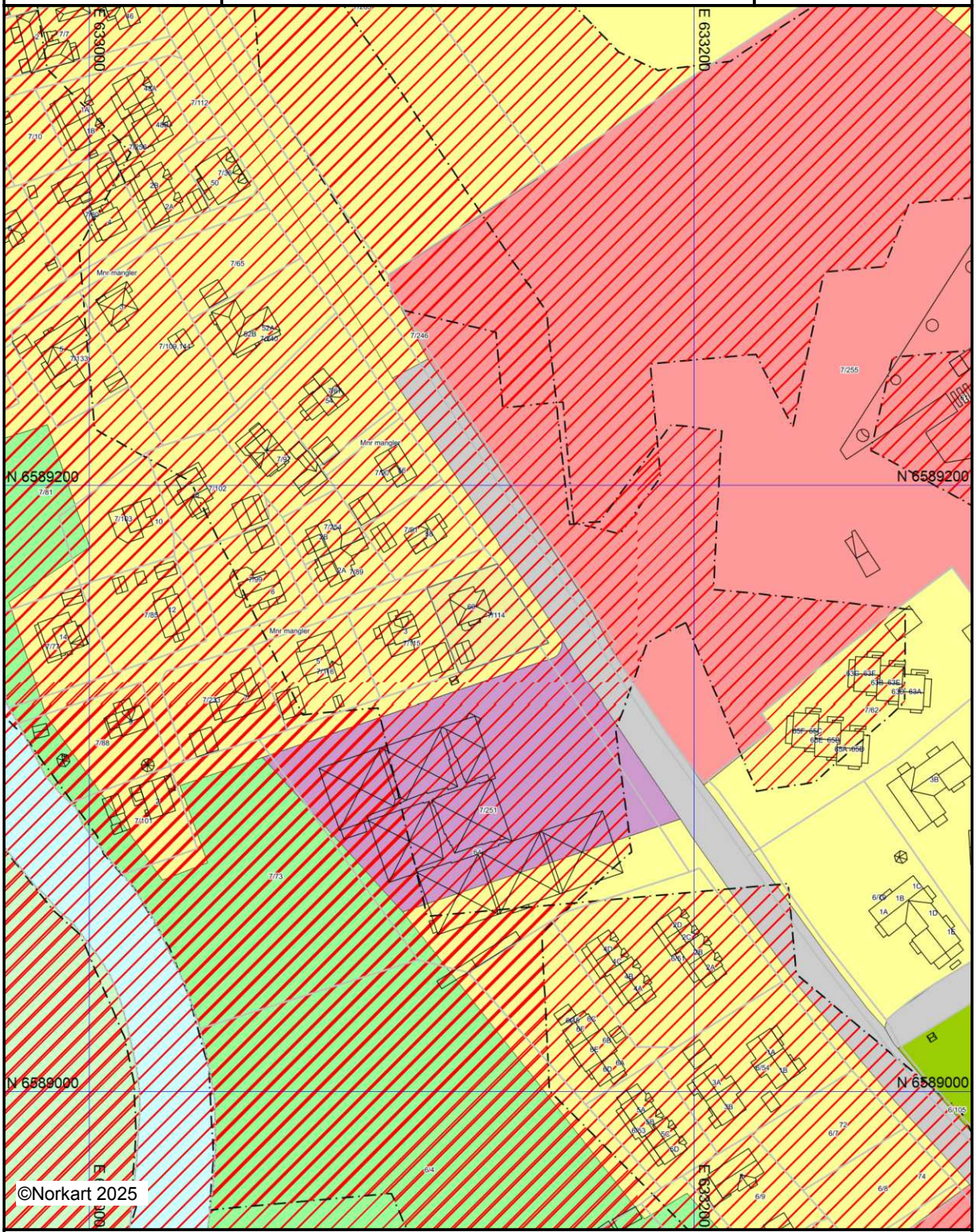
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 7/114
Adresse: Storgata 60
Utskriftsdato: 07.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

