PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

SARPSBORGVEIEN 72

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.
192250072

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fred Iwan Jørgensen	Marianne Jørgensen Sandvik

Gateadresse
Sarpsborgveien 72

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1894

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Document reference: 192250072

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fullstendig rehabilitert bad kjeller og nyetablert bad 1. etg. i 2013/2014.
Arbeid utført av	Comfort Rakkestad Støles, MK bygg Rakkestad samt Kreativ elektro Askim

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja i 2013/14

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 faglært
Beskrivelse	Etablerer nytt renseanlegg disse dager. Nyetablert kjøkken i leilighet kjeller vår 2022.
Arbeid utført av	Raa graveservice. Rørhjelpen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kalkutslag/fuktmerker vaskerom/bod i kjeller. I følge forrige eier ble det utbedret ved utvendig drenering mot syd i 2014.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Observert mus på loftet i perioder

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	Nytt el inntak i kjeller med egen måler. El arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i kjeller. Utbedring av anmerkninger etter el kontroll i 2024/2025.
Arbeid utført av	Pettersen EL installasjoner AS

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

Beskrivelse	Kontroll av el- anlegger i 2024/2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250072

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Etablert platting utenfor leilighet u.etg. Fjerning av trapp og etablert etg. skille. Satt opp vegg i forbindelse med nytt soverom i trapperom. Arbeidene er gjort som egeninnsats da eier er faglært tømrer.
Arbeid utført av	Tømrer Fred Iwan Jørgensen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utleiedel i u.etg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utleiedel i u.etg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse	Nytt renseanlegg som etableres i disse dager på nåværende eiers regning.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført radonmåling i u.etg vår 2022. Alle målinger innen for grenseverdiene.

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	Under 100

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke søkt om bruksendring for utleieleilighet i kjeller.

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: 192250072

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: 192250072

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fred Iwan Jørgensen	a67f9e99ff83906bd923a d0fd6d415236c18ad54	12.09.2025 07:35:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Jørgensen Sandvik	43899ecfaff4c28a7a5dfc be8be74358555c5ea4	12.09.2025 07:33:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 192250072

- 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

Enebolig
Sarpsborgveien 72, 1894 RAKKESTAD
RAKKESTAD kommune
gnr. 110, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 01.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13700-1018 **Referansenummer:** BR1781

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan fra 1979, med landlig beliggenhet. Boligen har er modernisert i senere år, med enkelte områder preget av normal slitasje.
Totalt sett er boligen i normal stand, men man kan forvente noen mindre modernisering og oppgradering i nær fremtid.
Det er etablert egen boenhet i underetasjen i nyere tid, denne er ikke omsøkt.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeåret.
Takstein har normal slitasje ut i fra alder.
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.
Utvendig takrenner og nedløp i overflatebehandlet stål fra byggeåret.
Renne kroker har avflassing og rustdannelse, dette er av estetisk art.
Tegn til lekkasje i takrenneskjøt på fasade mot Øst.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende kledning i gavl.
Fasade mot vest har kledning fra nyere tid, fasade antas å være etterisolert.
Kledning rundt vinduer på bad er skiftet i forbindelse med utskiftning av aktuelle vinduer.

Resterende kledning fra byggeåret, tegn til oppsprekking av kledning på utsatte fasader.
Fasade mot Nord er nylig vasket og overflatebehandlet i følge selger.

Takkonstruksjonen har kaldt luftet loft med W-takstoler i tre med bordtak.
Loftet er isolert med mineralull, det er på senere tidspunkt blitt etterisolert med mineralullplater, dette begrenser adkomst og inspeksjons muligheter på loft.
Adkomst til loft via loftstrapp i gang 1.etg, loftet er besiktet fra trapp.

Det ble observert muselort på mineralullen, selger opplyser om at det har vært observert mus på loft vinteren 23/24.
1.etasje har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu Bad fra 2007 ifg produktdato.
Vindu soverom fra 2014 ifg produktdato.
Resterende vinduer fra byggeår.

Underetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, døren har normal bruks slitasje iht alder.
Bygningen har teak hovedytterdør i underetasjen, døren er malt utvendig.
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Boligen har balkong av trevirke, med adkomst fra Stue.
Bjelker og søyler av trevirke, opplagt på nedgravde betong fundamenter.
Terrassebord av trevirke med tilhørende rekkverk av tre.
Terrassen er målt til 45,1m² TBA, det er etablert et skjul under terrasen for oppbevaring av ved (11,2m² dette er ikke måleverdi)

Underetasje har platting på mark av trevirke.
29,8m² platting fra 2021 i følge eier.

Boligen har en frittliggende terrasse mot Sør,
Opplagt på søyler av trevirke og nedgravd betong fundamenter.
Søylene er kledd inn med liggende kledning, det er labank dør i front.
Bjelkelaget er forsterket med søyler for plassering av Jacuzzi.
Terrassen er målt til 23,3m²

Boligen har utvendig trapp i tre, mot Nord.
Boligen har utvendig trapp av galvanisert strekkmetall ved inngang.
Boligen har utvendig trapp av tre mot Sør mellom bolig og utvendig terrasse.

Boligen har innglasset balkong i 1.etasje mot Øst.
Bærekonstruksjon av overflatebehandlet trevirke med tilhørende takplater av transparente plater.
Skyvedører av aluminium/glass.
Adkomst via balkong 1.etg.

Det er påvist avflassing/oppsprekking og stedevis råte på vindskier ved befaringstidspunktet.
Eier har påstartet arbeidene ved utskifting av dette.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fra varierende tidsperioder, modernisert i nyere tid.
Overflatene fremstår med normal bruks slitasje tatt alder i betraktning.

1.etg
Entre -3,2m² - Flis på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling.
Bad - 7,5m² - Flis på gulv, flis på vegg og malte plater i himling.
Bod - 2,8m² - Belegg på gulv, malt plater på vegg og malte plater i himling.
Sov - 10,2m² - Laminat på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Sov - 5,7m² - Laminat på gulv, malt plater/tapet og malte plater i himling.
Gang - 4,9m² - Parkett på gulv, malt panel/tapet på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken - 13,9m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Stue - 33,5m² - Parkett på gulv , malt tapet/panel på vegg og

Beskrivelse av eiendommen

malte plater i himling.

