



aktiv.

Lyngrabben 8E, 1890 RAKKESTAD

**Rakkestad - Praktisk og moderne
leilighet med alt på et plan. Stor
solrik terrasse.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 890,-
Total ink omk.: Kr 2 153 890,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Lyngrabben Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 52/52 kvm
Tomtstr.: 3485.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 1
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1113250214

Rakkestad - Praktisk og moderne leilighet med alt på et plan. Stor solrik terrasse.

Vi har gleden av å presentere denne praktiske og koselige leiligheten på et plan.

Meget attraktiv beliggenhet. Andel av felles festet tomt.

Innhold:

1. etg.: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang, bod. Veranda på 18 m², vendt mot syd med tilgang fra stue/kjøkken. Utvendig bod 4 kvm.

Leiligheten ligger på Lyngbyfeltet, som er et etablert og populært boligområde like sydøst for Rakkestad sentrum. Område er barnevennlig og uten særlig gjennomgangstrafikk. Består vesentlig av etablert boligbebyggelse beliggende i nær tilknytning til landbruksarealer. Det ligger flere barnehager rett i nærheten. Gangavstand til skoler, idrettsplass, butikker, post og Rakkestad sentrum hvor det er bank, offentlige kontorer, ytterligere forretninger m.m. Avstanden til Rakkestad sentrum ca 1,5 km.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Nabolagsprofil	53
Budskjema	67

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3485.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt på 3 485,2 m², ifølge Norges Eiendommer. Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturlig vegetasjon og vintergrønt.

Belegningsstein i gårdsplassen. Parkering på egen gårdsplass.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Lyngbyfeltet, som er et etablert og populært boligområde like sydøst for Rakkestad sentrum. Område er barnevennlig og uten særlig gjennomgangstrafikk. Består vesentlig av etablert boligbebyggelse beliggende i nær tilknytning til landbruksarealer. Det ligger flere barnehager rett i nærheten. Det er gangavstand til skoler, idrettsplass, butikker, post og Rakkestad sentrum hvor det er bank, offentlige kontorer, ytterligere forretninger, etc. Avstanden til Rakkestad handelssentrum er ca. 1,5 km.

Adkomst

Offentlig adkomst.

Bebygelsen

Rekkehusleilighet med alt på en flate oppført i 1980, og pusset opp innvendig i 2016 på 52 m2 bruksareal. Utebod på ca. 5 m2.

Bygningssakkyndig

Kjeserud Boligtakst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus med 1 etasje. Bygningen ble oppført i 1980. Ringmur i betong. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bærende takkonstruksjon i taket er i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/ energiglass byttet i senere tid. Vindu i boden er fra byggeåret.

Verditakst

Kr 2 100 000

Innhold

1. etg.:

Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang, bod.

Veranda på 18 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue/kjøkken.

Utvendig bod 4 kvm.

Standard

INNVEDNIG

Overflater:

Gulv med laminat fra 2016. Vegger med malt panel fra byggeåret og smartpanelplater fra 2016. Himlinger med takessplater fra byggeåret.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak:

Hakk i gulvbord i stue/kjøkken.

KJØKKEN

Overflater og innredning:

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning i L-form med hvite profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. 120 liter benkebereder. Opplegg for vaskemaskin. Integrete hvitevarer. Stoppekran.

Vannmåler.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

VÅTROM

Generell:

Bad/wc/vaskerom med gulv med fliser og vegger med baderomspanel. Servant på skap med hvit høyglans front. Dusjkabinett. Vegghengt wc. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Underskap med høyglans skuffefronter. Overskap med hvite høyglans fronter. Varmekabler. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil i himlingen.

Overflater vegger og himling:

Baderomspanel på vegger og takessplater i himlingen.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist andre avvik:

Baderomspanelen er montert helt ned mot gulvet med silikonfuge. Dette skal monteres med skinne så platene avsluttes over gulvet. Det må kun brukes dusjkabinett før tiltaket utbedres. Noe merker på takessplater rundt ventilen.

Konsekvens/tiltak:

Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Overflater Gulv:

Fliser på gulv. Flatt fall fra terskel og frem til dusjkabinettet. Tilstrekkelig fall i dusjsonen. Varmekabler.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plastsluk fra byggeåret. Membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er avvik:

Sluk fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

Ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget systerne.

Sanitærutstyr og innredning:

Servant på skap med hvit høyglans front. Dusjkabinett. Vegghengt wc. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Underskap med høyglans skuffefronter. Overskap med hvite høyglans fronter. Varmekabler. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vanntilførsel til badet via kjøkkenet, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille i trebjelkelag.

Vurdering av avvik TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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.

Innvendige dører:

Hvite formpressede dører med tre speil.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Andre innvendige forhold:

Leiligheten har hovedsakelig downlights.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Rør i rør system. Uvisst om det er noen kobberør fra byggeåret.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon.