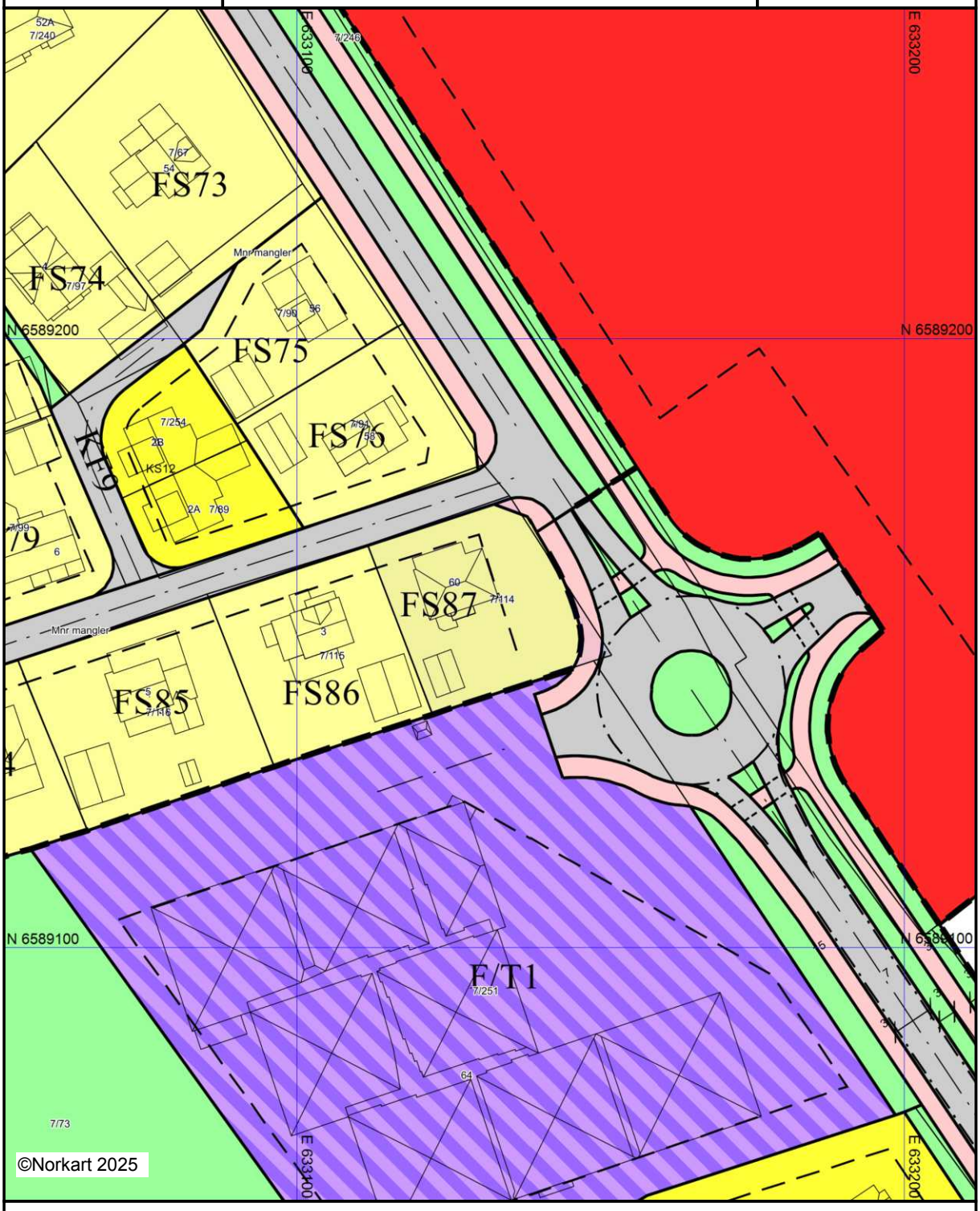
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/114
Adresse: Storgata 60
Utskriftsdato: 07.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

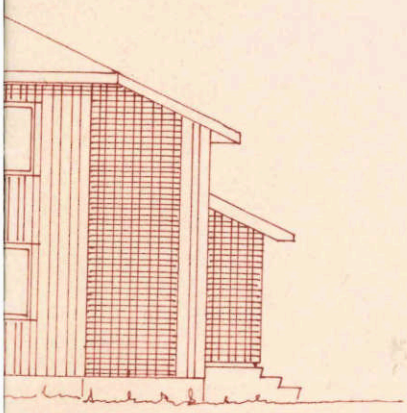
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Friluftsområde (på land)

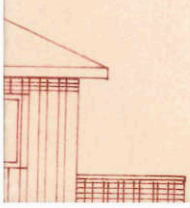
Reguleringsplan PBL 2008

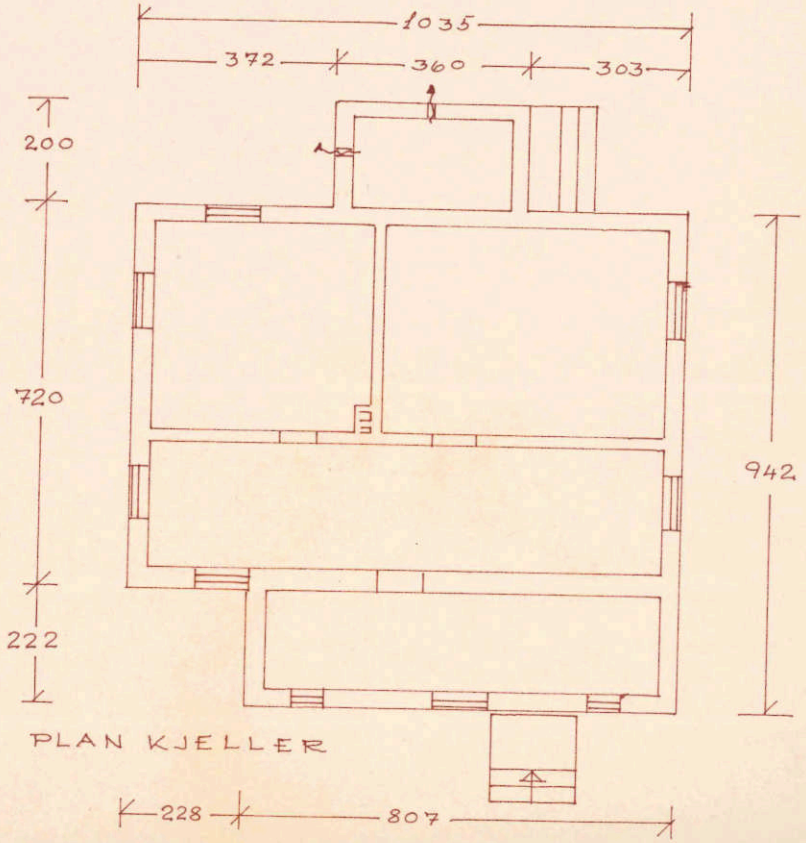
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Kontor/lager
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Grønnstruktur
- Turveg
- Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

