

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Johs C Liens gate 33, 1890 RAKKESTAD
 RAKKESTAD kommune
 gnr. 10, bnr. 15

Markedsverdi

12 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 1984 m² BRA-i: 383 m²



Befaringsdato: 24.06.2026

Rapportdato: 07.08.2026

Oppdragsnr.: 13794-2063

Eiendomsverdi ref nr: MK3557

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av et godt vedlikeholdt og omfattende restaurert våningshus fra 1892. Det er siden 2014 gjennomført betydelige oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider, og boligen fremstår i dag med gjennomgående god standard og et høyt vedlikeholdsnivå. Blant de større arbeidene kan nevnes fornyelse av taktekking, kledning, etterisolering og vinduer i 2014, samt oppføring av tilbygg i 2017.

Våtrommene holder gjennomgående god standard. Bad og vaskerom i 1. etasje ble etablert i 2014, mens badet i 2. etasje er fra 2023. Kjøkkenet har moderne innredning fra Aubo, og boligen har for øvrig flere oppgraderte tekniske installasjoner.

Til tross for omfattende oppgraderinger er det registrert enkelte forhold som bør utbedres eller følges opp. Dette gjelder blant annet manglende snøfangere på deler av taket, begrenset lufting bak kledning mot grunnmur, enkelte eldre kjellervinduer med skader, samt deler av vann- og avløpsanlegget av eldre dato. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utkoblet oljefyr med tilhørende oljetank.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet bemerkes manglende rekkverk på terrasse/balkong og utvendig trapp. Enkelte innvendige trapper tilfredsstiller heller ikke dagens krav til rekkverk og håndløpere. Det er ikke utført radonmåling.

Eiendommen omfatter i tillegg flere eldre driftsbygninger og uthus. Disse har et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og det må påregnes vesentlige investeringer dersom bygningene skal oppgraderes til dagens standard. Bygningene vurderes derfor i hovedsak å ha begrenset verdi utover eksisterende bruk, og vil for enkelte kjøpere kunne representere fremtidige kostnader fremfor vesentlig tilleggsverdi.

Samlet sett fremstår eiendommen som en representativ landbrukseieendom med et velholdt og betydelig oppgradert våningshus. Det er utført omfattende arbeider siden 2014, og de fleste større bygningsmessige oppgraderingene av boligen er allerede gjennomført. Sett i lys av bygningens alder må det likevel påregnes enkelte vedlikeholds-, oppgraderings- og sikkerhetsrelaterte tiltak, samt oppfølging av de avvikene som er nærmere beskrevet i rapporten.

Våningshus - Byggeår: 1892

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med glasert teglstein og undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk med beslag på toppbord.

Det er saltak med sperrekonstruksjon. Det må forventes at det kan være noe avvik på takkonstruksjon pga. alder.

Tilbygget har valmet tak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasaden består av stående bordkledning som ble skiftet i 2014. Veggene ble samtidig etterisolert utvendig.

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Jernvindue i kjeller har enkle glass og er fra byggeår.

Det er spesial tilpasset hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis, teppe og malte originale tregulv.

Veggene er utført med tapet, panelplater og originale tømmervegger.

Himlinger er utført med trepanel og mdf-panel.

Det er trebjelkelag.

Det er mursteinspipe som er rørfornyet stålpipeline og to stk. vedovner.

Det er en lakkert tretrapp til kjeller.

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2. etasje › Bad

Badet har flislagte vegger og malt himling. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Badet er innredet med heldekkende servant og dusjløsning med vegger/hjørne. Ventilasjon er løst med avtrekk.

Våtrom › 1. etasje › Bad

Badet er fra 2014. Veggene er flislagt, og himlingen har MDF-panel.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Badet er innredet med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjløsning med vegger/hjørne. Ventilasjon er løst med avtrekk.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom

Vaskerommet har vegger med malte MDF-plater og himling med MDF-panel. Gulvet er belagt med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter, og det er installert elektriske varmekabler.

Rommet er utstyrt med plastsluk, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er løst med avtrekksventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Aubo med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kombiovn og komfyrvakt.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Talettrom med flislagt gulv og tapetserte vegger. Innredning med heldekkende servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør.

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast og nedstøpt i kjeller er det støpejern.