U.etg
Entre -2,5m² - Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling.
Gang -9,5m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Sov -13,4m² - Parkett på gulv, tapet på vegg og lakkert panel i himling.
Vask/bod- 6,9m² - Malt betong på gulv, malt betong vegg og panel i himling.
Bod - 3,7m² - Betong gulv, malt betong på vegg og panel i himling.
Bad - 7,5m² - Flis på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.
Stue/kjøkken -18,7m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel himling.
Bod - 8,8m² - Ubehandlet betong på gulv , ubehandlet betong/mur på vegg og panel i himling.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn av betongdekke.
Mindre høyde avvik mellom rom som følge av modernisering over tid.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe fra byggeåret.
Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendig i 1.etasje har boligen malte fyllingsdører.
Innvendig i U.etasje har boligen dører med varierende alder.
glassdør til stue subber
heltre furudør til bad
heltre furudør til sov subber

Eier opplyser om at har forekommet mus på loftet.
Jf. punktet om "Takkonstruksjon/loft" ble det på befaringstidspunktet observert tegn til museaktivitet.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
det er målt 20mmfall tra terskel mot dusj sone
20mm lokalt fall i dusjone

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Forsert tilluft via vindu

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsoner grenser mot yttervegg.

Vaskerom
Rommet er innredet som vaskerom fra byggeåret, med oppbygning som var normalt på bygge tidspunktet.
For å tåle dagens bruk bør rommet oppgraderes.
Veggene består av overflatebehandlet mur/betong.
Taket har panel.
Overlater med normal slitasje tatt alder i betraktning.
Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 20.
Gulvet består av overflatebehandlet betong, tette sjiktet vurderes på bakgrunn av alder.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt, mosaikk i dusjnise.
Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft ved spalte under dør

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

KJØKKEN

Gå til side

1.Etasje
Kjøkkeninnredning fra nyere tidsperiode, årstall er ukjent.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,platetopp og micro.
Det er sprutplater på vegg mellom over og underskap.
Det er ikke montert komfyrvakt.
Det er ikke montert lekkasjedetektor.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U.Etasje
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er sprutplater på vegg mellom over og underskap.
Det er montert komfyrvakt.
Det er montert lekkasjedetektor.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Store deler av innvendige rør føringer er fornyet i senere tid, hovedsakelig rør i rør.
Enkelte rør fra byggeåret kan forekomme.
Fordelerstokk er plasser på vegg i bod, u.etasje.
Stoppekran plasser i vaskerom, u.etasje, denne er ikke funksjonstestet.
Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon, ved ytterveggs ventiler og sporadisk avtrekk ved kjøkken ventilator.

Det er installert varmepumpe i 1.etasje.
Service utført i 2022 i følge selger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert i bod U.etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert i vaskerom u.etasje.

Boligen har et sikringsskap i hver etasje, med automatsikringer.
Plassert i entrè i 1.etg og vaskerom i underetasjen.
Underetasjen har egen måler.
1.etasje er på befarings tidspunktet forsynt med strøm fra andre bygg på eiendommen, dette skal endres før salg ifølge eier.

Brannslukningsapparat i begge etasjer, røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1979. 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.
Skrånende 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.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
På befaringstidspunktet forsynes boligen med vann fra andre bygg på eiendommen, eier opplyser at følgende skal endres før et salg.
Eiendommen har septiktanken er av ukjent type.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

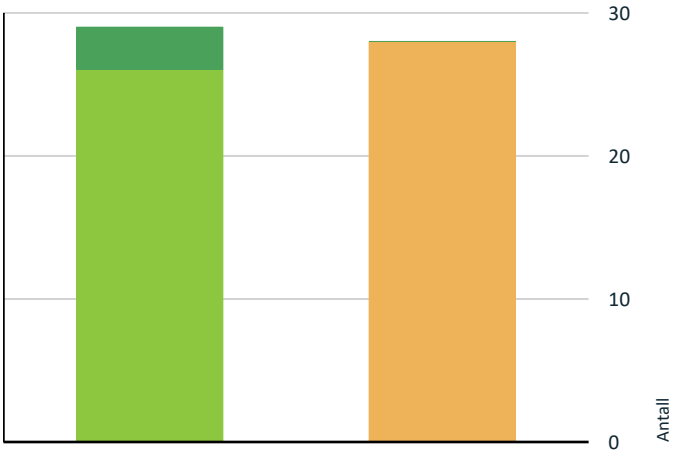
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke tegninger pdd.
Selger opplyser om at det er gjort mindre endringer på planløsning ved etablering av egen utleiedel i underetasjen.

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.

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.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - u.etg — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkongdør — Gå til side
- Utvendig > Dører - u.etg — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Frittliggende terrasse mot Sør — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapp inngangsparti — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapp 2 — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører - u.etg — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Opplysning fra eier/tidligere salgsrapport

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2021	Ombygging	Soverom 1.Etasje
2021	Ombygging	Leilighet underetasje
2025	Modernisering	Utvendig gavl, overflatebehandlet
2024	Modernisering	Utvendig terrassse overflatebehandlet

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeåret.
Takstein har normal slitasje ut i fra alder.
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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

TG2 satt på bakgrunn av alder for undertak og taktekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendig takrenner og nedløp i overflatebehandlet stål fra byggeåret.
Renne kroker har avflassing og rustdannelse, dette er av estetisk art.
Tegn til lekkasje i takrenneskjøt på fasade mot Øst.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende kledning i gavl.
Fasade mot vest har kledning fra nyere tid, fasade antas å være etterisolert.
Kledning rundt vinduer på bad er skiftet i forbindelse med utskiftning av aktuelle vinduer.

Resterende kledning fra byggeåret, tegn til oppsprekking av kledning på utsatte fasader.
Fasade mot Nord er nylig vasket og overflatebehandlet i følge selger.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Fasade mot Sør har stedvis oppsprekking i trevirke.
Fasaden har behov for vedlikehold

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG2 på bakgrunn av stedvis oppsprekking
Fasader har behov for vask og overflatebehandling, enkel bord bør byttes ut.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har kaldt luftet loft med W-takstoler i tre med bordtak.
Loftet er isolert med mineralull, det er på senere tidspunkt blitt etterisolert med mineralullplater, dette begrenser adkomst og inspeksjons muligheter på loft.
Adkomst til loft via loftstrapp i gang 1.etg, loftet er besiktet fra trapp.