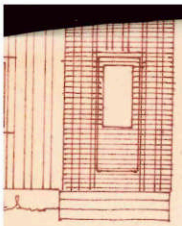
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

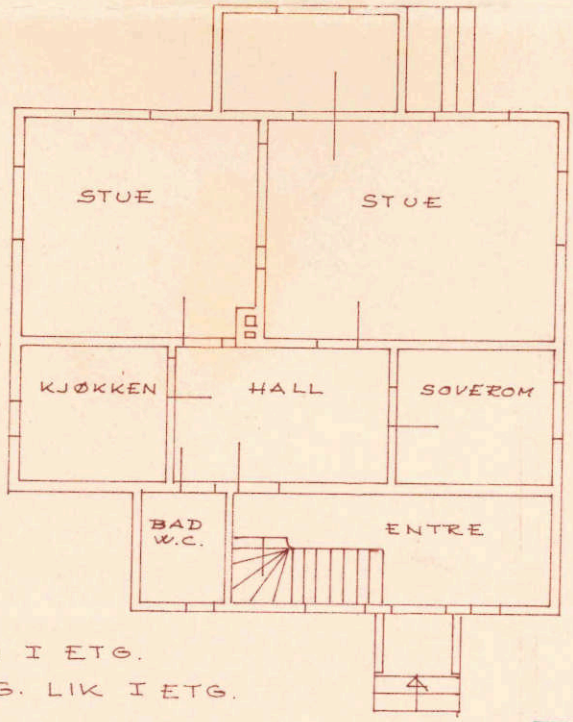






PLAN KJELLER





PLAN I ETG.

II ETG. LIK I ETG.

Rakkestad bygningsråds sak 88/69

Betingelser og vedtak: Se vårt skriv

j.nr. 9799 av 8/7 -1969.

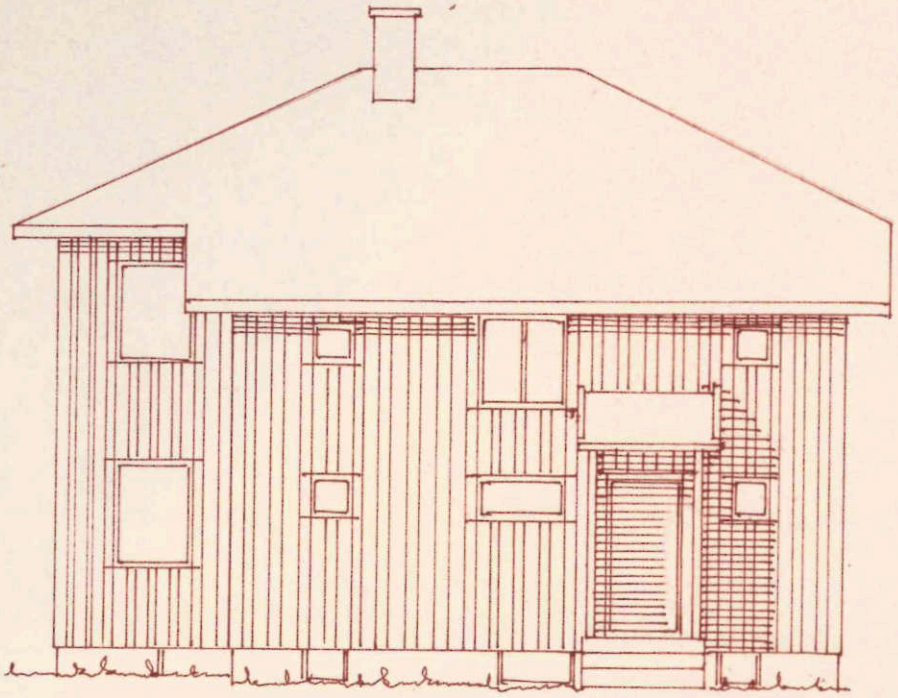
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 8/7 -1969.