Boligen mangler generell ventilasjon med kontrollert tilførsel av friskluft til oppholdsrom. Våtrom har avtrekk til friluft

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Service utført én gang, trolig 2024/2025. Av Rakkestad Energi.

Det er oljefyr. Koblet fra og ikke i bruk.

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 2014. Utført av Bøhn Anlegg.
Grunnmuren er i natursteinsmur med kjeller under opprinnelig del.
Tilbygg har grunnmur i lettklinkerblokker og annet fundament.
Flat opparbeidet tomt.
Bunnledning for avløp er opplyst skiftet i 2014 fra septiktank og inn under kjellermur, utført av Bøhn Anlegg AS i forbindelse med dreneringsarbeider.
Stikkledning for avløp er oppgradert med nye rør frem til septiktank.
Det er samtidig tilrettelagt for fremtidig tilkobling til offentlig nett, ved at det er etablert pumpeledning for kloakk fra septiktank og frem til kommunalt pumpehus ved Kåensveien (retning vest).
Arbeidet er utført av Bøhn Anlegg AS.
Bunnledning for vann er opplyst oppgradert i samme forbindelse, med tilrettelegging for fremtidig tilkobling til offentlig nett.
Stikkledning for vann er opplyst skiftet i 2022 fra bolig til borehull, utført av Bøhn Anlegg AS. Vannpumpe i borehull er byttet i 2022/2023 av Rørtec AS, Rakkestad.
Boligen har per i dag privat vannforsyning via borebrønn og avløp til lukket septiktank. Det er opplyst god vannkvalitet og tilfredsstillende vannmengde.
Det er nedgravde oljetanker på tomten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	1984 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	383 m ²
Totalpris	12 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 13 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Låve/fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur med korntørke

- Det foreligger ikke tegninger

Korntørkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Utedo/redskapsbod

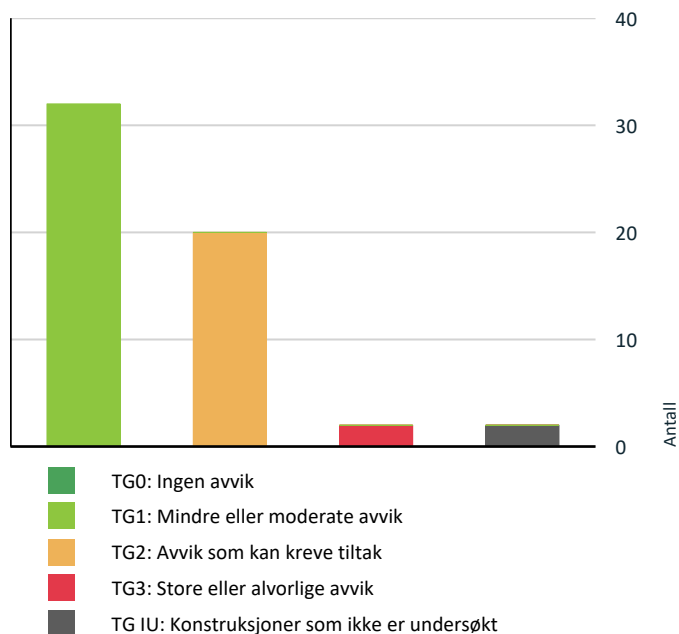
- Det foreligger ikke tegninger

Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

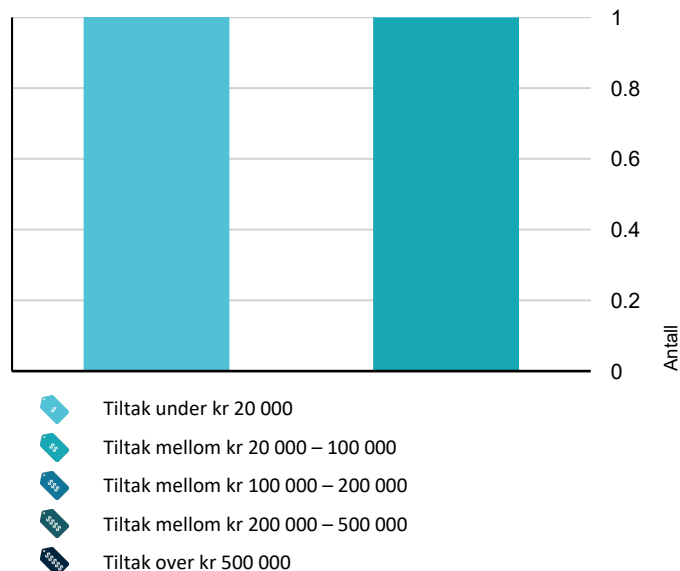
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer i kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1892

Tilbygg / modernisering

2017 Tilbygg Tilbygg østsiden, samt tak over veranda på vestsiden av huset.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Under omlegging

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk med beslag på toppbord.