Varmesentral:

Panelovner.

Varmtvannstank:

120 liter benkebereder.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er ikke sluk eller montert waterguard.

Konsekvens/tiltak:

Waterguard må monteres.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer. Elektriske varmekabler i bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner Downlights i stuen. Nylig vært kontroll av det elektriske anlegget.

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

Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig

myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik TG 2:

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak:

Taksteinen har utgått levetid. Steinen må påregnes å skiftes på sikt.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik TG 3:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Veggkonstruksjon:

Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med panel.

Vurdering av avvik TG 2:

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

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Bærekonstruksjonen i taket er i treverk- Saltak takform. Adkomst til loft via nedfellbar stige.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinduer:

Karmer og rammer i tre med 2- lags isolerglass fra 2016. Et eldre vindu i boden fra 1979- Vindu i boden har TG 3.

Dører:

Hvit ytterdør med glass. Sidefelt med glass. Hvit terrassedør med 2- lags isolerglass.

Vurdering av avvik TG 2:

Sidefeltet i glass på ytterdøren er sprukket.

Konsekvens/tiltak:

Må skiftes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda i treverk på ca. 19 m2. To levegger. Dobbelt utestikk.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak:

Bordene må påregnes å vedlikeholdes/skiftes.

Utvendige trapper:

Trapp en til inngangspartiet har trinn i betong og smijernsrekkverk.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Antatt byggegrunn på fjell

Grunnmur og fundamenter:

Ringmur i betong.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Vurdering av avvik TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 100 000

Kommunale avgifter

Kr 30 052

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke

samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten

sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per

fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr Fakturert beløp i 2024

Avløp 13 457,52 kr

Eiendomsskatt 4 888,00 kr

Feste 3 662,00 kr

Renovasjon 4 521,24 kr

Vann 8 411,76 kr

Sum 34 940,52 kr

Eiendomsskatt

Kr 4 888

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 700 616

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 802 464

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 1, seksjonsnummer 11, festenummer 138 i Rakkestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3120/6/1/11/138:

08.10.1980 - Dokumentnr: 308045 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 80 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 935
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT
Overført fra: Knr:3120 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:138 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1980 - Dokumentnr: 308046 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 231
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
OVERDRAGELSE AV FESTERETT TIL ANDRE ENN FESTERS BO ELLER
ARVINGER MÅ GODKJENNES AV RAKKESTAD KOMMUNE
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKTEN
Overført fra: Knr:3120 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:138 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE
BANKER OG KREDITINSTITUSJONER

30.06.2022 - Dokumentnr: 713453 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Gjelder framfeste
Rettighetshaver: Dnb Bank Asa
Org.nr: 984 851 006
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1973 - Dokumentnr: 302420 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 8,808
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:3120 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:138 F

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1977 - Dokumentnr: 309922 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 7,891

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Overført fra: Knr:3120 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:138 F

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1980 - Dokumentnr: 308045 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 935

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1980 - Dokumentnr: 308046 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 231

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

OVERDRAGELSE AV FESTERETT TIL ANDRE ENN FESTERS BO ELLER

ARVINGER MÅ GODKJENNES AV RAKKESTAD KOMMUNE

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKTEN

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE
BANKER OG KREDITINSTITUSJONER

23.08.2016 - Dokumentnr: 757624 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.

Vann og avløp: Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Uregulert.

Kommuneplan: Boligformål Periode: 2011 - 2022.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

53 890 (Omkostninger totalt)

65 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 153 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 165 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 168 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 43 750,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- oppgjørshonorar kr 3 900,- og visninger kr per stk 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 805,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tone B. Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Ansvarlig megler bistås av

Tone B. Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

20.01.2026







Lyngrabben 8E

1. Etasje

























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lyngrabben 8 E, 1890 RAKKESTAD

 RAKKESTAD kommune

 gnr. 6, bnr. 1, snr. 11, fnr. 138

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 13421-1413

Referansenummer: XW7417

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST

Sertifisert Takstingeniør: Per-Christian Kjeserud



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.



Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud

pk@kjeserudtakst.no

913 54 951



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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med betongtakstein fra byggeåret.
Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.
Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med panel.
Bærekonstruksjonen i taket er i treverk- Saltak takform. Adkomst til loft via nedfellbar stige.
Karmer og rammer i tre med 2- lags isolerglass fra 2016. Et eldre vindu i boden fra 1979- Vindu i boden har TG 3.
Hvit ytterdør med glass. Sidefelt med glass. Hvit terrassedør med 2-lags isolerglass.
Veranda i treverk på ca. 19 m2. To levegger. Dobbelst utestikk.
Trapp en til inngangspartiet har trinn i betong og smijernsrekkeverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat fra 2016
Vegger med malt panel fra byggeåret og smartpanelplater fra 2016
Himlinger med takessplater fra byggeåret.
Etasjeskille i trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Hvite formpressede dører med tre speil.
Leiligheten har hovedsakelig downlights.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad/wc/vaskerom med gulv med fliser og vegger med baderomspanel. Servant på skap med hvit høyglans front.
Dusjkabinett. Vegghengt wc. Arbeidsbenk med laminert benkeplate.
Underskap med høyglans skuffefronter. Overskap med hvite høyglans fronter. Varmekabler. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil i himlingen.
Baderomspanel på vegger og takessplater i himlingen.
Fliser på gulv. Flatt fall fra terskel og frem til dusjkabinettet.
Tilstrekkelig fall i dusjonen. Varmekabler.
Plastsluk fra byggeåret. Membran med ukjent utførelse.
Mekanisk avtrekk via ventil i himling.
Vanntilførsel til badet via kjøkkenet, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning i L-form med hvite profilerte fronter. Laminerte benkeplater.
Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. 120 liter benkebereder. Opplegg for oppvaskemaskin. Integrete hvitevarer.
Stoppekran. Vannmåler.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Uvisst om det er noen kobberør fra byggeåret.
Avløpsrør i plast
Naturlig ventilasjon.
Panelovner.
120 liter benkebereder.

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i bad.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner
Downlights i stuen.
Nylig vært kontroll av det elektriske anlegget

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt byggegrunn på fjell
Ringmur i betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

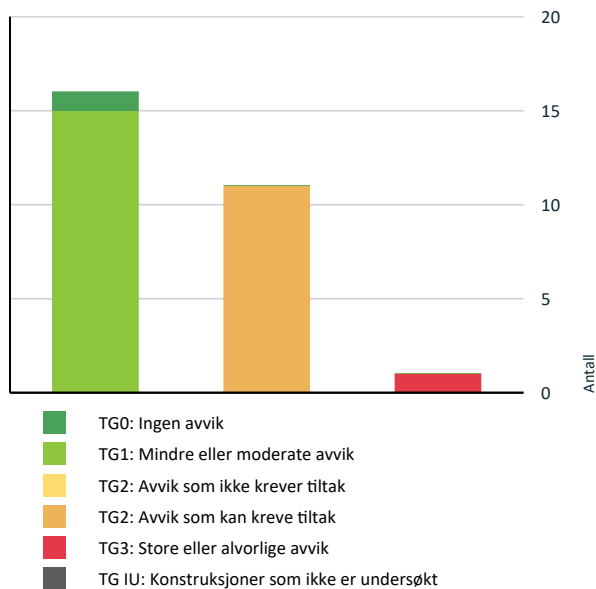
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

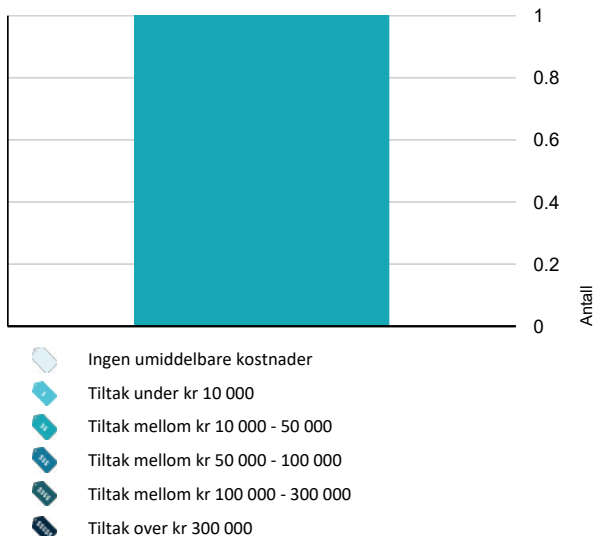
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1980

Kommentar

Ifølge Norges eiendommer

Standard

Leiligheten har god standard på innrøddninger og utstyr.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taksteinen har utgått levetid. Steinen må påregnes å skiftes på sikt.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bærekonstruksjonen i taket er i treverk- Saltak takform. Adkomst til loft via nedfellbar stige.

TG 1 Vinduer

Karmer og rammer i tre med 2-lags isolerglass fra 2016. Et eldre vindu i boden fra 1979- Vindu i boden har TG 3.