Wenche Dangelsen

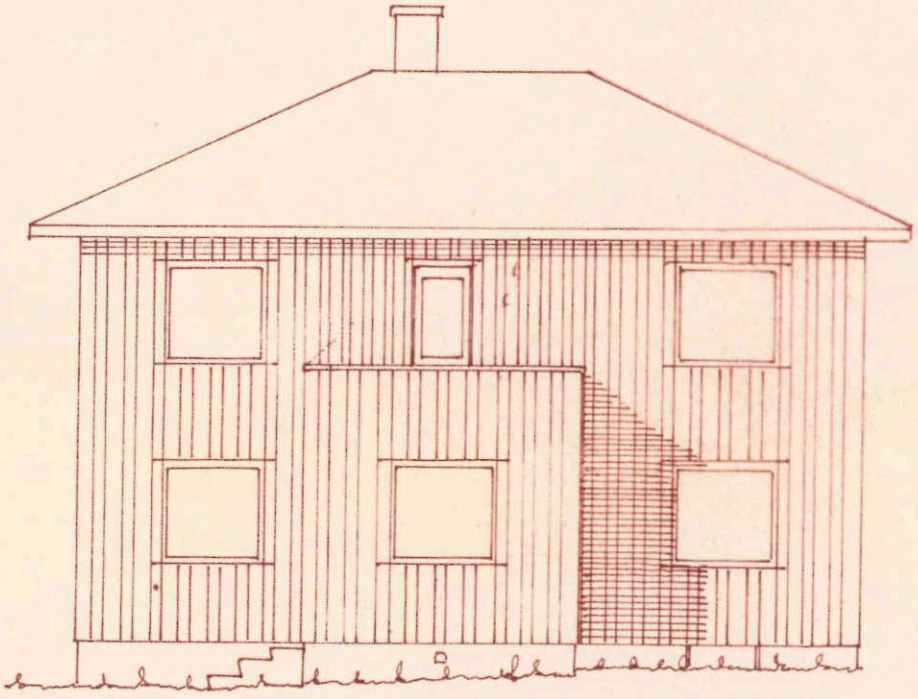
Osc. B. Nymo.