Årstall: 1892

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon. Det må forventes at det kan være noe avvik på takkonstruksjon pga. alder.

Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc.



TG 1 Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygget har valmet tak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Tilstandsrapport



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasaden består av stående bordkledning som ble skiftet i 2014. Veggene ble samtidig etterisolert utvendig.

Vurdering av avvik:

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

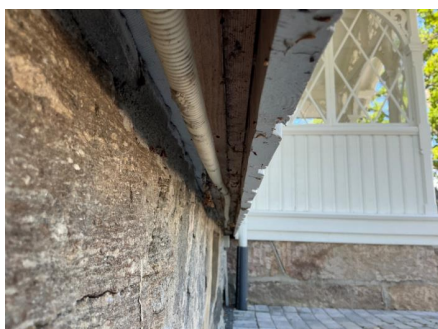
Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Originale tømmervegger.



Under restaurering

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer i kjeller

Beskrivelse

Jernvinduene i kjeller har enkle glass og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

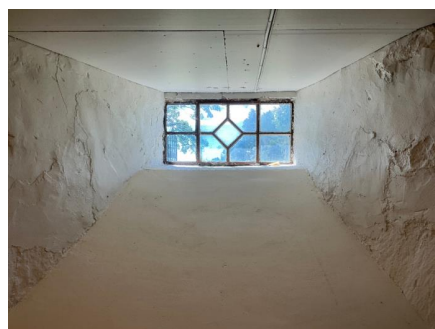
Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport



Sprukker glass.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er spesial tilpasset hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.



En del riper etter hund på denne døren.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG



TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis, teppe og malte originale tregulv.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, panelplater og originale tømmervegger. Himlingen er utført med trepanel og mdf-panel.

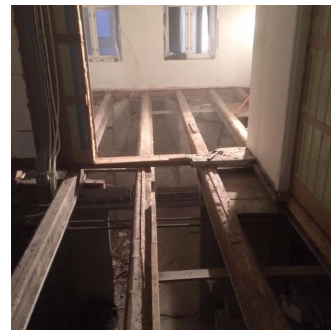


TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag. Det er opplyst at bjelkelag i alle rom i 1. etasje er rehabilitert. Opprinnelig leire i gulvkonstruksjonen er fjernet, og det er etablert nytt bjelkelag med etterisolering utført med mineralull (Glava).

Tilstandsrapport



Gulv og leire fjernet i 1. etasje.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2. etasje

Beskrivelse

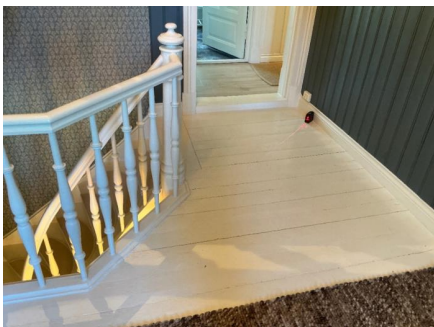
Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Skjevhetene kan oppleves ved bruk, men det er ikke registrert forhold som tilsier behov for strakstiltak. Oppretting av gulvene vil være et omfattende tiltak og vurderes normalt ikke som nødvendig med mindre det er ønskelig av bruksmessige eller estetiske årsaker.



Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre på tiden bygget ble oppført. Kravet kom 1. juli i 2011.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

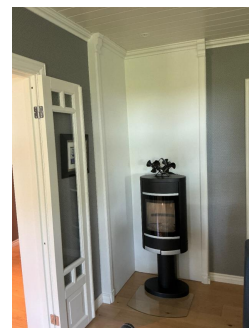
Det er mursteinspipe som ikke er i bruk. Dersom det skal etableres vedovn, er det viktig at gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger følges. Det anbefales at brann- og feiervesenet på forhånd kontrollerer skorstein for å sikre at forutsetninger for trygg og forskriftsmessig bruk er til stede.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - 1

Beskrivelse

Det er mursteinspipe som er rørfornyet stålpipe og to stk. vedovner.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Mur/steinvegger.