TG 2 Dører

Hvit ytterdør med glass. Sidefelt med glass. Hvit terrassedør med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sidefeltet i glass på ytterdøren er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må skiftes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i treverk på ca. 19 m2. To levegger. Dobbelt utestikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bordene må påregnes å vedlikeholdes/skiftes.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp en til inngangspartiet har trinn i betong og smijernsrekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat fra 2016

Vegger med malt panel fra byggeåret og smartpanelplater fra 2016
Himlinger med takessplater fra byggeåret.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Hakk i gulvbord i stue/kjøkken.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med tre speil.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

! TG 1 Andre innvendige forhold

Leiligheten har hovedsakelig downlights.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom med gulv med fliser og vegger med baderomspanel. Servant på skap med hvit høyglans front. Dusjkabinett. Vegghengt wc. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Underskap med høyglans skuffefronter. Overskap med hvite høyglans fronter. Varmekabler. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil i himlingen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomspanel på vegger og takessplater i himlingen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomspanelen er montert helt ned mot gulvet med silikonfuge. Dette skal monteres med skinne så platene avsluttes over gulvet. Det må kun brukes dusjkabinett før tiltaket utbedres. Noe merker på takessplater rundt ventilen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Flatt fall fra terskel og frem til dusjkabinettet. Tilstrekkelig fall i dusjonen. Varmekabler.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeåret. Membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid. Ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servant på skap med hvit høyglans front. Dusjkabinett. Vegghengt wc. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Underskap med høyglans skuffefronter. Overskap med hvite høyglans fronter. Varmekabler. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanntilførsel til badet via kjøkkenet, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning i L-form med hvite profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. 120 liter benkebereder. Opplegg for vaskemaskin. Integrete hvitevarer. Stoppekran. Vannmåler.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system. Uvisst om det er noen kobberør fra byggeåret.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

120 liter benkebereder.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke sluk eller montert waterguard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Waterguard må monteres.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner

Downlights i stuen.

Nylig vært kontroll av det elektriske anlegget

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?
Ja

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

Tilstandsrapport

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt byggegrunn på fjell

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m²/52 m²

Rekkehus: Vindfang, Bod, Gang, Soverom,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lyngrabben 6F ,1890 RAKKESTAD 47 m ² 1980 1 sov	29-04-2025	2 050 000	2 050 000		2 050 000	38 679
2 Lyngrabben 6A ,1890 RAKKESTAD 47 m ² 1980 1 sov	26-08-2025	2 100 000	2 010 000		2 010 000	38 654
3 Lyngrabben 6D ,1890 RAKKESTAD 52 m ² 1980 2 sov	03-10-2023	2 100 000	1 975 000		1 975 000	37 981
4 Lyngrabben 5D ,1890 RAKKESTAD 54 m ² 1983 1 sov	17-04-2024	2 200 000	2 180 000		2 180 000	36 949
5 Lyngrabben 5B ,1890 RAKKESTAD 58 m ² 1983 1 sov	31-08-2025	2 200 000	2 000 000		2 000 000	34 483

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	1 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 750 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

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

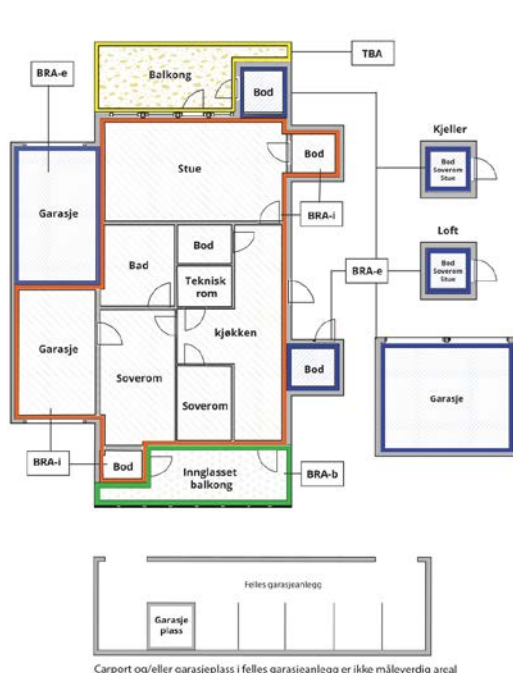
Hva er måleverdig areal?

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 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 bodar
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 byggt teknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52			52	19
SUM	52				19
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, bod, gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	47	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Per-Christian Kjeserud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	6	1	138	11	3485.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Lyngrabben 8 E							
Hjemmelshaver							
Rakkestad Kommune, Lyngrabben Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Lyngbyfeltet, som er et etablert og populært boligområde like sydøst for Rakkestad sentrum. Område er barnevennlig og uten særlig gjennomgangstrafikk. Består vesentlig av etablert boligbebyggelse beliggende i nær tilknytning til landbruksarealer. Det ligger flere barnehager rett i nærheten. Det er gangavstand til skoler, idrettsplass, butikker, post og Rakkestad sentrum hvor det er bank, offentlige kontorer, ytterligere forretninger, etc. Avstanden til Rakkestad handelssentrum er ca. 1,5 km.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt på 3 485,2 m², ifølge Norges Eiendommer. Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturlig vegetasjon og vintergrønt. Belegningsstein i gårdsplassen. Parkering på egen gårdsplass.