Det ble observert muselort på mineralullen, selger opplyser om at det har vært observert mus på loft vinteren 23/24.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

TG2 om følge tegn til muse aktivitet på loft.
Yttligere undersøkelser for å begrense adkomsten og kartlegge omfanget anbefales.
Boligen fungerer med avviket, ved utvendig renovering av boligen anbefales det yttligere tiltak for å hindre adkomst.

TG 2 Vinduer - u.etg

Underetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer mot Sør har oppsprekking og avflassing.

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

TG2 på bakgrunn av vinduer mot Sør.
Oppsprekking av trevirke kan medføre inndriv av fukt og yttligere skader.



TG 2 Vinduer

1.etasje har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu Bad fra 2007 ifg produktdato.
Vindu soverom fra 2014 ifg produktdato.
Resterende vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer mot Øst er utvendig værslitt og rust gjennomslag på spiker.

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

TG2 på bakgrunn av værslitte vinduer, man må påberegne utskiftning av vinduer i nær fremtid.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, døren har normal bruks slitasje iht alder.

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG2 på bakgrunn av oppsprekking malings avflassing i dørblad , døren har behov for vedlikehold.
Sprekker i dørblad kan medføre fare fukt inntrenging og yttligrere skader.

TG 2 Dører - u.etg

Bygningen har teak hovedytterdør i underetasjen.
Døren er malt utvendig.

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

Døren har oppsprekking og malings avflassing nederst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG2 på bakgrunn av oppsprekking og alder.
Dørens alder bør vurdere mot eventuelle vedlikeholdstiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong av trevirke, med adkomst fra Stue.
Bjelker og søyler av trevirke, opplagt på nedgravde betong fundamenter.
Terrassebord av trevirke med tilhørende rekkverk av tre.

Terrassen er målt til 45,1m² TBA, det er etablert et skjul under terrasen for oppbevaring av ved (11,2m² dette er ikke måleverdi)

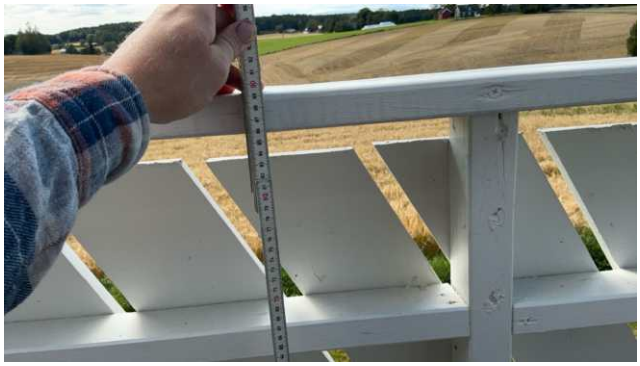
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Underliggende søyle for terrasse mot Nord bærer preg av setninger/utglidning.
Det er stedevis oppsprekking av terrassebord, basert på alder er dette ikke uventet, enkelte terrassebord er løse.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Andre tiltak:

TG2 pga forskriftens krav til rekkverkhøyde, samt værslitte konstruksjoner.
Underliggende søyle anbefales utbedret for å hindre eventuelle fremtidige setningsskader.
Det må påberegnes stedevis utskifting av terrassebord.







TG 2 Frittliggende terrasse mot Sør

Boligen har en frittliggende terrasse mot Sør,
Opplagt på søyler av trevirke og nedgravd betong fundamenter.
Søylene er kledd inn med liggende kledning, det er labank dør i front.
Bjelkelaget er forsterket med søyler for plassering av Jacuzzi.

Terrassen er målt til 23,3m²

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG2 pga forskriftens krav til rekkverkhøyde

TG 1 Balkonger, terrasser u.etg

Underetasje har platting på mark av trevirke.
29,8m² platting fra 2021 i følge eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Boligen har utvendig trapp i tre, mot Nord.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapp inngangsparti

Boligen har utvendig trapp av galvanisert strekkmetall ved inngang.

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.

TG2 pga forskriftens krav til rekkverkhøyde.

TG 2 Utvendige trapp 2

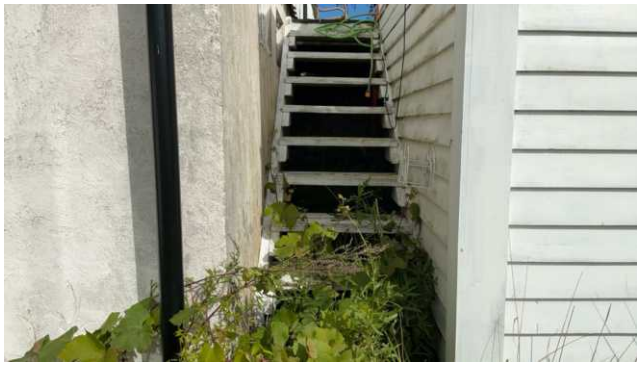
Boligen har utvendig trapp av tre mot Sør mellom bolig og utvendig terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres håndløper for å lukke avviket.



TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen har innglasset balkong i 1.etasje mot Øst.
Bærekonstruksjon av overflatebehandlet trevirke med tilhørende takplater av transparente plater.
Skyvedører av aluminium/glass.
Adkomst via balkong 1.etg.

Det er påvist avflassing/oppsprekking og stedevis råte på vindskier ved befaringstidspunktet.
Eier har påstartet arbeidene ved utskifting av dette.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater fra varierende tidsperioder, modernisert i nyere tid.
Overflatene fremstår med normal bruks slitasje tatt alder i betraktning.

1.etg
Entre -3,2m² - Flis på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling.
Bad - 7,5m² - Flis på gulv, flis på vegg og malte plater i himling.
Bod - 2,8m² - Belegg på gulv, malt plater på vegg og malte plater i himling.
Sov - 10,2m² - Laminat på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Sov - 5,7m² - Laminat på gulv, malt plater/tapet og malte plater i himling.
Gang - 4,9m² - Parkett på gulv, malt panel/tapet på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken - 13,9m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Stue - 33,5m² - Parkett på gulv , malt tapet/panel på vegg og malte plater i himling.

U.etg
Entre -2,5m² - Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling.
Gang -9,5m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Sov -13,4m² - Parkett på gulv, tapet på vegg og lakkert panel i himling.
Vask/bod- 6,9m² - Malt betong på gulv, malt betong vegg og panel i himling.
Bod - 3,7m² - Betong gulv, malt betong på vegg og panel i himling.
Bad - 7,5m² - Flis på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.
Stue/kjøkken -18,7m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel himling.
Bod - 8,8m² - Ubehandlet betong på gulv , ubehandlet betong/mur på vegg og panel i himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• 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 målt 10mm høydeavvik på kjøkken ved kjøkkenøy mot komfyr.