Vurdering av avvik:

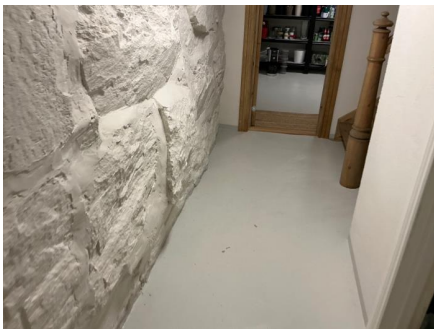
Tilstandsrapport

- Kjellerrommene ble bygd som uoppvarmede rom. Pga. byggets alder kan man ikke regne med at gulvet på grunn er isolert. Det er også sannsynlig at gulvet mangler dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig.

Overvåk konstruksjonen jevnlig.



Det er plassert avfukter i kjeller. Selger opplyser at denne benyttes ved behov, hovedsakelig i perioder med høy temperatur.



Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Tilstandsrapport



Innvendig trapp til kjeller

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert noen flygehull etter borebiller i bjelker i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er observert spor etter borebiller i form av flygehull i synlige bjelker i kjeller. Forholdet fremstår som eldre skader, og det er ikke registrert tegn til aktiv angrep på befaringstidspunktet. Eier opplyser at forholdet ikke er aktivt. Spor etter tidligere borebilleangrep er relativt vanlig i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke forholdet for eventuell ny aktivitet (friskt boremel/flygehull). Ved mistanke om aktivitet bør fagkyndig skadedyrfirma kontaktes for vurdering og eventuell behandling.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er nytt i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger bilder av utført membranarbeid, FDV-dokumentasjon for membransystemet, fallskisse samt sjekkliste fra utførende håndverker. Kolstad Larsen AS, Flis og Malerservice AS, Lien Elektro AS, Rørtec AS.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Dersom det oppstår vannlekkasje er det fare for at vann ikke går til sluk.
- På dette badet er det benyttet silikon som oppkant ved dørterskelen, og membranen er dermed ikke ført opp i henhold til preakseptert løsning. Gulvet har ikke dokumentert fall 1:100 i hele rommet, men det er godt fall i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket på grunn av rammen på dusjvegger. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Løsningen er ikke dokumentert i henhold til TEK17 § 2-2 om krav til dokumentasjon av byggtekniske løsninger. Det innebærer at vanntettheten ved terskel ikke kan regnes som verifisert etter preakseptert metode. Risikoen for fuktskade vurderes likevel som begrenset ved normal bruk, spesielt siden fallforholdene fungerer godt i dusjsonen. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av avvik fra dokumentasjonskrav, ikke nødvendigvis fordi det forventes skade.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er heltre tømmervegger mot tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Sjekkliste og FDV. Bunnys murerservice Fredrikstad, Rakkestad Malerkompani AS, Rørtec, Lien Elektro AS.

1. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og mdf-panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Tilstandsrapport



Ikke oppbrett av membran på terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har to plastsluk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bunnys murerservice Fredrikstad, Rakkestad Malerkompani AS, Rørtec, Lien Elektro AS.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte mdf-plater og himling med mdf-panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Ukjent om belegget er ført opp bak terskellist.

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 våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Aubo med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kombiovn og komfyrvakt.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og tapetserte vegger. Det er elektriske varmekabler under flislagt gulv.



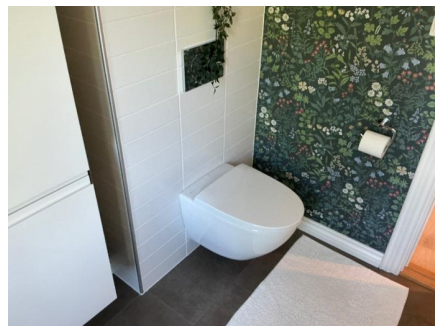
2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > TOALETROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon utenom å bruke vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav. Ca. 5000,-.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast og nedstøpt i kjeller er det støpejern.