RAKKESTAD
KOMM. ING.
06. 06. 69
Inn. 9604

FORANDRINGER PÅ VÅNINGSHUS FOR	28-2-1969
SIGRID SØFTESTAD, RAKKESTAD	MÅL 1:100
INT. ARK. I.T. NORDAHL, NESODDTA	



NORD



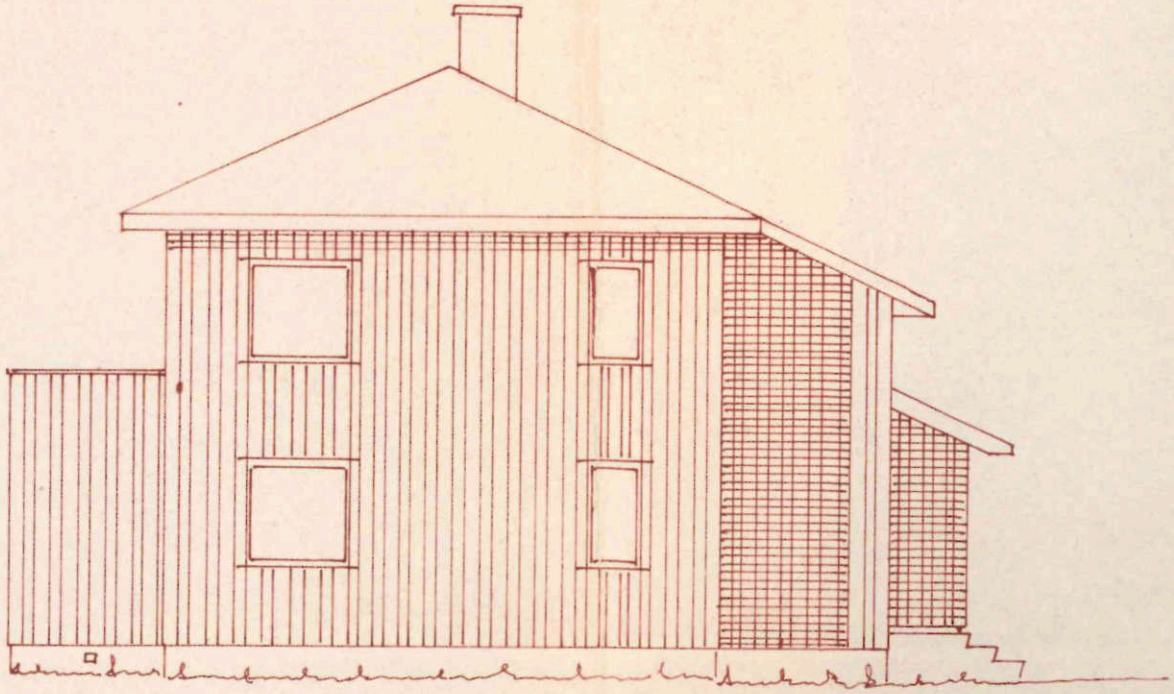
SYD

FORANDRINGER

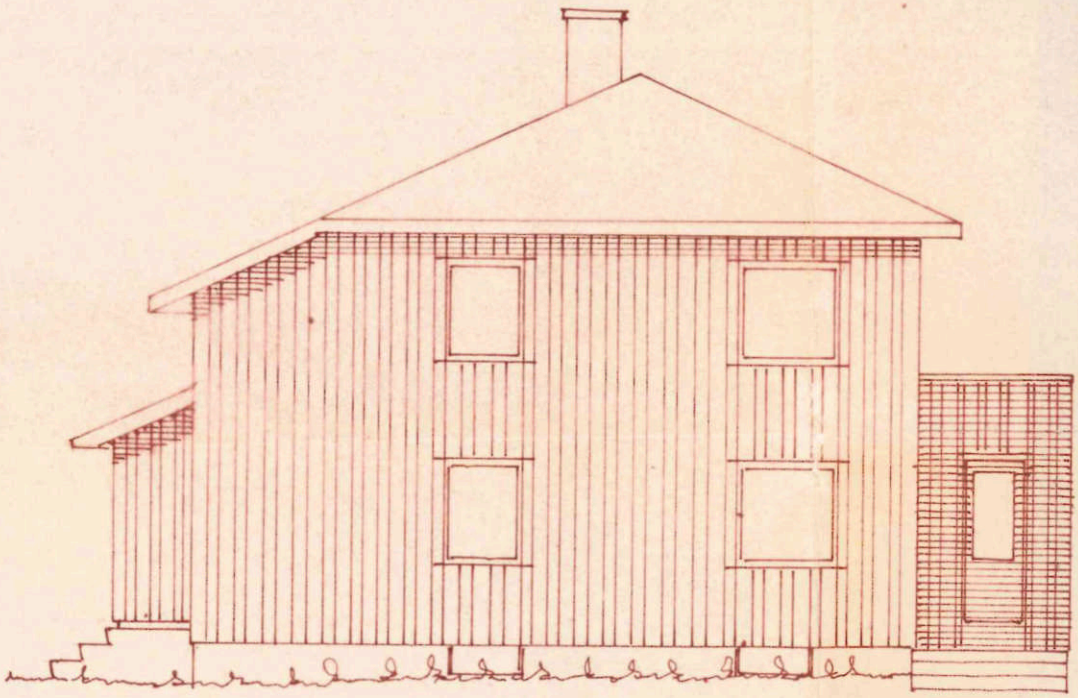
1 UTSKIFTING AV DØR MELLEM STUE - VERANDA I

2 ——— I ——— " STUEVINDUER I I OG II ETG.

3 ——— I ——— " DØR TIL VERANDAROM (YTTERD



ØST



VEST

- VERANDA I. II ETG
OG II ETG.
ROM (YTTERDØR) I ETG.

Reguleringsbestemmelser

til områderegulering (PBL § 12-2) for

BERGENHUS, Rakkestad kommune

Planbestemmelser datert: 13.05.2013

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 06.10.2013

Dato for kommunestyrets godkjenning:

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE

1 Arealformål (PBL § 12-5)

Området er regulert til følgende formål:

1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 12.5 nr 1

- Frittliggende småhusbebyggelse (Rp 1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse (Rp 1112)
- Forretning (Rp 1150)
- Offentlig formål (Rp 1160)
- Næringsbebyggelse (Rp 1300)
- Bensinstasjon (Rp 1360)
- Idrettsstadion (Rp 1430)
- Energianlegg (Rp 1510)
- Lekeplass (Rp 1610)
- Forretning/ tjenesteyting (Rp 1814)
- Næring/ tjenesteyting (Rp 1824)
- Bolig/ næring (Rp 1900)

1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, § 12-5 nr 2

- Veg (Rp 2010)
- Kjøreveg felles (Rp 2011)
- Fortau (Rp 2012)
- Kollektivholdeplass (Rp 2073)
- Parkering (Rp2080)

1.3 GRØNNSTRUKTUR, § 12-5 nr 3

- Grønnstruktur (Rp 3001)
- Turveg (Rp 3031)
- Park (Rp 3050)

2 Bestemmelser (PBL § 12-7)

2.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygninger og anlegg (PBL § 12-7.1)

2.1.1 ESTETIKK: Ved oppføring av nye bygninger og anlegg, samt tiltak, tilbygg, påbygg eller endring av eksisterende bebyggelse, skal det tas hensyn til strøkets egenart, med samspill mellom bygninger i samme strøk.
For byggeområdene F1-2, O1, N1-6, N/T1, N/T2a-b, F/T1, og B1, gjelder følgende: Ved byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i mål 1:200 eller større, som viser eksisterende og planlagt bebyggelse og den ubebygde del av tomtas utnyttelse. Søknadsunderlag eller tiltak i deres tilhørende utomhusområde skal inneholde dokumentasjon av tiltakets estetiske sider. Herunder skriftlig estetisk begrunnelse og arkitektfaglig kompetanse.

2.1.2 SKILT OG REKLAME: Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilpasser seg bygningen, bakgrunnen og omgivelsene på en god måte. Lyskasser tillates ikke. På bygninger skal det benyttes frittstående bokstaver eller malte fasadebokstaver, og eventuell belysning skal være nedadrettet og blendingsfri. Frittstående skilt skal i utgangspunktet unngås, men det er unntak for bensinstasjon. Trafikkskilt og vegoppmerking skal utføres i tråd med lokal gjeldende forskrift.