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.

TG2 på bakgrunn av forskriftens krav til høydeavvik.
Mindre høydeavvik på etasjeskiller fra boliger i denne tidsperioden er ikke uvanlig, rommet fungerer med avviket.

TG 1 Gulv på grunn

Gulv på grunn av betongdekke.
Mindre høyde avvik mellom rom som følge av modernisering over tid.

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG2 på bakgrunn av manglende ildfast plate under feieluke, for å lukke avviket må ubrennbar plate monteres.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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 inn i kjellermur.

Ved bruk av fukt indikator ble det målt forhøyede verdier i innvendig hjørne mot Sør-Øst, bod
Det er mindre saltutslag og avflassing på innvendig overflate, som kan tyde på fukt inntrenging over tid.

Ved bruk av fukt indikator ble det målt forhøyede verdier i innvendig hjørne mot Nord-Øst, bod.
Det er mindre saltutslag på veggene, som kan tyde på fukt inntrenging over tid.

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.

Punktet må ses i sammenheng med "Fuktsikring og dreninger".

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Innvendig i 1.etasje har boligen malte fyllingsdører.

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

Dør til soverom tar i karm

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Innvendige dører - u.etg

Innvendig i U.etasje har boligen dører med varierende alder.

glassdør til stue subber
heltre furudør til bad
heltre furudør til sov subber

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

Glassdøren mellom gang og stue tar i karm
Furudør til soverom tar i karm

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



TG 2 Andre innvendige forhold

Eier opplyser om at har forekommet mus på loftet.
Jf. punktet om "Takkonstruksjon/loft" ble det på befaringstidspunktet observert tegn til museaktivitet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tegn til muse aktivitet observert på loft, TG2 på bakgrunn av følgende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Yttligere undersøkelser anbefales og nødvendige tiltak for å begrense følgende.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
det er målt 20mmfall tra terskel mot dusj sone
20mm lokalt fall i dusjone

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.
Forsert tilluft via vindu

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vindu må åpnes, mangler spalte under dør

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG2 pga manglende luftespalte under dør, åpning av vindu er nødvendig for å få tilluft til rommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsoner grenser mot yttervegg

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er innredet som vaskerom fra byggeåret, med oppbygning som var normalt på bygge tidspunktet.
For å tåle dagens bruk bør rommet oppgraderes.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene består av overflatebehandlet mur/betong.
Taket har panel.
Overlater med normal slitasje tatt alder i betraktning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulvet består av overflatebehandlet betong, tette sjiktet vurderes på bakgrunn av alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, mosaikk i dusjnise.
Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har relativt lite fall iht referansetidspunktet for byggetiden.
Det er mål 10mm fall fra dør til dusjnisje, 10mm fall lokal i dusjnise.
Rommet har en oppkant på 40mm med dør.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG2 på bakgrunn av avvik i fall, rommet fungerer med avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft ved spalte under dør

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra nyere tidsperiode, årstall er ukjent.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap,fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,platetopp og micro.
Det er sprutplater på vegg mellom over og underskap.
Det er ikke montert komfyrvakt.
Det er ikke montert lekkasjedetektor.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er sprutplater på vegg mellom over og underskap.
Det er montert komfyrvakt.
Det er montert lekkasjedetektor.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Store deler av innvendige rør føringer er fornyet i senere tid, hovedsakelig rør i rør.
Enkelte rør fra byggeåret kan forekomme.
Fordelerstokk er plasser på vegg i bod, u.etasje.
Stoppekran plasser i vaskerom, u.etasje, denne er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fordeler til rør i rør er plassert i et rom uten sluk.
TG2 på bakgrunn av følgende.
Tiltak ved etablering av sluk eller montering av lekkasje detektor må gjøres for å lukke avviket.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, ved ytterveggs ventiler og sporadisk avtrekk ved kjøkken ventilator.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 1.etasje.
Service utført i 2022 i følge selger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert i bod U.etasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i rommet eller lekkasje detektor, TG2 som følge av dette.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Sluk eller lekkasje detektor må etableres for å lukke avviket.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert i vaskerom u.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 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.

Boligen har et sikringsskap i hver etasje, med automatsikringer.
Plassert i entrè i 1.etg og vaskerom i underetasjen.
Underetasjen har egen måler.
1.etasje er på befarings tidspunktet forsynt med strøm fra andre bygg på eiendommen, dette skal endres før salg ifølge eier.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i begge etasjer, røykvarsler i hver etasje.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Punktet må sees i sammenheng med etablering av egen boenhet i underetasjen uten yttligere brann begrensede tiltak.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979. 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.

Punktet må sees i sammenheng med "Rom under terreng" og indikasjoner på forhøyede fuktnivå og begrenset effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 på bakgrunn av alder og tegn til begrenset effekt av dreneringen.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende 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

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
På befaringstidspunktet forsynes boligen med vann fra andre bygg på eiendommen, eier opplyser at følgende skal endres før et salg.

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

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

TG2 på bakgrunn av alder for utvendige vannledninger.

TG 2 Septiktank

Eiendommen har septiktanken er av ukjent type.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eier opplyser om at septiktanken skal skiftes høsten 2025.
TG2 på bakgrunn av alder for eksisterende tank.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar

Standard

Vedlikehold

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

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

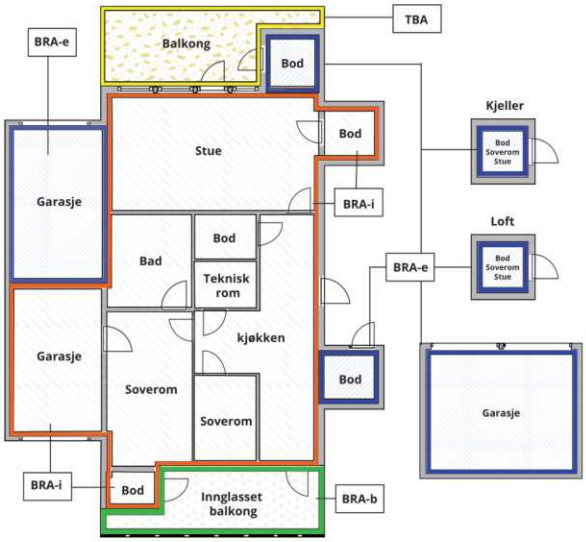
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	80		10	90	68
Underetasje	73			73	29
SUM	**153**		**10**		**97**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad		
Underetasje	Entré, Gang, Bod, Vaskerom, Stue/kjøkken, Bad, Bod 2		