Bebyggelsen

Rekkehusleilighet med alt på en flate oppført i 1980, og pusset opp innvendig i 2016 på 52 m² bruksareal. Utebod på ca. 5 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XW7417>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Lyngrabben 8E - Nabolaget Bergenhus - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bergenhuskrysset vest Linje 417, 471, 472, 473, 640	8 min 0.7 km
Rakkestad stasjon Linje R22	21 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Bergenhus skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 17.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	25 min 22.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Rakkestad	9 min
Circle K Rakkestad	9 min

«Flott område med mange barnefamilier som oss.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

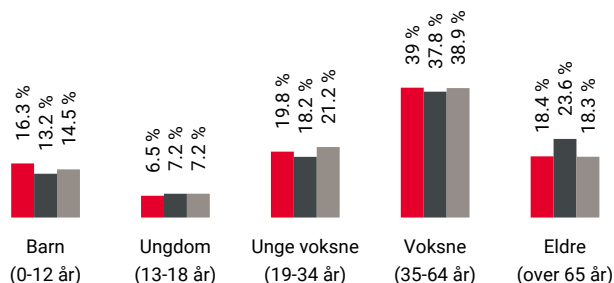
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergenhus	1 637	697
Rakkestad	4 964	2 412
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Musikktrillet barnehage (0-5 år) 33 barn	6 min 0.5 km
Byggekllossen barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km
Bergenhus barnehage (0-5 år) 47 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Bergenhuskrysset	9 min
Rema 1000 Rakkestad	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

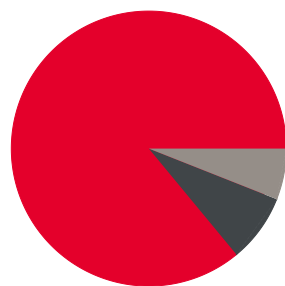
Sport

Tryggheim ballplass 3 min
Ballspill 0.3 km

Lyngveien ballplass 5 min
Ballspill 0.4 km

Family Sports Club Rakkestad 20 min

Boligmasse



86% enebolig
8% rekkehus
6% annet

«Veldig koselig nabolag, trives godt, og nærhet til alt du trenger ;D»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stortorget

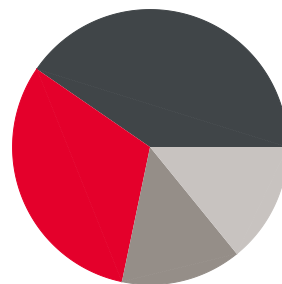
12 min



Apotek 1 Rakkestad torg

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
40% 6-12 år
14% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