2.1.3 MATERIALBRUK: Materialbruk i uterom og i veier, gater, fortau, parkeringsplasser og park skal være av god og bestandig kvalitet. Utemøbler (benker, lysarmaturer, avfallsbeholdere, plantekasser etc) skal ha høy estetisk og bestandig kvalitet, og ha enhetlig utforming.

2.1.4 DEFINISJONER:
Detaljvarehandel: Dagligvare/matbutikker, klesforretninger, bokhandlere, parfymerier, mindre elektroniske/elektriske varer, kiosker, isenkram/jernvarehandlere, utstyrsforretninger.

Plasskrevende varegrupper: Biler, motorkjøretøyer, bildeler og bilutstyr, fritidsbåter, landbruksmaskiner, møbler, større elektriske artikler, peiser og ovner, trelast og andre større byggevarer samt varer fra planteskoler/ hagesentre.
- Håndverks- og produksjonsbedrifter kombinert med detaljutslag knyttet til virksomheten

Kjøpesenter: Med kjøpesentre forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en klart avgrenset enhet/område med felles adkomst, parkering m.m.

2.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (PBL § 12-7.2)

2.2.1 BEREGNING AV BYGGEHØYDER: Med etasje menes 3m brutto etasjehøyde, regnet fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. For næringsbebyggelse regnes 4m brutto etasjehøyde. Kjeller regnes i bestemmelsene ikke som tellende etasje. Loft regnes som tellende etasje, dersom måleverdig areal overstiger 1/3 av underliggende etasje. For eksisterende bygninger som måtte overskride disse byggehøydene, er disse regulert med eksisterende byggehøyder.

2.2.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE: I områder merket FS1-75 kan det oppføres eneboliger i inntil to etasjer (maksimalt 6m til gesims). Garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 1 etasje. Parkering kan også løses som integrert del av bygning med boligformål. Maksimalt antall bygninger: 3. Det tillates innredet hybel på inntil 50 m^2

bruksareal. Maksimal grad av utnytting BYA=25%. Parkeringsdekning skal løses på egen grunn.

2.2.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE: I områder merket KS1-6 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, flermannsboliger og tunløsninger i inntil 2 ½ etasje (maksimal knevegg 1,5m – totalt maksimalt 7,5m til gesims). Parkering skal løses på egen grunn. Garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 1 etasje. Maksimal grad av utnytting BYA=45% - egendekning for parkering medregnet.

2.2.4 FORRETNINGER: I område F1 tillates dagligvarehandel, men det tillates ikke etablert ny øvrig detaljvarehandelsvirksomhet.
I område merket F2 tillates forretning for plasskrevende varegrupper. Etablering av kjøpesenter er ikke tillatt. I område F2 tillates ikke etablert ny detaljvarehandelsvirksomhet. Parkeringsdekning for egen virksomhet i områdene F1-2 (ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor formålsområdet. Byggehøyder kan være inntil 7,5m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Grad av utnytting BYA=90% - parkeringsarealer medregnet.
I tillegg gjelder følgende BYA der markparkering IKKE er medregnet – kun bebyggelse: F1: BYA=33%. F2: BYA= 45%.

2.2.5 OFFENTLIG FORMÅL: Område O1 skal benyttes til barnehage, undervisning, forsamlingslokale og kulturaktiviteter med tilhørende anlegg, boder og lekeområder. Maksimal byggehøyde for bygninger: 2 etasjer, og for boder/ uthus: 1 etasje. Grad av utnytting BYA= 25%. Minimum opparbeidet uteoppholdsareal/ lekeområde 50%. Parkering for ansatte og for levering/ henting av barn skal i utgangspunktet løses på egen grunn, men parkeringsområde P2 kan også benyttes helt eller delvis til dette.

2.2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE: I områdene N1-6 tillates det ikke støyende eller forurensende virksomheter (utslipp) som kan virke sjenerende for omkringliggende boligbebyggelse.
Eksisterende forretnings-, nærings- og tjenesteytingsvirksomheter i områdene (N1-6) kan opprettholdes og videreutvikles i samsvar med områdereguleringsplanen. Forretning med detaljhandel skal i disse områdene begrenses til plasskrevende varer som ikke kan innpasses i senterområdene, og bør legges nær, eller med god adkomst fra hovedvegnett. Med plasskrevende varer menes: Biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Det kan ikke etableres mer en inntil 3000 m² BRA handelsvirksomhet på området N1-6.
Parkeringsdekning for egen virksomhet (ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor området i forhold til virksomheten. Maksimal byggehøyde er 2 ½ etasjer, og grad av utnytting BYA=70% - parkeringsarealer medregnet.

2.2.7 BENSINSTASJON: I område BS1 tillates oppført bensinstasjon med tilhørende anlegg og biloppstillingsplasser. Bensinstasjonsbygning tillates oppført med byggehøyde inntil 5,5m, og pumpeoverbygg skal ha minimum frihøyde 4,5m – maksimum byggehøyde 5,5m. Det skal være tilstrekkelig med uteareal for sikker manøvrering og adkomst.