Vurdering av avvik:

- De nedstøpte avløpsrørene i boligen er av eldre dato. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger av nedstøpte avløpsrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ikke tilfredsstillende ventilasjon. Det er ikke registrert spalteventiler i vinduer, tilluftsventiler i yttervegger eller annet ventilasjonssystem som sikrer tilførsel av friskluft til oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Service utført én gang, trolig 2024/2025. Av Rakkestad Energi. Mangler dokumentasjon på servicen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

Beskrivelse

Det er oljefyr. Koblet fra og ikke i bruk.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i stor grad oppgradert i perioden 2014–2024. Ifølge selger er det aller meste av anlegget i hovedhuset skiftet ut, mens eventuelle gjenværende eldre deler er gjennomgått og funnet i orden av elektroinstallatør. Det er utført komponentbytte i samtlige sikringsskap, og sikringsskap i kjeller og på vaskerom er opplyst å være nye. Anlegget har i hovedsak automatsikringer/jordfeilautomater og kursfortegnelser i skapene.

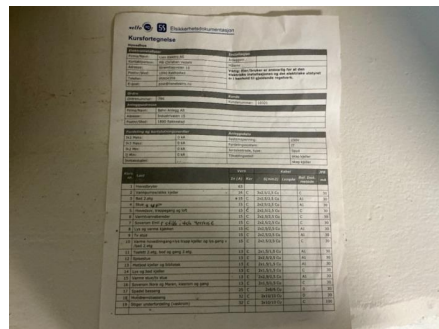
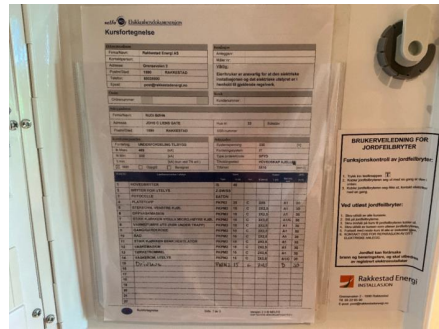
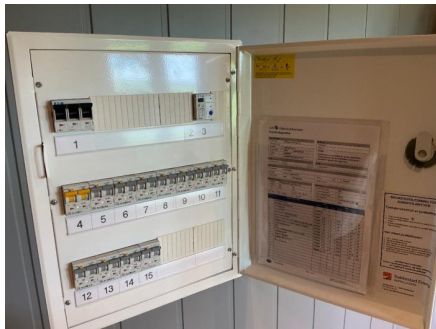
Arbeidene er opplyst utført av registrerte elektroinstallasjonsvirksomheter, hovedsakelig Lien Elektro AS og Rakkestad Energi, og det foreligger samsvarserklæringer/dokumentasjon i Boligmappa.

Det foreligger eltilsynsrapport datert 17.11.2023. Registrerte avvik etter tilsynet er opplyst utbedret og lukket i mars 2024, og det er ikke utført ytterligere arbeider etter dette utover retting av avvikene. Det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.

Det er elektriske varmekabler i tilbygg, bad og toalettrom i 2. etasje samt hall i 1. etasje. Det er varmefolie i gulv på kjøkken, bibliotek, spisestue og stuer.

Tilstandsrapport

På øvrige bygninger er det utført elektriske oppgraderinger i varierende omfang. Garasjen og anlegget på treningsrommet er opplyst som nytt. Sikringsskap i tørkehuset er delvis oppgradert og kontrollert. På låven er sikringer og deler av belysningen skiftet, mens fjøsdelen i hovedsak har eldre elektrisk anlegg, med unntak av kaninrommet. Stabburet har i hovedsak eldre anlegg med enkelte vedlikeholdsarbeider og nye utelamper. Selger opplyser at også disse anleggene er kontrollert og funnet i orden.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014. Utført av Bøhn Anlegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur med kjeller under opprinnelig del.

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter - 1

Beskrivelse

Tilbygg har grunnmur i lettklinkerblokker og annet fundament.

Terrengforhold

Beskrivelse

Flat opparbeidet tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bunnledning for avløp er opplyst skiftet i 2014 fra septiktank og inn under kjellermur, utført av Bøhn Anlegg AS i forbindelse med dreneringsarbeider.

Stikkledning for avløp er oppgradert med nye rør frem til septiktank. Det er samtidig tilrettelagt for fremtidig tilkobling til offentlig nett, ved at det er etablert pumpeledning for kloakk fra septiktank og frem til kommunalt pumpehus ved Kåensveien (retning vest). Arbeidet er utført av Bøhn Anlegg AS.