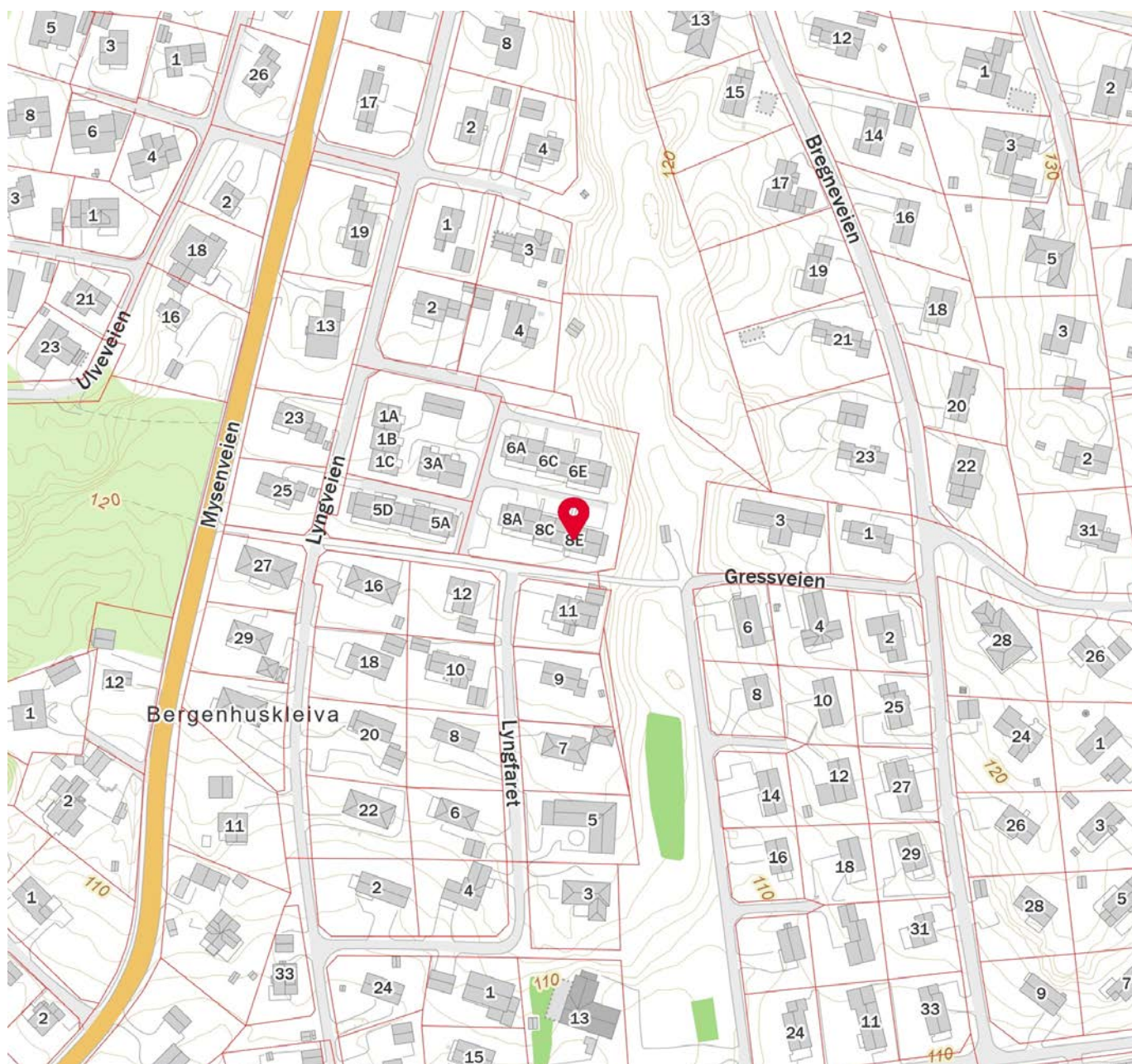
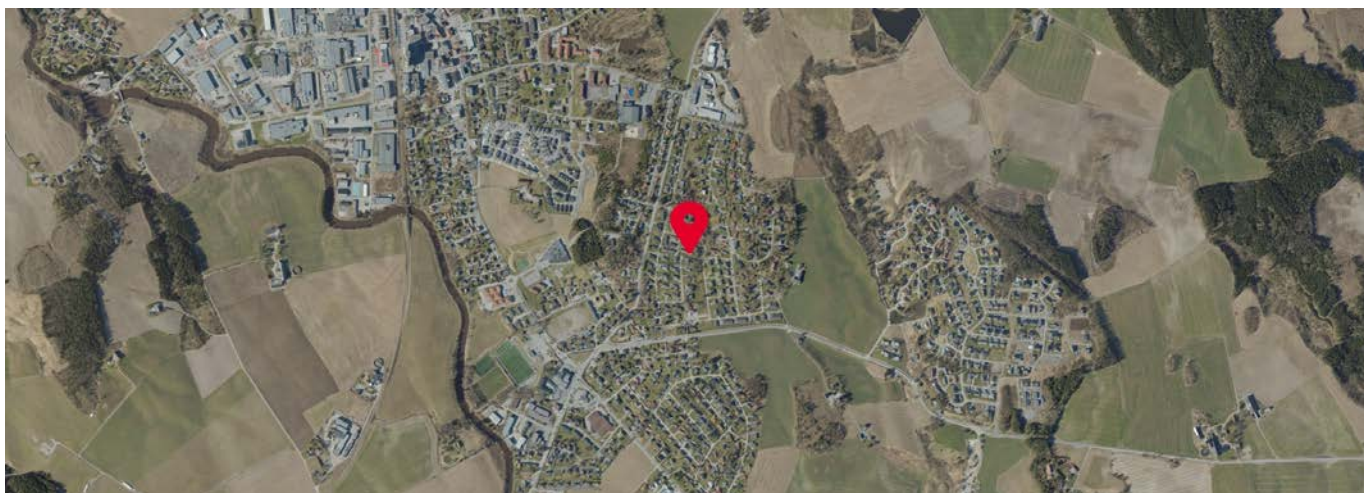
0%

44%

Bergenhushus
Rakkestad
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Dokumentavgift er betalt med kr. 148,-
Tune sorenskriverembete, 8/10-80

DAGBOKFØRT
08.0KT80 08045
SORENSKRIVEREN I
TUNE

Rakkestad komm.ing.
J.nr. 1095/77 KH/WD
Standard festekontrakt
for område C - 2 nord.

FESTEKONTRAKT (FREMFESTEKONTRAKT)

I henhold til pkt. 6 i Rakkestad kommunes kontrakt datert 20.07.1977 med Kirke- og undervisningsdepartementet om feste av tomt nr.131..... av g.nr. 6, br.nr. 1 i Rakkestad, bortfester Rakkestad kommune herved til Rakkestad kommune v/sosialstyret født en parsell av overnevnte tomt.

Parsellen er på²⁴⁹⁵..... m2 i henhold til målebrev nr. 1284.... datert ...28.12.1979.....

Parsellen har fått betegnelsen tomt nr.¹³⁸..... av g.nr.⁶..... br.nr.¹..... i Rakkestad.