2.2.8 IDRETTSSTADION: Område IS1 skal benyttes til stadionanlegg og ballbaner med tilhørende anlegg. Oppføring av stadionbebyggelse (klubbhus, skifterom, lager etc.) er tillatt i inntil 2 etasjer. Til stadionanlegget benyttes parkeringsområdene P1-3.

2.2.9 ENERGIANLEGG: I område T1 tillates oppført trafostasjon. Under forutsetning av at tilkomst er sikret, kan skjermende beplantning etableres på området.

2.2.10 LEKEPLASS: Områdene L1 skal opparbeides for lek og opphold. Vegetasjon og beplantning er tillatt og ønskelig. Områdene skal opparbeides med lekeapparater og hvilebenker, men oppføring av bygninger er ikke tillatt.

2.2.11 FORRETNING/ TJENESTEYTING: I område F/T1 tillates bygninger for offentlig formål, eller forretninger for plasskrevende varegrupper. Etablering av kjøpesenter er ikke tillatt. I området tillates ikke etablert ny detaljvarehandelsvirksomhet.
Parkeringsdekning for egen virksomhet (ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor formålsområdet. Byggehøyder kan være inntil 7,5m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Grad av utnytting BYA=90% - parkeringsarealer medregnet.
I tillegg gjelder følgende BYA der markparkering IKKE er medregnet – kun bebyggelse: BYA= 45% - det vil si at minimum 55% av formålsarealet skal holdes ubebygget.

2.2.12 NÆRING/ TJENESTEYTING: I områdene N/T1, N/T2a og N/T2b tillates offentlige tekniske tjenester og lett industri/ næringsvirksomhet, men dog ikke støyende eller forurensende virksomheter (utslipp) som kan virke sjenerende for omkringliggende boligbebyggelse.
Virksomheter i disse områdene begrenses til plasskrevende virksomheter som ikke bør innpasses i senterområdene, og bør legges nær, eller med god adkomst fra hovedvegnett. Parkeringsdekning for egen virksomhet (ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor området i forhold til virksomheten. Maksimal byggehøyde er 2 ½ etasjer, og grad av utnytting BYA=70% - parkeringsarealer medregnet.

2.2.13 BOLIG/ NÆRING: I områdene B/N1-2 kan det oppføres bygninger for boligformål og/ eller næringsformål i inntil 2 ½ etasje (maksimal knevegg 1,5m – totalt maksimalt 7,5m til gesims). Det skal ikke etableres nye forretninger/ detaljvarehandel, som kan konkurrere med sentrum. Eventuelle garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 1 etasje. Maksimal grad av utnytting BYA=45% - egendekning parkering medregnet.
Parkeringsdekning for boliger og virksomhet (beboere, ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor området i forhold til antall boliger og virksomhetenes art.
Boligformål skal ligge i 2.etasje, og 1.etasje er forbeholdt næringsformål.

2.3 Grenseverdier og miljøkrav (PBL § 12-7.3)

2.3.1 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442/2012, eller til en hver tid gjeldende retningslinje - skal brukes som retningslinje innenfor planområdet.

2.4 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (PBL § 12-7.4)

2.4.1 UNIVERSELL UTFORMING: Krav om universell utforming skal ivaretas i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det skal sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede.

2.5 Bestemmelse for å sikre verneverdier/ kulturminner (PBL § 12-7.6)

2.5.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

2.6 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (PBL § 12-7.7)

2.6.1 PARKERING: Parkeringsområdene P1-3 er offentlige parkeringsområder.

P1-3 skal benyttes til parkering for stadionanlegget. P2 kan også benyttes av barnehagen (OB1).

Etter særskilt begrunnelse og søknad kan det for deler av disse parkeringsområdene inngås nærmere avtale med kommunen om leide og/eller skiltede/ reserverte plasser.

Minimum 5% av nye parkeringsplasser skal være tilrettelagt med EL-billading. Dette gjelder også for tiltak som berører eksisterende parkeringsområder, eller ved endringer av parkeringsområder.

2.6.2 PARKERINGSDEKNING:
Forretninger: Kundeparkering minimum 1 plass pr. 100 m^2 bruksareal, og maksimum 1 plass pr. 50 m^2 bruksareal på egen grunn, samt nødvendig antall plasser for ansatte. Det skal videre avsettes nødvendig laste- og manøvreringsareal for vare- og lastebiler.

Offentlig formål: Fastsettes i hvert tilfelle, tilpasset driften, antall ansatte og besøkende/ brukere.

Kontor: Minimum 1 plass pr. 150 m^2 bruksareal, og maksimum 1 plass pr. 100 m^2 kontorareal.

Næringsbebyggelse (N-områdene): Minimum 1 plass pr. 200 m^2 bruksareal, og 2 plasser for ansatte pr. næringsenhet. For øvrig tilpasses egendekning etter forventet tilstrømning i hvert tilfelle.

Boliger:

FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (FS1-75): 2 plasser på egen grunn (kan løses som garasje og/eller markparkering).

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (KS1-6) og BLANDET FORMÅL (BFK1-2): Minimum:

- 4-5 roms leilighet: 1,25 plass pr. leilighet
- 3 roms leilighet: 1 plass pr. leilighet
- 2 roms leilighet: 0,75 plass pr. leilighet
- 1 roms hybler og omsorgsboliger: 0,3 plass pr. leilighet/ hybel
- I tillegg skal det være 0,25 gjesteparkering pr boenhet

Minimum 5% av parkeringsplasser for alle formål skal være tilrettelagt for handicappede (HC-parkering).

For fellesprosjekter/ samarbeid mellom flere bedrifter/ næringsdrivende eller større boligprosjekter kan kravene reduseres med 25% ved dokumentert sambruk/ fungerende fellesløsninger.

For omfattende tilbygg/ påbygg til eksisterende bygningsmasse, slik at tiltaket samlet sett blir å regne som hovedombygging, regnes gammelt og nytt areal sammen i arealberegningen for fastsettelse av parkeringskravene. Kravene gjøres også gjeldende ved bruksendring.

2.6.3 VEG: Områdene er offentlige trafikkområder for biltrafikk. Fotgjengerfelt skal opparbeides som vist på plankartet. Vegnormalenes krav til frisikt i kryss og avkjørsler skal legges til grunn.

2.6.4 FELLES KJØREVEGER: Områder merket KF1-21 er felles adkomstveger for flere eiendommer/ brukere: KF1 er felles for KS1-4. KF2 er felles for FS1-2 og P1.
KF3 er felles for FS3-4. KF4 er adkomst for F3 og P4.

KF5 er felles adkomst for B1 og FS36. KF6 er felles adkomst for B1 og F2.
KF7 er felles for Haldenveien 6 og 8 (6/1/11 og 6/1/13) og KF8 er felles for Haldenveien 10 og 12 (5/106 og 5/1/8).
KF9 er adkomst for FS41. KF10 er felles for FS43 og FS45. KF11 er felles for FS56-58.
KF12 (Fagerveien) er felles for FS59-65. KF13 (Griniveien) er felles for FS53-55.
KF14 (Villaveien) er felles for FS47-52. KF15 (Birkelandsveien) er felles for KS6 og FS37-38. KF16 er adkomst for FS72, og KF17 er felles adkomst for FS66-71.
KF18 er felles for N3, N5, N8 og N9. KF19 er felles adkomst for FS20-21.
KF20 er felles adkomst for FS5-12, og KF21 er felles for FS13 og FS15.

2.6.5 FORTAU: Områdene er offentlige trafikkområder for fotgjengere. Det tillates ikke oppsatt verken midlertidige eller varige ferdselshindre på disse områdene.

2.6.6 KOLLEKTIVHOLDEPLASSER: Områdene K1-6 er busslommer for av- og påstigning til tilliggende fortau.

2.7 Retningslinje for særlige drifts- og skjøtselstiltak av grønnstrukturen (PBL §12-9)

2.7.1 GRØNNSTRUKTUR: I områdene skal eksisterende trær og vegetasjon beholdes, og suppleres i nødvendig grad for å oppnå ønsket estetisk effekt, eller ønsket skjermende funksjon der dette er formålet. Dette må ikke gjøres på en slik måte at det kan føre til sikthinder for trafikken.

Det skal utarbeides egen drifts- og skjøtselsplan for disse områdene avsatt til grønnstruktur, som nærmere fastlegger utforming og driftsansvar.

2.7.2 TURVEG: Turvegen skal opparbeides med fast dekke som del av grønnstrukturen og for å sikre sammenhengende gangforbindelse langs Rakkestadelva. Turvegen skal være åpen for fri og uhindret allmenn ferdsel, og det skal opparbeides gatebelysning langs denne.

2.7.3 PARK: Området skal opparbeides som høykvalitets bymessig/ urbant grøntareal med høyt innslag av bytrær og vegetasjon.

2.8 Krav om detaljregulering (PBL § 12-7.11)

2.8.1 For byggeprosjekter eller tiltak som avviker fra områdeplanens formål og dens bestemmelser kreves utarbeidet detaljregulering etter Plan- og bygningslovens § 12-3. Kommunen vil nærmere fastsette planområdets utstrekning i forhold til hvilke konsekvenser byggeprosjektet/ tiltaket har for området og omkringliggende infrastruktur.

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

08.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	7	Bnr.:	114	Fnr.:	0	Snr.:	0

Adresse: Storgata 60, 1890 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 18784,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Vannavgift etter måler: Ja: ☒ Nei: ☐

For festede tomter:

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

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 20.07.2025

Restanse : Kr. 1.565,- som forfaller 20.08.25.

Kommentar: Eiendomsskatten er på kr. 7.943,- og inngår i ovenstående sum. Vannmåleren ble lest av til 6602 m3 31.12.24, og det betales et forskudd på 15 m3 i 2025. Det gjøres oppmerksom på at forskuddet er satt ned etter ønske fra eier da huset er ubebodd.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storgata 60, 1890 Rakkestad
Gnr. 7, Bnr. 114, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192250068

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Bent Cato Kirkeng

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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