Bunnledning for vann er opplyst oppgradert i samme forbindelse, med tilrettelegging for fremtidig tilkobling til offentlig nett.

Stikkledning for vann er opplyst skiftet i 2022 fra bolig til borehull, utført av Bøhn Anlegg AS. Vannpumpe i borehull er byttet i 2022/2023 av Rørtec AS, Rakkestad.

Boligen har per i dag privat vannforsyning via borebrønn og avløp til lukket septiktank. Det er opplyst god vannkvalitet og tilfredsstillende vannmengde.

Det er utvendig stakeluke for avløp plassert ved spisestuevindu. Utvendig stoppekran er plassert i betongkum ved siden av terrasse. Innvendig stoppekran er plassert i kjeller der vannledning føres inn, ved siden av vannpumpe.

Det er ikke opplyst om kjente feil ved vann- eller avløpsanlegget.

Oppgraderte rør gir redusert risiko for lekkasjer sammenlignet med eldre anlegg. Privat vann- og avløpsløsning medfører likevel et vedlikeholds- og driftsansvar, samt kostnader knyttet til fremtidig tilkobling til offentlig nett.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av septiktank og pumpeanlegg. Fremtidig tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett bør påregnes.

Tilstandsrapport

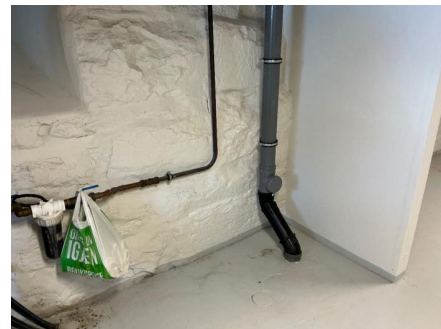
Dokumentasjon på utførte arbeider bør fremlegges og oppbevares.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert eldre galvanisert vannledning fra kjeller og frem til/forbi grunnmur. Utvendig ledningsanlegg er opplyst fornyet.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet fra kjeller og ut for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.



TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravde oljetanker på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetanker som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetankene i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført som frittliggende bygning med plass til flere biler, utformet med bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledning i tre. Bygget har saltak tekket med takstein (Skarpnes), og er utstyrt med flere leddporter samt egen inngangsdør. Ifølge fremlagt dokumentasjon er garasjen av type levert fra Igland garasjen, med BYA på ca. 94 m² og BRA på ca. 90 m². Det er etablert flere porter med elektrisk åpning, og bygget fremstår som funksjonelt tilpasset flere kjøretøy og lagring. Det er montert elbillader i garasjen. Tilkobling og kapasitet er ikke kontrollert.

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

Låve/fjøs



Anvendelse

Byggeår

1916

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Låve oppført i 1916 med grunnflate på ca. 855 m². Bygningen er oppført som tradisjonell kjørebrulåve med utvendig støpt låvebru.

Konstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trepanel. Innvendig er det delvis støpte dekker/subbus samt enkelte tregulv. Det er etablert to kjøreporter, hvorav én med integrert slagdør. Taket har saltakskonstruksjon og er tekket med aluminiumsplater fra ca. 1985.

Fjøsdelene utgjør ca. 340 m² og har kjeller under. Kjeller og yttervegger er oppført i støpt konstruksjon med eldre jernvinduer. Det er registrert betydelige frostskafer på vegger i kjeller og fjøsdeler. Himling i fjøset er utført i tre.

Stalldel på ca. 150 m² er omgjort til redskapsplass med støpt gulv. Vegger i denne delen er oppført i tegl, hvor det også er registrert frostskafer i undermur.

I mellomlåven er det to eldre siloer oppført i teglstein.

Det anbefales en grundig teknisk gjennomgang av konstruksjonene, spesielt kjeller- og fjøsvegger med frostskafer. Videre bør det vurderes tiltak for utbedring av skader, samt løpende vedlikehold av tak, kledning og konstruksjoner. Eldre elektrisk anlegg i fjøsdeler anbefales kontrollert av fagperson. Tilstand på nedgravd dieseltank bør også kontrolleres.

Det er innlagt elektrisk anlegg i bygningen. I låvedelen er deler av anlegget oppgradert, herunder utskifting av sikringer i sikringsskap samt belysning i høyre del av låven. I fjøsdelen er det i hovedsak eldre elektrisk anlegg, med unntak av kaninrom hvor det er utført tiltak. Det er opplyst at anlegget er kontrollert og funnet i orden. Det henvises til dokumentasjon i Boligmappa.

Det foreligger også nedgravd dieseltank på ca. 3000 liter.

Bygningen fremstår samlet sett med betydelig alder og varierende vedlikeholdsstandard, med flere registrerte skader og behov for tiltak.

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



Stabbur med korntørke



Anvendelse

Byggeår

1899

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Stabbur med korntørke oppført i 1899. Grunnflate er ca. 98 m² med senere tilbygg (korntørke) på ca. 40 m². Bygningen er fundamentert på pilarer på steinblokker og er oppført over 2 ½ etasje.

Konstruksjonen består av bindingsverk med utvendig høvlet perlestaffpanel. Taket er tekket med teglstein, og det er kobberbeslått klokketårn.

Korntørkedelen har støpt grunnmur med kjeller. Det er etablert mindre sjakter i treverk (ikke impregnert), samt 2 stk. koppelevatorer for korntransport til mindre varmluftstørke. Videre er det 2 stk. mindre lagersiloer i treverk med skråbunn. Det er oppført løft for elevatorer og transportbånd mellom korntørke og stabbur.

Tilbygget inneholder fyrrom med lecavegger, uten dokumentert brannsikker dør. Det er installert mindre Dantherm oljefyr. Det foreligger nedgravd oljetank på ca. 1.000 liter.

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

Korntørkehus



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Korntørkehus oppført i perioden 1974–1993 med grunnflate på ca. 78 m². Bygningen er oppført med støpt grunnmur og støpt gulv. Veggene er kledd med utvendig tømmermannspanel.

Taket har saltakskonstruksjon med oppbygg/oppløft og er tekket med teglstein. Bygget har stor slagdør for adkomst.

Det er etablert tippesjakt i treverk med stålrister.

Lagerdelen er gjort om til kontor/treningsrom. Ikke byggesøkt.

I bakkant er det etablert fyrrom med lecavegger og støpt dekke. Det er installert Akron oljefyr, og det foreligger nedgravd oljetank på ca. 1.000 liter.

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

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Drivhus oppført med pulverlakkerte stålkonstruksjoner og glassfelt, fundamentert på støpt betongplate. Det er etablert vann- og strømtilførsel til drivhuset, samt sluk i gulv for avrenning. Betongplaten fremstår med fall mot sluk, og drivhuset fremstår som funksjonelt innredet for dyrking.

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

Utedo/redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Tidligere utedo som er ombygget og benyttes som redskapsbod. Bygningen er oppført i trekonstruksjon på enkle fundamenter, med stående trekledning og pulttak tekket med takpapp. Innvendig er boden delt i to rom med tregulv og uisolerte vegger kledd med panel. Bygningen benyttes til oppbevaring av hage- og redskapsutstyr.

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

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående grillhytte oppført i laftet trekonstruksjon, fundamentert på støpt ringmur/betongsåle. Taket har pyramidelignende utforming og er tekket med takshingel. Hytta har vinduer på flere sider som gir godt lysinnslipp, samt dør i heltre. Innvendig er vegger og himling kledd med trepanel. Langs veggene er det faste sittebenker, og sentralt i rommet er det montert et integrert ildsted med grillrist og røykhette ført over tak. Ca. 10 m².

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

383 m²/383 m²

Våningshus: 4 Gang, Loftstue, Uinnredet loft, 4 Soverom, 2 Bad, Toalettrom, 2 Garderobe, 3 Bod, Entré, Vaskerom, Kjøkken, Hall m/trapp, Stue, Spisestue, Bibliotek, Trapperom, Fyrrom, 3 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje, Låve/fjøs, Stabbur med korntørke, Korntørkehus, Drivhus, Utedo/redskapsbod, Grillhytte
Bruksareal andre bygg: 1601 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 13 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

12 500 000

Konklusjon markedsverdi

12 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Markedsverdien er satt lavere enn teknisk verdi som følge av at økte byggekostnader og høyere renteutgifter ikke i tilsvarende grad har blitt gjenspeilet i markedsprisene.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	24 000
Slamtømming en gang i året.	Kr.	4 400
Vedlikehold bygninger og eiendom.	Kr.	60 000
Forsikring, estimert av takstingeniør	Kr.	30 000
Strøm, estimert av takstingeniør	Kr.	40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	158 500

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	8 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Låve/fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Låve/fjøs	Kr.	350 000

Stabbur med korntørke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Stabbur med korntørke	Kr.	210 000

Korntørkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Korntørkehus	Kr.	340 000

Drivhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.	190 000

Utedo/redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Utedo/redskapsbod	Kr.	50 000

Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	9 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	4 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	4 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	13 900 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

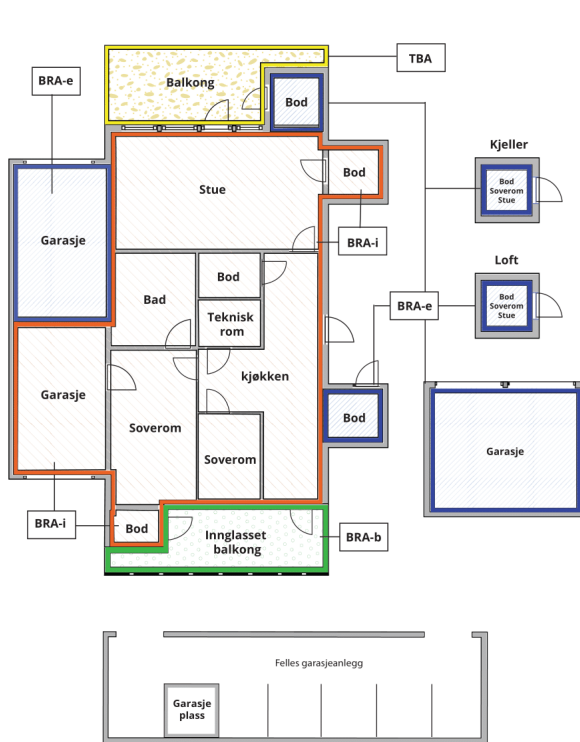
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						40	40
2. etasje	126			126			126
1. etasje	173			173	62		173
Kjeller	84			84			84
SUM	383				62	40	423
SUM BRA	383						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, loftstue, uinnredet loft		
2. etasje	Gang m/trapp, 2 mellomganger, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, toalettrom, garderobe, bod		
1. etasje	Entré, garderobe, bad, vaskerom, kjøkken, hall m/trapp, stue, spisetue, bibliotek, trapperom		
Kjeller	Gang m/trapp, bod, bod 2, fyrrom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3		

Kommentar

Takhøyden i loftsetasjen er ca. 1,82 m, og loftsetasjen er dermed ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		88		88	
SUM		88			
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Låve/fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		855		855	
Hems		312		312	
Rom under låvebru		17		17	
SUM		1184			
SUM BRA	1184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Kaninrom, fjøs, div. lagerrom	
Hems		Lagringsplass	
Rom under låvebru		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Stabbur med korntørke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje		101		101	
1 etasje		131		131	
SUM		232			
SUM BRA	232				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje		Uinnredet rom	
1 etasje		Uinnredet rom, uinnredet rom, uinnredet rom, uinnredet rom, korntørke rom, korntørke rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Korntørkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		75		75	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Trimrom, uinnredet rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Utedo/redskapsbod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Grillhytte

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Sonja Vedahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	10	15		0	7851.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johns C Liens gate 33

Hjemmelshaver

Sonja Vedahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Johns C. Liens gate 33 ligger i "Lien Nordre", Rakkestad. Her er det kort avstand til alle sentrums fasiliteter. Både skoler, barnehager, legesenter, apotek og dagligvare.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via felles privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til lukket septiktank.

Regulering

LNF-område

Om tomten

Tomten er eiet og opparbeidet med gruset gårdsplass, asfalterte arealer, gressplen, flere trær og noe beplantning. Eiendommen fremstår som romslig og oversiktlig, med gode parkeringsforhold og interne adkomstarealer. Det er etablert flere bygninger på eiendommen, samt uteoppholdsarealer med terrasse og basseng i tilknytning til boligen. Tomten er i hovedsak flat og lett tilgjengelig.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkrent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkrent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger på hovedhus og garasje	05.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*