Bortfeste skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 80 år regnet fra 01.01.1980
2. I årlig avgift betaler festeren kr.^{934,20}.....
Festeavgiften (leiebeløpet) beregnes som følger:

$$\frac{2595 \text{ m2} \times 6 \text{ kr/m2} \times 6 \%}{100} = \text{kr. } \dots\dots\dots^{\text{934,20}}$$

Avgiften betales på forskudd og forfaller til betaling på den måte og til de tider som kommunestyret til enhver tid bestemmer.

Etter forfall beregnes renter av skyldig festeavgift. Rentefoten fastsettes til Den Norske Stats Husbanks utlånsrente for nominal-lån med tillegg av $1 \frac{1}{2} \%$.

3. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren 1. prioritets panterett i festet og i bygning som er oppført på tomten.
Innkrevning av skyldig festeavgift finner sted i samsvar med tomte-festelovens § 28.
4. Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år av festetiden.
Avgiftsreguleringen skal skje i samsvar med hovedfesteavtalens bestemmelser og tomtefestelovens § 14.
Bestemmelsene i hovedfesteavtalens pkt. 3 er sålydende:

01.0KT1980

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 1095/77 KH/WD

Side 2.

" Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan grunn-eieren eller festeren - innen 2 år - kreve festeavgiften regulert.

Den nye avgifte skal fastsettes i samsvar med verdien av festearealet på reguleringstidspunktet med fradrag av den verdiøkning som er tilført festrarealet av festeren eller fremfestere av tomter i området. Avgiftsreguleringen kan skje ved overenskomst mellom partene, eller dersom overenskomst ikke kommer i stand, ved skjønn.

Dersom festeparsellen ligger i område hvor det på reguleringstidspunktet gjelder prisforskrifter om regulering av festeavgifter, skal avgiftsreguleringen skje i samsvar med nevnte prisforskrifter."

5. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i denne kontrakt.
6. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for bortfesteren.
Festeren må rette seg etter de på området fastsatte bestemmelser om regulering og bebyggelse m.m.
7. Festeren kan ikke overdra festet sålenge tomten står ubebygd. Dersom festeren ikke ønsker å be bygge tomten, går tomten tilbake til bortfesteren (kommunen) etter samme innløsningsregler som fastsatt i pkt. 8 nedenfor.

Når tomten er bebygd og innflytting har funnet sted, kan festet overdras.
Melding om overdragelsen må skje til bortfesteren innen en måned etter overdragelsen.
Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger han har eller får på tomten sålangt dette ikke strider mot gjeldende lov eller den foreliggende avtale.
De rettigheter og plikter som er tillagt partene går overdragelsen over på deres rettsetterfølgere.

8. Byggearbeidene må være påbegynt inne 2 år fra tildelingen og fullført innen 4 år fra tildelingen.
Hvis ikke kan kommunen ta tomten tilbake og tildele den til ny søker.

Vedkommende som må avgi tomten, får da bare tilbakebetalt sine innbetalinger til kommunen eksklusive renter.

9. Ved utløpet av festetiden kan festern kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår dersom det ikke blir tatt opp spørsmål om å nytte festeparsellen til et offentlig formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen.
I så fall skal festeforholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19- 2 og 30.

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 1095/77 KH/WD
Side 3.

10. Parsellen eller deler av denne kan Kreves avgitt til gate og veggrunn eller grunn til kraft- og teleledninger, vann- og kloakkledninger o.l. av kommunen. Ved slik avståing tilkommer festern ikke erstatning for den grunn som avståes, men festeren har krav på at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avgitte areal. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn av 3 menn hvorav partene oppnevner hver sin representant, og hvor Sorenskriveren utpeker oppmann. Fsteren kan tilståes ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfelle der grunnavståingen volder festeren særlige ulkempe.

11. Festern utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen.

12. Festern bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og mulige senere erndringer i kontraktsforholdet så som dokumentavgif, tinglysningsgebyr, utgifter til oppmåling, pristakst m.v.

13. Refusjoner og tilknytningsgebyrer fastsettes som følger:

A. Refusjon

for dekning av kommunale utgifter til tomtetekniske anlegg	kr. 247.500,-
--	---------------

B. Tilknytning til Rakkestad Vannverk.

Årsavgif for vann (vannavgift) betales etter den til enhver tid gjeldende tariff, mens tilknytningsgebyr betales med	" 4.500,-
---	-----------

C. Gatelys.

Til dekning av kommunebs utgift til gatelysanlegg betaler festeren	" 9.000,-
--	-----------

D. Tilknytning til kloakkanlegg.

Årsavgift for kloakk (kloakkavgift) betales etter den til enhver tid gjeldende tariff, mens tilknytningsgebyr betales med	" 18.000,-
--	------------

	kr. 279.000,-

01. OKT 1970

Rakkestad komm. ing.
J.nr. 1095/77 KH/WD.
Side 4.