Kommentar

Arealene er målt opp på befarings tidspunktet, disse er ikke kontrollert mot godkjente byggeanmeldte tegninger.
Boligen har følgende TBA arealer:
- 10,5m² innglasset balkong
- 45,1m² Balkong mot Vest i 1.etasje
- 23,3m² Frittliggende balkong 1.etasje
- 29,8m² Platting U.etasje

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger pdd.
Selger opplyser om at det er gjort mindre endringer på planløsning ved etablering av egen utleiedel i underetasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er etabler egen utleie leilighet i underetasjen, det er ikke utført som egen branncelle eller branncelle begrensede vegger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Arbeid utført som egeninnsats. Jf.Egenerklæringsskjema

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Våningshus

Romfordeling

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

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)
Enebolig	139	14
Våningshus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	110	24		0	965.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sarpsborgveien 72

Hjemmelshaver
Jørgensen Fred Iwan, Sandvik Marianne Jørgensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser med avkjøring fra Sarpsborgveien.
Akomstvei brukes kun av nærliggende bolig samt sporadisk bruk av bonde, det er bom i veien for å hindre gjennomgangstrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Grusvei fra Sarpsborgveien og inn til boligen er privat, i følge kartverket.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser, beplantning,

Tinglyste/andre forhold

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. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

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

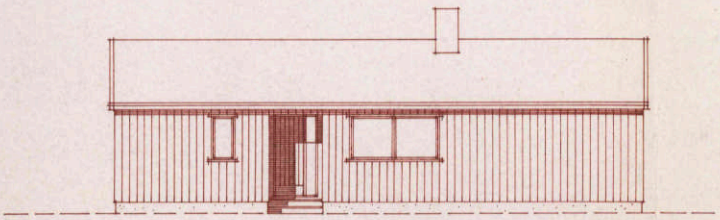
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/

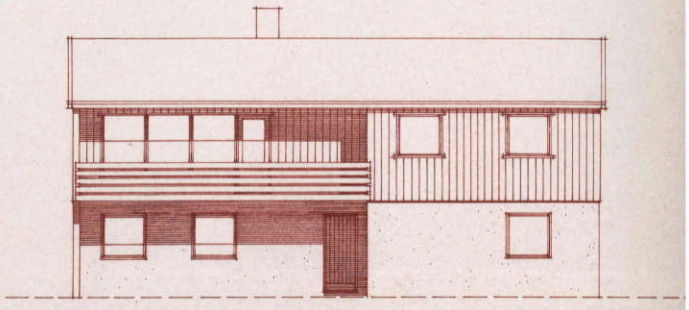
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BR1781

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

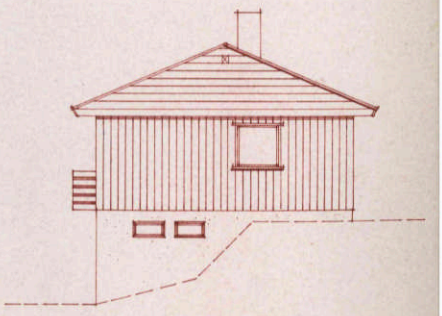
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



FASADE



FASADE



FASADE

Rakkestad bygningsråds sak 76/77
Betingelser og vedtak: Se rikt skriv
Jnr. 1012 av 28/04-1977
Kontrollingeniøren i Rakkestad 09/05-1977

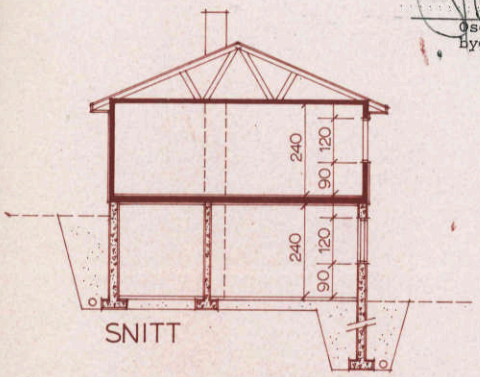
for Ing. H. Nygaa

Bevitnes oppført slik som vist på denne tegning.

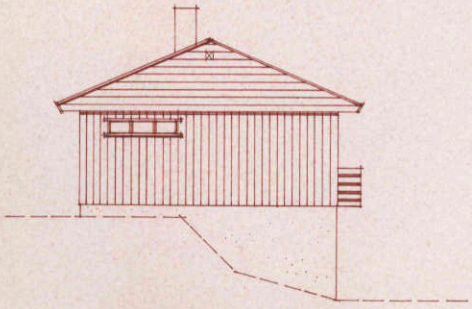
KOMMUNEINGENIØREN
I RAKKESTAD

den, 19. april 1979

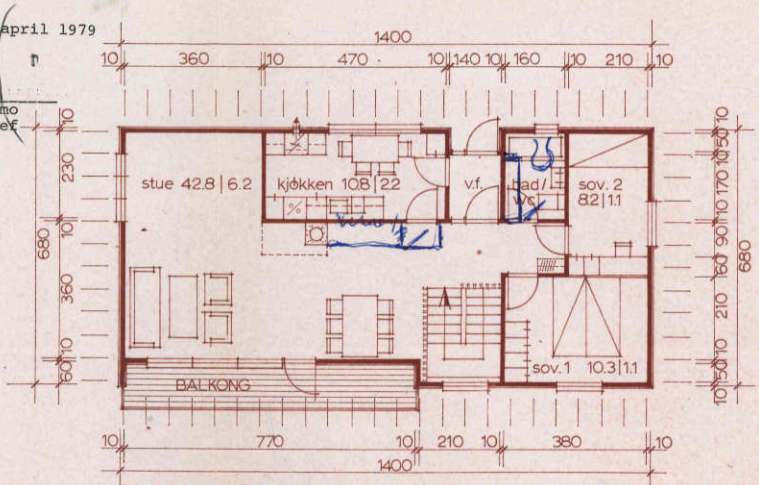
Osc. B. Nymo
bygningssjef



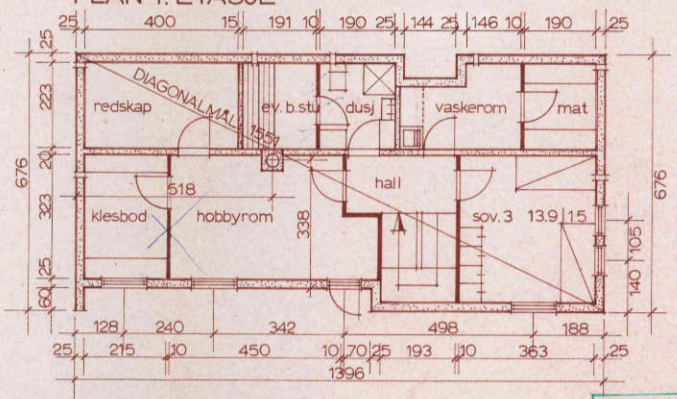
SNITT



FASADE



PLAN 1. ETASJE



KJELLERPLAN

RAKKESTAD
KOMM. ING.
20. 04. 77
Jnr. 11/79

BYGGERINGENS ENEBOLIGER

ZL 40

bruttoareal
90 m²

husbankens leieareal
100 m²

husbankens tilskuddsa
100 m²

tegnet dato / TS.
23.7.1974

M • 01

BYGGHERRE

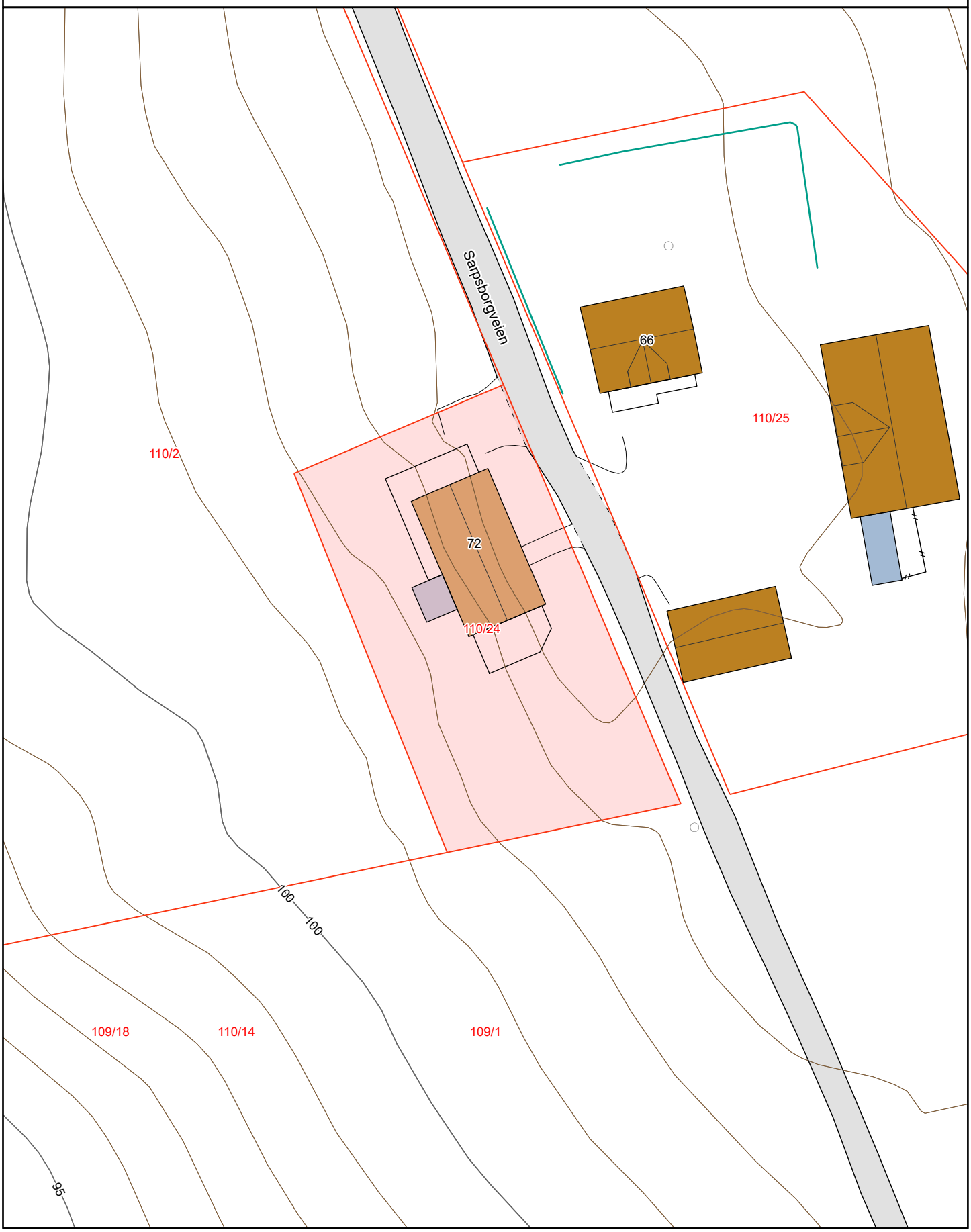
OLE BJØNNESS
ARKITEKTKONTOR A/S

TEGN NR.	MÅL.
1	1:100

Oversiktskart

Adresse: **Sarpsborgveien 72, 1894 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/110/24/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 965 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.08.2025



Matrikkelkart

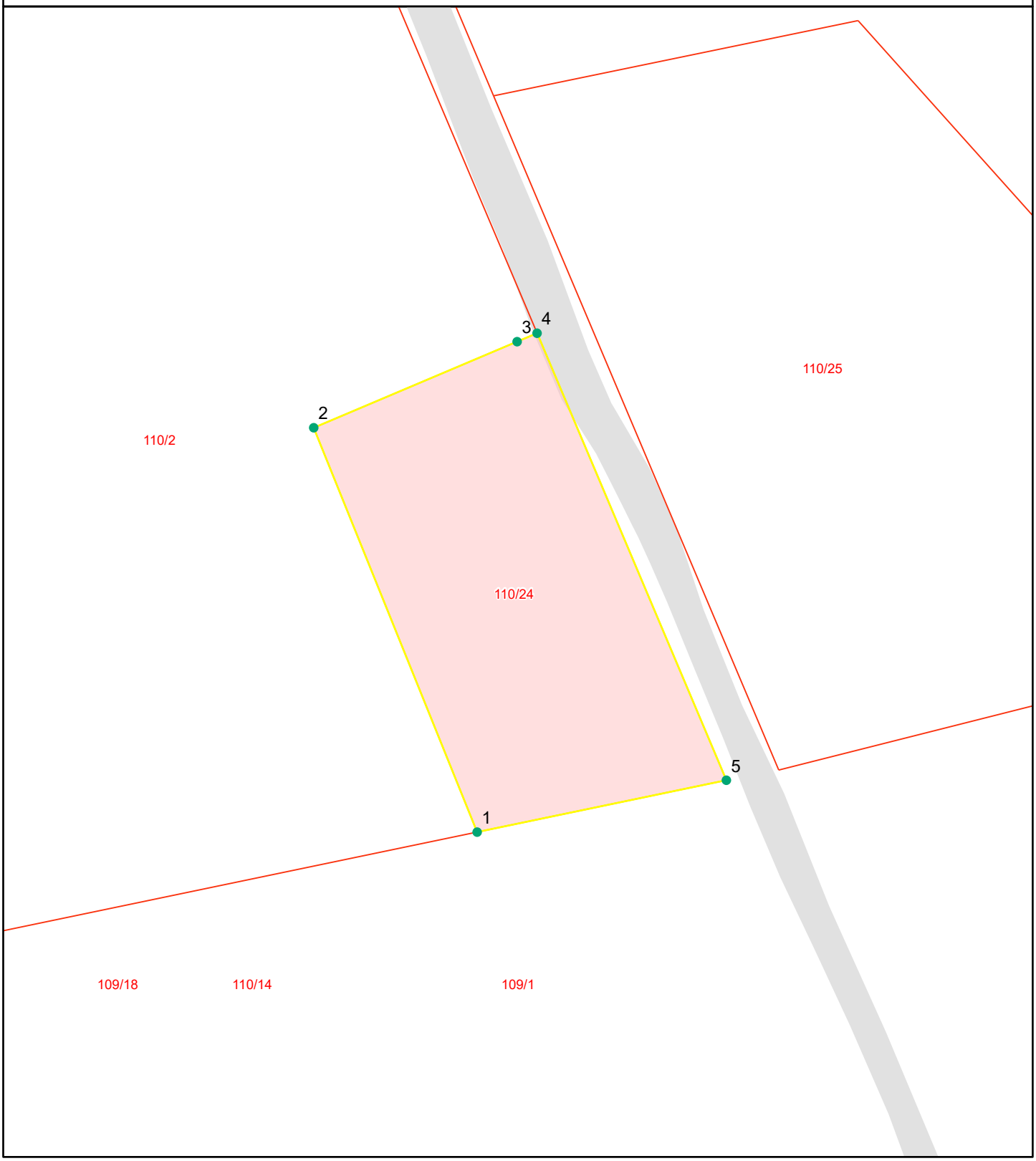
Adresse: **Sarpsborgveien 72, 1894 Rakkestad**
Gnr/bnr: **3120/110/24/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 965 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.08.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 965 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588124.34	633114.01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	40.21	0
2	6588161.6	633098.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.38	0
3	6588169.53	633117.7	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
4	6588170.31	633119.54	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	44.76	0
5	6588129.12	633137.01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.5	0

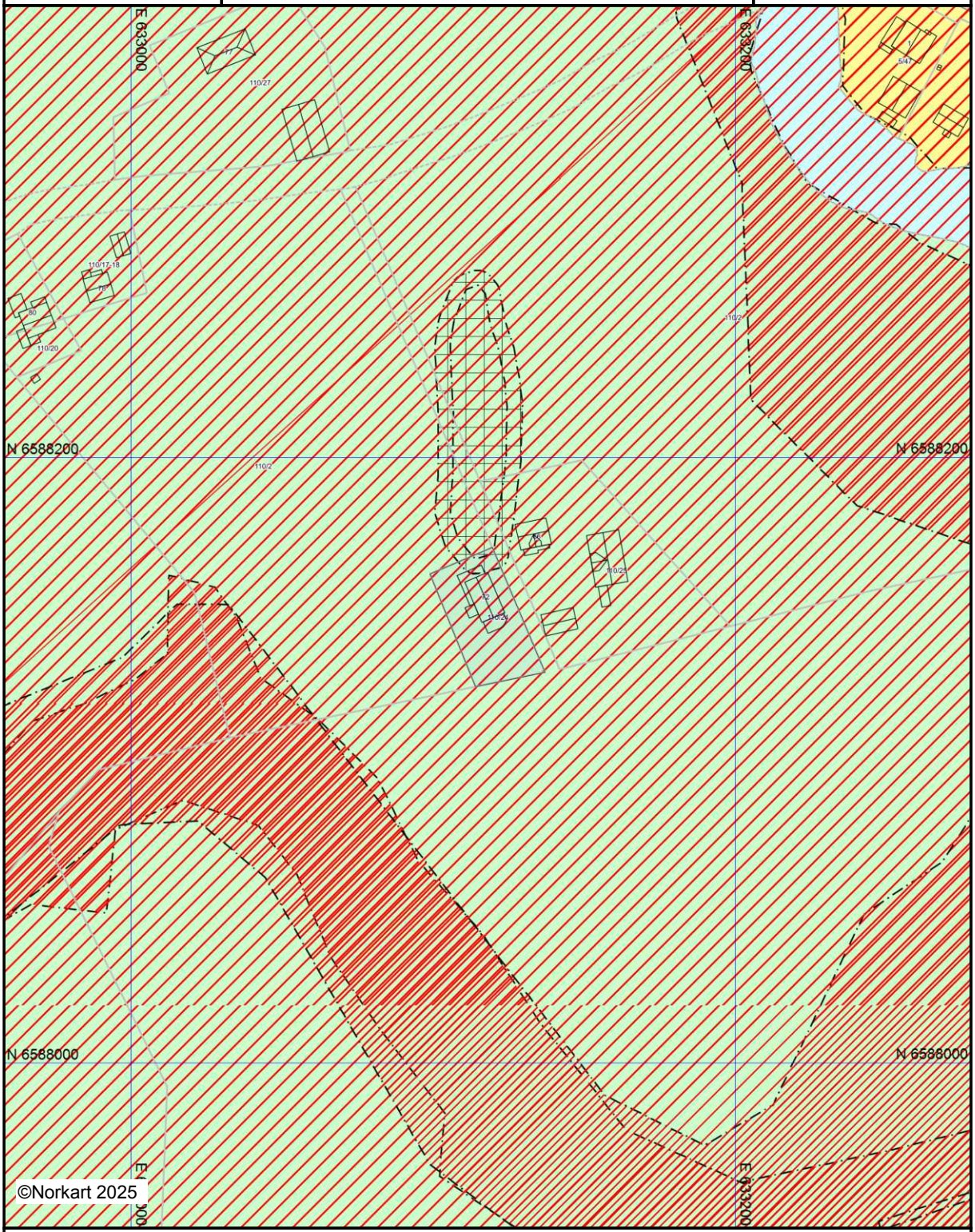
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 110/24
Adresse: Sarpsborgveien 72
Utskriftsdato: 15.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

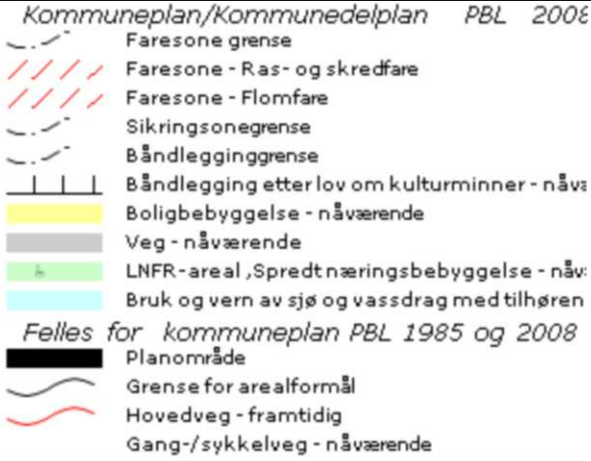
UTM-32



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 200



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Båndlegginggrense
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Boligbebyggelse - nåværende
Veg - nåværende
LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse - nåv
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - framtidig
Gang-/sykkelveg - nåværende

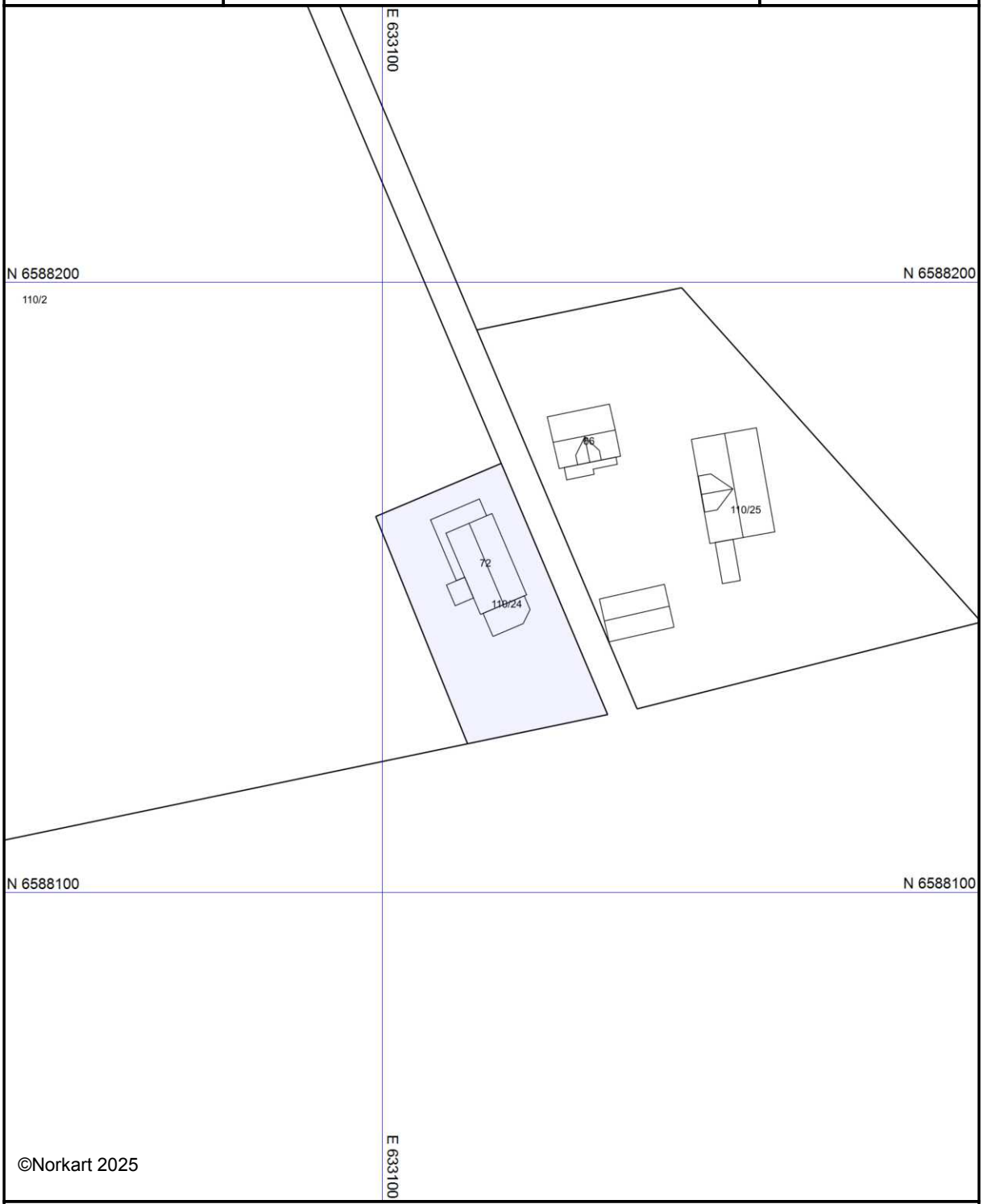
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 110/24
Adresse: Sarpsborgveien 72
Utskriftsdato: 15.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.08.2025 10:34

Eiendom 3120-110/24

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Sarpsborgveien 72	1894 Rakkestad

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Sandvik Marianne J Sarpsborgveien 72 1894 Rakkestad	101072	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Jørgensen Fred Iwan Sarpsborgveien 72 1894 Rakkestad	130464	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Jørgensen Fred Iwan Sarpsborgveien 72 1894 Rakkestad	130464	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Sandvik Marianne J Sarpsborgveien 72 1894 Rakkestad	101072	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

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.