Beløp som nevnt under pkt. A, B, C og D ovenfor betales enten

kontant

når kontrakten underskrives

eller

med kr. når kontrakten underskrives, mens rest-beløpet fordeles over inntil 8 år med like store avdrags-summer tillagt forskuddsrente med rentefot 1½% over Den Norske Stats Husbanks utlånsrente for nominallån

Betalingen skjer til Rakkestad kommunekassererkontor og det utstedes pantobligasjon om foran nevnte avbetalingsmåte benyttes på
kr. _____

Kommunen tilsier å vike prioritet med foran nevnte pantobligasjon for lån eller bidrag fra det offentlige eller av banker forsikringsselskaper eller pensjonsinnsparninger som benyttes til boligen.

Etter søknad kan kommunen også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvilkårene med denne pantobligasjon.

14. Utgifter i forbindelse med oppmåling, tinglysning m.v. betales til kommunen før dokumentene sendes til tinglysning.
15. Dersom kommunen vedtar å asfaltere veiene i boligfeltet (eller legge annet fast vegdekke), plikter festeren å dekke sin forholdsmessige del av utgiftene i henhold til kommunestyrets vedtak.
16. For eventuelle trær som kan beholdes på tomten, betaler festeren et beløp som vil bli fastsatt av kommunen.
17. Tomten skal brukes til byggeformål i samsvar med reguleringsplanen, og festeren skal selv bekoste utgiftene til stikkledninger for vann, overvann og kloakk med utførelsesmåte og arrangement etter nærmere påvisning fra kommunens tekniske etat.
18. Veigrunn tas etter hvert i bruk som kommunal vei i samsvar med den vedtatte reguleringsplan for området.

01. OKT 1980

Rakkestad komm. ing.
J.nr. 1095/77 KH/WD.
Side 5.

19. Kommunen opparbeider hoved- og grenledninger for vann, kloakk og overvann og bygger felles kloakkrenseanlegg i samsvar med kommunens rammeplan.

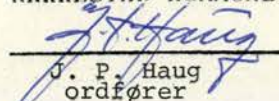
Kommunen forestår likeledes utbygging av de kommunale veier samt gatelysanlegg.

Kommunen har ansvaret for drift og vedlikehold av de anlegg som nevnt ovenfor.

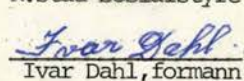
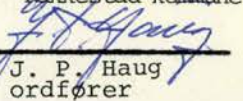
Med hensyn til festerens andel av utgiftene til kommunaltekniske anlegg samt drift og vedlikehold av disse henvises til pkt. 13 foran og egne avgiftsregulativ for vann- og kloakkavgift i den utstrekning slike vedtas av kommunestyret og godkjennes av myndighetene.

20. Festeren har plikt til å delta i eventuelle private, felles stikkledninger for vann, kloakk og overvann og betale sin forholdsvise del av utgiftene til anlegg, drift, vedlikehold og eventuelle omlegginger samt tillate at slike ledninger legges over festerens parsell.
21. Festeren tillater at stolper for el-kraftledninger og gatelys og/eller for telefon settes opp på eiendommen og/eller at kabler legges over eiendommen til dekning av behovet for slike arrangement i området. Tillatelsen omfatter også nødvendig rett til omlegginger, fornyelser, reparasjoner m.v.
22. Festeren skal betale etter nærmere avtale med Elverket refusjon for jordkabel. Denne kan etter Elverkets nærmere bestemmelser legges fra stolpe som tilførselsledning for elforsyningen til boligen. Beløpet forfaller til betaling ved det tidspunkt boligen tilknyttes elnettet gjennom jordkabelen.
23. Nærværende kontrakt utferdiges i 2 eksemplarer hvorav partene skal ha ett eksemplar hver.

Rakkestad, den 17. sept. 1980

Som bortfester
RAKKESTAD KOMMUNE
J. P. Haug
ordfører

Vi bekrefter herved at
ordfører J. P. Haug...
har underkrevet nærværende
dokument i vårt nærvær

Som fester:
R.stad sosialstyre
Ivar Dahl, formann.Som fester:
Rakkestad kommune
J. P. Haug
ordfører

Vi bekrefter herved at
J. P. Haug.....
har underkrevet nærværende
dokument i vårt nærvær

1. 
Født: 21.7.58
Adresse: 1890 Rakkestad

2. 
Født: 23.1.53
Adresse: 1890 Rakkestad

1. 
Født: 21.7.58
Adresse: 1890 Rakkestad

2. 
Født: 23.1.53
Adresse: 1890 Rakkestad



Rakkestad komm.ing.
j.nr. 1095/77 N/RH

Side 6.

Tillegg til kontrakten.

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker forsikringsselskaper, pensjonsinretninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

Ved festeleighet skal det være anledning for lånegiveren til å få festet overført til ny fester.

Rakkestad, 17. sept. 1980.



J. P. Haug
ordfører

01. OKT 1980



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lyngrabben 8E
1890 RAKKESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. Johnsrud

Oppdragsnummer:

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre