



aktiv.

Lyngrabben 6A, 1890 RAKKESTAD

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



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone 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 53 850,-
Total ink omk.: Kr 2 153 850,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Lyngrabben Eiendom AS

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 52/52 kvm
Tomtstr.: 1213 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 1
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1113250145

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	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1213 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 1213 m², ifølge Norges Eiendommer. Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturlig vegetasjon og vintergrønt.

Belegningsstein i gårdsplassen. Parkering på egen gårdsplass.

01.12.1977, Tinglyst festekontrakt. Festetiden er 80 år. Bortfester er Rakkestad kommune. Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år. Festeavgiften på kr. 3.662,- er inkludert i kommunale avgifter.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Lyngbyfeltet, som er et etablert og populært boligområde like sydøst for Rakkestad sentrum (ca. 1,5 km). Området 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 m. m.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

INNVENDIG

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:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning i L-form med hvite profilerte fronter. Laminert benkeplater. Kitchenboardplater

mellom benkeplater og overskap. 120 liter benkebereder. Opplegg for vaskemaskin. Integrete hvitevarer. Stoppekran. Vannmåler. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vakerom:

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

Overflater vegger og himling:

Baderomspanel på vegger og takessplater i himlingen.

Vurdering av avvik, TG 2:

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.

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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det må benyttes dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plastsluk fra byggeåret. Membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik, TG 2:

Konsekvens/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.

Sanitærutstyr og innredning:

Servant på skap med hvit høyglans front. Vegghengt wc. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik, TG 3:

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

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det er målt høydeforskjeller i kjøkken/stuedel med punklaser på over 30 mm.

Krypkjeller:

Det er ingen adkomst til krypekjeller. Dette bør etableres. Krypekjeller er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Innvendige dører:

Hvite profilerte formpressede dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmesentral:

Panelovner.

Varmtvannstank

120 liter benkebereder på kjøkkenet.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ingen waterguard eller sluk.

Konsekvens/tiltak:
Innstallere waterguard.

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

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:

- Lokal utbedring må utføres.

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

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik, TG 2:

- 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.

Veggkonstruksjon:

Bindingsverksvegger fra byggeår. Tekket med stående panel.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er stedvis sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

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 fra byggeår. 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.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse i treverk på ca. 18 m2. Høyde på rekkverket er ca. 93 cm. Levegg. Dobbelt uestikk. Gulv i impregnert trevirke. Rekkverk og levegg er malt treverk.

Utvendige trapper:

Trapp en til inngangspartiet har trinn i betong og smijernsrekkverk.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Antatt byggegrunn på fjell.

Fuktsikring og drenering:

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter:

Ringmur i betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Avløpsrør i plast fra 1980. Vannledninger av jern fra 1980.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Radon TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt inneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

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.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

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 13 721

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.

Fakturert beløp i 2024

Avløp 3 338,74 kr

Eiendomsskatt 4 888,00 kr

Feste 3 662,00 kr

Renovasjon 4 521,24 kr

Vann 2 198,60 kr

Sum 18 608,58 kr

Vannavgift etter måler.

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 1, 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:

3120/6/1/1/138:

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 SLETTESE 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: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse 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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. 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.

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)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

53 850 (Omkostninger totalt)

64 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 153 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 164 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 167 550 (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 53 850

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 retthjelpsforsikring 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.

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

Ansvarlig megler bistås av

Tone 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

16.07.2025





Lyngrabben 6a

1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

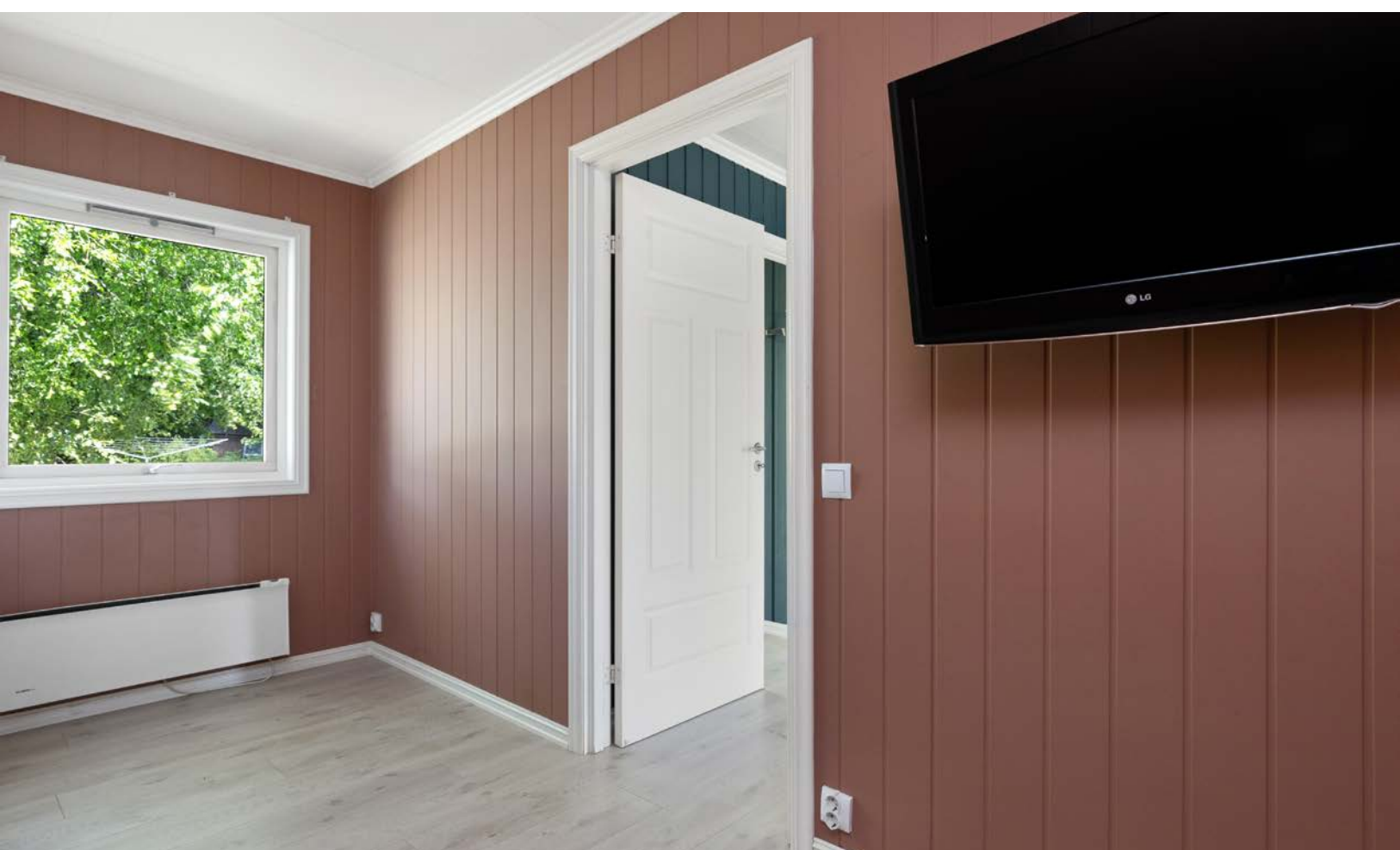






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lyngrabben 6 A, 1890 RAKKESTAD

 RAKKESTAD kommune

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

Markedsverdi

2 100 000

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



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 13421-1376

Referansenummer: IU1523

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST

Vår ref:



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

Per-Christian Kjeserud
Uavhengig Takstingeniør
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 • tilleggssbygg 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 tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Bindingsverksvegger fra byggeår. Tekket med stående 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 2016et eldre fra byggeår. 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.
Terrasse i treverk på ca. 18 m2. Høyde på rekkverket er ca. 93 cm.
Levegg. Dobbelte utestikk. Gulv i impregneret trevirke. Rekkverk og levegg er malt treverk.
Trapp en til inngangspartiet har trinn i betong og smijernsrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat fra 2016
Vegger med malt panel fra byggeåret og smartpanelplater fra 2016
Himlinger med takessplater fra byggeåret.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
Det er ingen adkomst til krypekjeller. Dette bør etableres.
Krypekjeller er en risikokonstruksjon.
Hvite profilerte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom med gulv med fliser og vegger med baderomspanel.
Servant på skap med hvite høyglans fronter. Dusjkabinett. Vegghengt wc. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Varmekabler. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med høyglans hvite fronter. 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.
Servant på skap med hvit høyglans front. Vegghengt wc.
Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
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. Laminert benkeplater.
Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. 120 liter benkebereder. Opplegg for vaskemaskin. Integrete hvitevarer.
Stoppekran. Vannmåler.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Uvisst om det er noen kobberør fra byggeåret.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Panelovner.
120 liter benkebereder på kjøkkenet.
Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i bad.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner
Downlights i stuen.
Nylig vært kontroll av det elektriske anlegget

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt byggegrunn på fjell
Drenering fra byggeåret.
Ringmur i betong
Avløpsrør i plast fra 1980. Vannledninger av jern fra 1980.

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

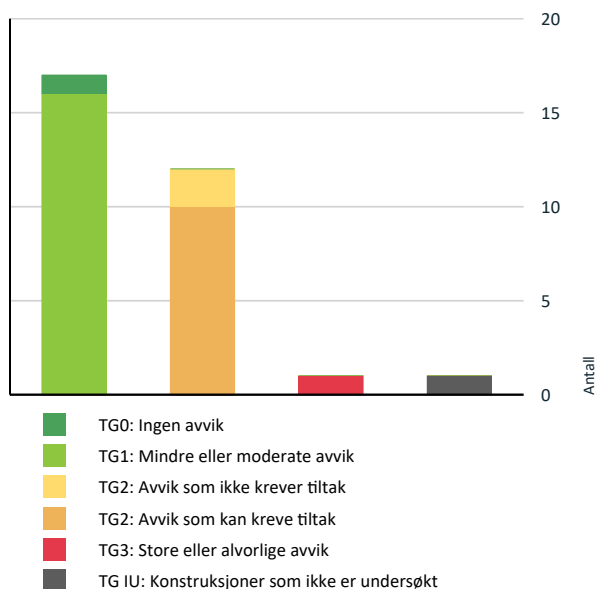
[Gå til side](#)

Rekkehus

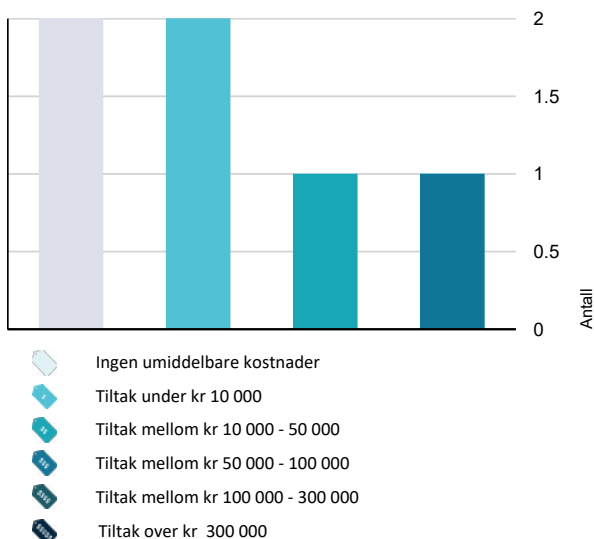
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Leiligheten har god standrd på innredninger og utstyr.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegger fra byggeår. Tekket med stående panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 2016et eldre fra byggeår. Et eldre vindu i boden fra 1979- Vindu i boden har TG 3.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 1 Dører

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk på ca. 18 m2. Høyde på rekkverket er ca. 93 cm. Levegg. Dobbel utestikk. Gulv i impregnert trevirke. Rekkverk og levegg er malt treverk.

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:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er målt høydeforskjeller i kjøkken/stuedel med punklaser på over 30 mm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! 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 2 Kryp Kjeller

Det er ingen adkomst til krypkjeller. Dette bør etableres. Kryp kjeller er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

! TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte formpressede dører.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med gulv med fliser og vegger med baderomspanel. Servant på skap med hvite høyglans fronter. Dusjkabinett. Veggghengt wc. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Varmekabler. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med høyglans hvite fronter. Mekanisk ventilasjon med ventil i himlingen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det må benyttes dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeåret. Membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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 sisterner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på skap med hvit høyglans front. Vegghengt wc. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TO 1 Varmesentral

Panelovner.

TO 2 Varmtvannstank

120 liter benkebereder på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen waterguard eller sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innstallere wterguard.

TO 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)?

Tilstandsrapport

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

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør i plast fra 1980. Vannledninger av jern fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m²/52 m²

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

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 ligger noe over landsgjennomsnittet. 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 Parkstien 15 ,1890 RAKKESTAD 63 m ² 2018 2 sov	01-07-2024	2 700 000	2 550 000		2 550 000	40 476
2 Lyngrabben 5C ,1890 RAKKESTAD 56 m ² 1983 2 sov	14-03-2023	2 300 000	2 200 000		2 200 000	39 286
3 Lyngrabben 6F ,1890 RAKKESTAD 53 m ² 1980 1 sov	29-04-2025	2 050 000	2 050 000		2 050 000	38 679
4 Lyngrabben 6D ,1890 RAKKESTAD 52 m ² 1980 2 sov	03-10-2023	2 100 000	1 975 000		1 975 000	37 981
5 Lyngrabben 5C ,1890 RAKKESTAD 56 m ² 1983 2 sov	27-02-2017	1 500 000	1 600 000		1 600 000	28 571

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

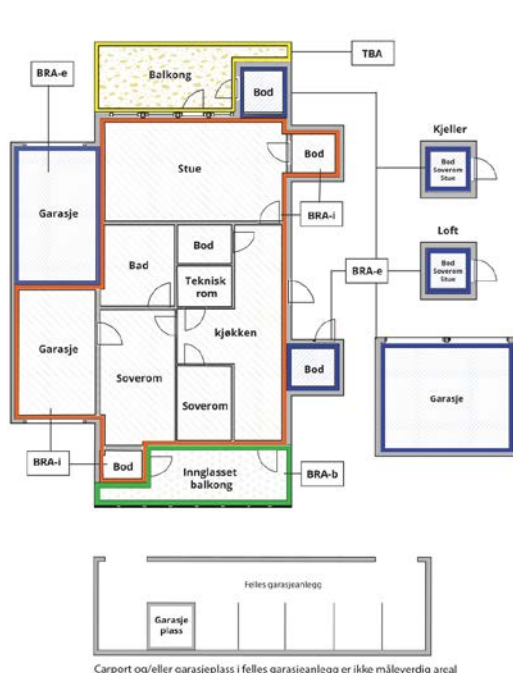
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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)		
1. etasje	52			52	18
SUM	52				18
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Bod, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang		

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 byggt teknisk 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
01.7.2025	Per-Christian Kjeserud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	6	1	138	1	3485.2 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Lyngrabben 6 A							
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. Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt på 1213 m², ifølge Norges Eiendommer. Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturlig vegetasjon og vintergrønt. Belegningsstein i gårdsplassen. Parkering på egen gårdsplass.

Bebyggelsen

Rækkehusleilighet med alt på en flate oppført i 1980, og pusset opp innvendig i 2016 på 47 m² Primær-rom. Utebod på ca. 5 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 550 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Arealoversikt			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	
2	04.07.2025	
3	04.07.2025	

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/IU1523>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eiendom AS	Oppdragsnr.	1113250145
Adresse	Storgata 2		
Postnr.	1850	Sted	Mysen
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	____ År ____ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		If forsikring	Polise/avtalenr. SP4351699.2.1
Selger 1 Fornavn	Lyngrabben Eiendom AS	Etternavn	Org nr 982249791
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Eiendom tatt over ved kjøp av eiendomsselskap, det er opplyst at leilighetene ble oppusset i 2016.
- 2.1 Redegjør for åretallet og hva som ble gjort:**
Beskrivelse Eiendom tatt over ved kjøp av eiendomsselskap, det er opplyst at leilighetene ble oppusset i 2016.
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har fått opplyst fra forrige eier at bad er pussert opp, se vedlagte samsvarserklæring
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
Beskrivelse Kåre Telle AS, org nr 982249791
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Kåre Telle AS, org nr 982249791 er ansvarlig utførende, kjenner ikke til hvem som fysisk har gjort jobben
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har fått opplyst fra forrige eier at bad er pussert opp, se vedlagte samsvarserklæring

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Kåre Telle AS, org nr 982249791
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette.
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette.
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette.
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette.
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette.
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette.
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Utbedring av feil fra forrige elektriker etter kontroll
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse AB elektroinstallasjon AS
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Det er utarbeidet en verifikasjonsrapport, da ABE bare har utbedret og dokumentert, dette i samråd med DLE
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Det var en gammel kontroll fra DLE Rakkestad som ikke var utbedret i henhold til krav ved overtakelse i 2022
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Bolig ble pusset opp i 2016 i regi av Vidar Telle, kjenner ikke til utførende.
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Dette er en leilighet som ble kjøpt ved overtakelse av et eiendomsselskap, det er begrenset hva slags kjennskap vi har til de forskjellige boenhetene. Det er foretatt utbedring av det elektriske i henhold til pålegg fra DLE, dette er utført av godkjent installatør. Sameiet er foreløpig ikke registrert i enhetsregisteret. Det er et bygg fra 80 tallet, om det har vært mus, maur eller lignende kjenner vi ikke til, men det kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at vi ikke kjenner til alle detaljene rundt eiendommen er det utarbeidet en boligsalgsrapport av godkjent takstmann for å avdekke eventuelle feil eller mangler, eventuelle feil/mangler avdekket her er ikke kommentert i denne egenerklæringen. Samsvarserklæring el er ikke godkjent av DLE, derav verifikasjon av anlegg utført av AB Elektro. Vi oppfordrer kjøper til å gjøre egne undersøkelser.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

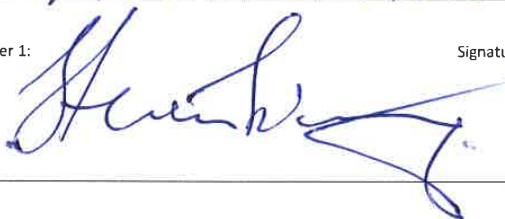
Dato

14/7-2025

Sted

Ashen

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.10.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

SIDE 1 AV 3

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Vedtekter for Sameiet Lyngrabben 6 og 8

§ 1 Styret

Styret består av personer valgt fra følgende seksjoner:

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 1

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 2

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 3

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138 Snr 4

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 5

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 6

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 7

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 8

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 9

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 10

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 11

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 12

Styret skal bestå av 3-7 medlemmer, det er årsmøtet som foretar valg av styret. Styret velges for 2 år av gangen.

Dersom det er vanskelig å få seksjonseiere til å stille til styreverv kan årsmøtet med normalt flertall vedta at styreverv, med 4 medlemmer, skal gå på rundgang med 2 års sittedid for hvert styre. Ved vedtak om at det skal gå på rundgang starter man rundgangen på seksjon 1 i hhv. bygg nr 6 og seksjon nr 7 i bygg nr 8.

Styreformann velges for 2 år av gangen. Dersom man ikke får noen i det valgte styret til å ta vervet som styreleder skal vervet fordeles ved loddtrekning blant styrets medlemmer. Loddtrekning skal skje på styrets årsmøte.

§ 2 Sameiets navn og seksjoner

Sameiets navn skal være Sameiet Lyngrabben 6 og 8.

Sameiet består av følgende seksjoner

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 1

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 2

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 3

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138 Snr 4

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 5

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 6

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 7

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 8

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 9

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 10

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 11

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 12

§ 3 Gravearbeider

Alle seksjonseiere har full rett til å legge vann, kloakk, telefon og kabeltv i fellesarealet. Rettigheten gjelder også reparasjon / vedlikehold av de samme.

Fellessarealer skal tilbakestilles slik det var før arbeid ble startet. Alle utgifter knyttet til arbeider, inkludert tilbake stilling, må dekkes fullt og helt av den seksjonseier som har fått arbeid utført. For de tilfeller arbeider er utført av sameiet dekkes kostnadene av sameiet over felleskostnader.

§ 4 Innkjørsel - Fellesområder

Nødvendig vedlikehold av vei / Snømåking/ Gressklipping for innkjørsel og fellesområder, skal utføres av seksjonseierne dersom dette ikke er en oppgave sameiet har løst i fellesskap.

Utgiftene fordeles likt mellom alle seksjonseierne. Det er ikke tillatt å parkere i innkjørselen på en slik måte at man hindrer adkomst til noen av de øvrige seksjonene.

§ 5 Utvendig vedlikehold av bygninger

Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for utvendig vedlikehold (maling etc) av bygningen.

Hvis en eller alle eiere av seksjoner i Lyngrabben ønsker å skifte farge på huset eller vinduer, må eiere på årsmøtet bli enige om valg av ny farge, ellers må nåværende farge beholdes (Hvit med grå staffasje).

§ 6 Årsmøte, beslutningsdyktighet og avholdelse.

Årsmøtet er sameiets øverste organ, og det skal avholdes årsmøte minst en gang pr år innen utgangen av August. For at årsmøtet skal være beslutningsdyktig må det stille minimum 2 seksjonseiere fra hhv bygning nr 6 og 8.

Innkalling til årsmøtet skal sendes senest en uke før møtet avholdes. Dersom det er større saker som skal behandles skal sakliste vedlegges innkalling.

§ 7 Signatur

Sameiet tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap, alternativt av 3 styremedlemmer i fellesskap.

§ 8 Vedtektsendring

Vedtektsendring krever 2/3 flertall blant de stemmeberettigede på sameiets årsmøte.

§ 9 Registrering av sameiet.

Sameiet skal registreres i Enhetsregisteret, slik at det får tildelt organisasjonsnummer og kan etablere egne kontraktsforhold.

§ 10 Fellesutgifter

De kostnader som forskutteres/dekkes av sameiet skal i sin helhet dekkes inn ved fellesutgifter betalt av seksjonseierne. Dersom det må gjøres større tiltak som resulterer i en månedlig fellesutgift større enn 1.750,-, må dette behandles i et ekstraordinært årsmøte.

Sameiet kan med årsmøtets godkjenning påta seg større oppgaver dekket via finansiering og felleskostnader ved behov. Styret må da fremlegge et forslag til årsmøtet, som da vil gi fullmakt til å inngå avtale på vegne av sameiet.

Typiske normale kostnader som kan inngå i fellesutgifter vil være: Bygningsforsikring, snømåking, sommervedlikehold som gressklipping mm.

Det tildeles styret mandat til å inngå avtaler på vegne av sameiet for normale oppgaver, dersom avtalen alene, eller sammen med allerede inngåtte avtaler resulterer i en felleskostnad pr måned som overstiger det som er nevnt over må det kalles inn til ekstraordinært årsmøte som beskrevet i første avsnitt.

§ 11 Øvrig bestemmelser vedrørende ro, søppel, bilvrak etc.

1. Det skal være ro i sameiet mellom kl 23:00 og kl 06:00.
2. Det er ikke tillatt å lagre utrangerte biler eller andre gjenstander i fellesarealet eller foran egen seksjon.
3. Alle seksjonseiere er ansvarlig for sin egen søppel, det er ikke tillatt å benytte seg av naboens søppelkasser. Det er heller ikke tillatt å stille opp sekker eller annet søppel på fellesarealer eller egen seksjon. Unntak for oppstilling av søppel er ved f.eks renovering, da kan man henstille avfall knyttet til dette i maksimalt en uke, utenfor egen seksjon, før det må transporteres til godkjent avfalls plass.
4. Det henstilles til at seksjonseiere tar hensyn til hverandre for å skape et godt miljø, normalt lydnivå som følge av at man lever er ikke å anse som støy, herunder barnelek, opphold på egen terrasse mm. Det vises ellers til at det skal være ro etter kl. 23:00
5. Trampoline og barneleker er tillatt oppsatt på fellesarealer foran egen seksjon.
6. Fellesbod skal ikke benyttes som lager, det er heller ikke lov å sette igjen søppel her.
7. For alle andre forhold reguleres dette i Lov om eierseksjoner.

Vedtekts dato: 19.05.2025

Dokumentavgift er betalt med kr. 780,-
Tune sorenskriverembete,

ORIGINAL

Rakkestad komm. ing.
AVSKRIFT nr. 1096/77 KH/WD.

AVSKRIFT TIL DAGBOKNR 9922 19 77
TUNE SORENSKRIVEREMBEDE 1/12

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede skogforvalter bortfester herved under forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets samtykke til Rakkestad kommune et areal på 26.304 m² av Rakkestad kapellangård, g.nr. 6, b.nr. 1 i Rakkestad kommune. 131

Parsellen bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den. Parsellens avgrensning framgår av målebrev nr. 968 (kommuneingeniørens tegning nr. 1529-75, datert 22.4.1975).

Parsellen skal nyttes til utbyggingsformål (boligformål).

Feste skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 80- åtti - år regnet fra 1.9.1977.

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår dersom det ikke blir tatt opp spørsmål om å nytte parsellen 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 §§ 19-21 og 30.

2. I årlig festeavgift betaler festeren kr. 5,-pr.m² x 6/100 = kr. 7.891,-.

Avgiften betales forskottsvis på den måte grunneieren bestemmer. Forfallsdato er 1 september hvert år. Etter forfall regnes 6% renter.

3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan grunneieren eller festeren - innen 2 år - kreve festeavgiften regulert.

Den nye avgift skal fastsettes i samsvar med verdien av festearealet på reguleringstidspunktet med fradrag av den verdiøkning som er tilført festearealet 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.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

Rakkestad komm. ing.
j.nr. 1096/77 KH/WD.
Side 2.

5. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.
6. Festeren har rett til å dele opp det festede areal i enkelttomter overensstemmende med regulerings- eller tomteinndelingsplan for arealet og til å frembortfeste enkelttomter hver for seg med 80 års festetid regnet fra den tid frembortfestet blir foretatt.

Frembortfeste skal skje i henhold til standard fremfestekontrakt godkjent av grunneieren.

De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan for øvrig ikke overføres til andre uten grunneierens samtykke.
7. Festeren er i forhold til bortfesteren ansvarlig for alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en forholdsmessig del av de skatter m.v. som påhviler grunneieren. Festeren bestrider utgifter til opparbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefonledninger m.v. innen festeparsellen.
8. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet slik som dokumentavgift, tinglysningsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m.v.
9. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.
10. Kommunen har innen festeområdet rett til, uten samtykke av grunneieren er påkrevet, å foreta opparbeiding av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger m.v. som inngår som ledd i utbyggingen av festearealet.

Dersom det blir aktuelt å ta deler av festearealet i bruk til slike formål uten at dette inngår som ledd i utbyggingen av festearealet, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler som fremføring av slike anlegg over festearealet være avhengig av godkjenning både av grunneieren, kommunen og de fremfesterne som måtte bli berørt av anlegget. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ekspropriasjon, skal fordeles slik at grunneieren skal ha erstatning for den medgåtte grunn med fradrag av den verdiskning som kommunen og/eller fremfesterne av de berørte tomter måtte ha tilført grunnen.

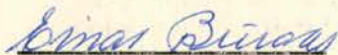
Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

11. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

Rakkestad komm. ing.
j.nr. 1096/77 KH/WD.

Side 3.

12. Dersom nærværende festekontrakt av hvilken som helst grunn skulle opphøre før festetiden i henhold til inngåtte fremfestekontrakter (opprettet i medhold av post 6 i kontrakten) er ute, trer grunneieren inn i kommunens rettigheter og forpliktelser i henhold til de inngåtte fremfeste-kontrakter.
13. Panterett for skyldig festeavgift for de tre siste år, jfr. § 12, 3. ledd i lov om tomtefeste av 30 mai 1975, frafalles.

Rakkestad kommune,
den 7/7 - 1977.Østfold Skogforvaltning,
Mysen, den 14/7 - 1977I henhold til fullmakt
gitt av kommunestyret i
møte den 5/10 -1972 sak 224/72Einar Buraas
formann i Teknisk Utvalg
som festerMagne Skadsheim
skogforvalter

som grunneier

G O D K J E N T

Oslo, 20.7.1977
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Frantz Horn Hanssen

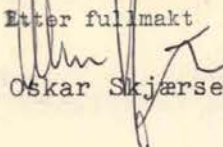
Det bekreftes at denne tinglyssingsgjenpart
er en korrekt gjengivelse av ~~påtegningen på~~
festekontrakten/~~fypaktingskontrakten av~~
~~1977~~ med Rakkestad kommune
av 7.7.1977

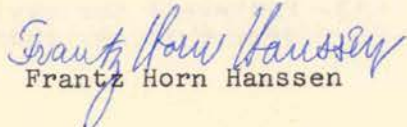
og godkjent av departementet i dag.

Oslo, 20.7.1977

KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET

Etter fullmakt


Oskar Skjærseth


Frantz Horn Hanssen

Jnr:02895 KIB15.
Arkivhenv.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør				Oppdragsfører (Kunde)			
Firma/Navn:		Elcompaniet AS		Firma/Navn:		Bris AS	
Kontaktperson:		Trond Pedersen		Kontaktperson:		Vidar Telle	
Adresse:		Oldtidsveien 703		Adresse:		Oldtidsveien 703	
Postnr/Sted:		1747	Skjeberg	Postnr/Sted:		1747	Skjeberg
Telefon:		91195090		Telefon:		69161260	
Epost:		post@elcompaniet.no		Epost:		vidar.telle@bris.no	
Ordre				Kunde			
Ordrenummer:				Kundenummer:			
Anleggsadresse							
Firma/Navn:		Bris AS					
Adresse:		Lyngrabben 6a				Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:		1890	Rakkestad	SSB-nr:			
Anlegg - Kontaktperson							
☒ Eier		☐ Bruker		☐ Annet		Telefon:	
Navn:						Epost:	
Anleggsbeskrivelse							
☐ Nyanlegg		☐ Utvidelse		☒ Endring		Måler nr:	
Utført iht:		☒ NEK 400		Utg:		2014	
		☐ Annet		Beskr:		Type anlegg:	
Arb.beskrivelse:		Rehabilitering av elektrisk anlegg i eksisterende rekkehus					



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekkliste og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.



Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn	Trond Pedersen
Dato:	13.07.2018
Signatur:	

FIRMASTEMPEL

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

ELEKTROINSTALLATØR				Oppdragsfører (Kunde)			
Firma/Navn:	Elcompaniet AS			Firma/Navn:	Bris AS		
Kontaktperson:	Trond Pedersen			Kontaktperson:	Vidar Telle		
Adresse:	Oldtidsveien 703			Adresse:	Oldtidsveien 703		
Postnr/Sted:	1747	Skjeberg		Postnr/Sted:	1747	Skjeberg	
Telefon:	69161260			Telefon:	69161260		
Epost:	vidar.telle@bris.no			Epost:	vidar.telle@bris.no		
Ordre				Kunde			
Ordrenummer:				Kundennummer:	12001		
Anleggsadresse							
Firma/Navn:	Lyngrabben 6a						
Adresse:			Hus nr:		Bokstav:		
Postnr/Sted:	1890	Rakkestad		SSB-nummer:			
Rapportens omfang							
☒ Hele anlegget ☐ Anleggsdel:							
Sjekkpunkt							
Risikovurdering	J A	N E I	I K K E A K T U E L T	KOMMENTAR			OK
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐				☐
Måling/prøving	J A	N E I	I K K E A K T U E L T	KOMMENTAR		VERDI	OK
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	☒	☐	☐				☐
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	☒	☐	☐				☐
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☒	☐	☐				☐
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐				☐
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☒	☐	☐				☐
Er det målt gulv- og veggresistans?	☒	☐	☐				☐
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐				☐
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐				☐
Er det foretatt polaritetskontroll?	☒	☐	☐				☐
Visuell kontroll	J A	N E I	I K K E A K T U E L T	KOMMENTAR			OK
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	☒	☐	☐				☐
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐				☐
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐				☐
Er jordelektroden tilkoblet, og har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme "rom"?	☒	☐	☐				☐
Er alle gjennomføringer i brannvegger tett?	☐	☐	☒				☐
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	☒	☐	☐				☐
Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	☒	☐	☐				☐
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐				☐
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	☒	☐	☐				☐
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	☒	☐	☐				☐

... Fortsettelse fra forrige side

Sjekkpunkt					
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒		☐
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐		☐
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐		☐
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐		☐
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐		☐
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	☒	☐	☐		☐
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☒	☐	☐		☐



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.



NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

KONTROLLERT AV:

Navn	Trond Pedersen/ Vidar Telle
Dato:	20.06.2018
Signatur:	V. Telle

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Elektroinstallatør				Oppdragsfører (Kunde)			
Firma/Navn:	EICompaniet AS			Firma/Navn:	Bris AS		
Kontaktperson:	Trond Pedersen			Kontaktperson:	Vidar Telle		
Adresse:	Oldtidsveien 703			Adresse:	Oldtidsveien 703		
Postnr/Sted:	1747	Skjeberg		Postnr/Sted:	1747	Skjeberg	
Telefon:	69161260			Telefon:	69161260		
Epost:	post@elcompaniet.no			Epost:	vidar.telle@bris.no		
Ordre				Kunde			
Ordrenummer:				Kundennummer:	12001		
Anleggsadresse							
Firma/Navn:	Lyngrabben 6a						
Adresse:			Hus nr:		Bokstav:		
Postnr/Sted:	1890	Rakkestad		SSB-nummer:			
Anlegg - Kontaktperson							
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	91195090			
Navn:	Vidar Telle			Epost:	vidar.telle@bris.no		
Rapportens omfang							
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:						
Sjekkpunkter							
*) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.							
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	OK		
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☐	☒	☐	Oppgradering av eksisterende anlegg.	☐		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐		☐		
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐		☐		
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐		☐		
Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av skjult varme?	☐	☒	☐	Varmekabel på bad	☐		
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☒	☐	☐		☐		
Skal oppdraget gjennomføres uten installasjoner i våtrom eller badstu?	☐	☒	☐		☐		
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☒	☐	☐	UZ-elementer skal byttes til nye jordfeilautomater	☐		
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒		☐		
Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☒	☐	☐		☐		
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☒	☐	☐	Innfelt belysning med led pærer.	☐		
Skal oppdraget gjennomføres uten utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☒	☐	☐		☐		

... Fortsettelse fra forrige side

Sjekkpunkter				*) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.	
	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	OK
Personsikkerhet					
* Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst?	☒	☐	☐		☐
Anleggssikkerhet 2					
* Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☒	☐	Kabel og materiell byttes til nytt, eksisterende røranlegg beholdes.	☐
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/ mangler som er forskriftsstridig eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐		☐
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/ eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐		☐
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐		☐
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐		☐
Kompetanse					
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐		☐
Eventuelt					
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐		☐
Informasjon					
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐		☐



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.



NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Risikovurdert av:

Navn	Trond Pedersen
Dato:	15.01.2015
Signatur:	

Eier/Braker:

Navn:	Bris AS ved Vidar Telle
Dato:	15.01.2015
Signatur:	

Kontaktperson: Vidar Telle
Adresse:
Lyngrabben 5,6,8

Dokumentasjon - Hvor finner jeg hva for fremtidig vedlikehold.

Sjekkpunkt:	O	Kommentar
Ventilasjon	Manuell lufting	
Utekran:	Evt. Utekran er selvdrenerende, og tømmes automatisk ved stenging. Det er viktig at hageslange etc frakobles, slik at kranen ikke hindres i å tømmes. Hvis utstyr er påkoblet på vinterstid kan kranen fryse.	
Kjøkken:	Ikea, Fronter Bodbyn offwhvite, garanti Hvitevarer 5 år, reklameres evt til Ikea Hvitevarer service 815 22 052. Kvittering ligger i perm.	
Toalett:	Joma innebygd toalett, VVS Marketing AS	
Parkett	Laminatgulv Mod Grå Eik, 20 års garanti fra Pergo men ny type fra nr 2, Optimera, Østfoldhallen. L0323, art nr 7369678 46897162	
Maling:	Veggmaling Dyrup 07 Farge S1000-n, og Dyrup 07, Farge S-0502Y Takmaling Jotun 01, Farge S-0502y, Listverk Bomull 1453/s-0502-y Maff plater på vegg, med Skygge skrå med skagen farge. kjøpt hos Optimera Utvendig maling, Hvit Optimal Jotun utvendig maling Grå maling på boder Optimal Empire, 0520/2000-n Listverk S-0502y, ferdig malt listverk fra Optimera.	Det gis ingen garanti på fargekode. Det kan være byttet uten at det er fanget opp i systemet. Fargenyanser vil endres etter ca 3 mnd.
Elektro:	Tak i stue LED belysning IPAS Comet SW LED Brytere: Type Simon 54 Stikk kontakter: Simon 54, for kjøp kontakt Ramo Elektro AS	
Gulvvarme	Bad, Varmekabel TKXP/ 2R 400/17w pr lm, Forøvrig panelovner	

Kursfortegnelse

Elektroinstallatør				Installasjon					
Firma/Navn:	Installatøren			Anleggsnr:					
Kontaktperson:	post@installatøren.as			Måler nr:					
Adresse:				Viktig:					
Postnr/Sted:				Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.					
Telefon:	40002122								
Epost:									
Ordre				Kunde					
Ordrenummer:				Kundennummer:	12001				
Anleggsadresse									
Firma/Navn:	Kursfortegnelsen er gjennomgått av Installatøren aS, og ligger i alle sikringsskap								
Adresse:	Lyngrabben 5-8			Hus nr:			Bokstav:		
Postnr/Sted:	1890	Rakkestad		SSB-nummer:					
Kortslutningsverdier				Anleggsdata					
Fordeling:	Hovedfordeling			Systemspenning:	230	[V]			
Ik Maks:	[kA]			Fordelingssystem:	IT				
Ik Min:	[kA]			Type jordelektrode:					
Ij min:	[kA] (kun ved TN anl.)			Tilkoblingssted:	Sikringsskap				
☒ Målt	☐ Oppgitt	☐ Beregnet		Tilførsel:	[mm2]				
Kurs nr.	Lastbeskrivelse / utstyr	Vern	Type	In [A]	Kar.	S [mm2]	Kabel	Ref. inst. met.	JFB [mA]
F-01	Hovedsikring	Kombi	50			25			
F-02	Platetopp	Kombi	25	c		4	<30	A1	30
F-03	Stekovn	Kombi	13	k		2,5	<30	A1	30
F-04	Stue	Kombi	13	k		2,5	<30	A1	30
F-05	Oppvaskmaskin	Kombi	13	k		2,5	<30	A1	30
F-06	Varmtvannsbereder	Kombi	13	k		2,5	<30	A1	30
F-07	Vaskemaskin	Kombi	13	k		2,5	<30	A1	30
F-08	Bad/ Tørektrommel	Kombi	13	k		2,5	<30	A1	30
F-09	Sov	Kombi	13	k		2,5	<30	A1	30
F-10	Ute/ Micro/ kjøleskap/ stikk v vindu	Kombi	13	k		2,5	<30	A1	30
F-11	Stikk loft	Kombi	13	k		2,5	<30	A1	30
F-12	Lys og stikk bod/ yttergang og mellomgang	Kombi	13	k		2,5	<30	A1	30
F-13	Overspenningsvern								
F-14									
F-15									
F-16									
F-17									
F-18									

Kommunens saksnr.	Prosjektnr.
-------------------	-------------



Samsvarserklæring

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12
Samsvarserklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Byggningsnr.	Bolignr.	Kommune
	6	1	273 MF	1-12			RAKKESTAD
	Adresse LYNGRABBen 5ABCDF 6ABCDEF 8ABCD				Postnr. 1890	Poststed RAKKESTAD	

Foretak	
Foretakets navn KÅRE TELLE AS	Organisasjonsnr. 982249791

Ansvarsrett erklært dato	Arbeidet innen ansvars- området er avsluttet	☒ Ja	☐ Nei
-----------------------------	---	--	------------------------------

Ansvarsområde	
Hentet fra erklæring om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF) PRO UTF BAD
	Beskrivelse av ansvarsområde REHABILITERT BAD. STØPT NED 400W VARMEKABEL, PÅSMURT SMØREMEBRAN PÅ GULV OG 10CM OPP PÅ VEGG. LAGT FLISER PÅ GULV. PÅ VEGGER ER DET MONTERT VÅTROMSPATER. DET ER MONTERT DUSJKABINETT, DA DET IKKE ER TILLATT Å DUSJE DIREKTE PÅ VÅTROMSPATERNE. INBYGNINGSTOALETT ER MONTERT I VEGG MED KASSE, SOM ER PÅSMURT SMØREMEBRAN. DET GIS 5 ÅRS GARANTI PÅ ARBEIDENE.

Ansvarlig for prosjektering:	
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:	
☐ Rammetillatelse	☐ Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse
☐ Midlertidig brukstillatelse	☒ Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:	
☐ Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest	
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for	
Angi resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse	
☒ Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest	

Bekreftelser	
Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.	
☒	Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK10 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK10) funksjonkrav er oppfylt
☒	Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag.

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.		
Dato 01.09.2015	Foretakets underskrift Vide Telle	Gjentas med blokkbokstaver Kåre Telle AS

5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko) (5.0)

Skjemabeskrivelse

Tittel: Verifisering av utført elektrisk anlegg, på arbeider utført av annen entreprenør

Kommentar: Utført en visuell kontroll og sluttkontroll av anlegget, Målt og sjekket varmekabler, lagt opp kanalvifte på loft.

Boligmappa: Lynggrabben As, Lynggrabben 6A, 1890 RAKKESTAD, H0101 knr: 3016 gnr: 6 bnr: 1 fnr: 138 snr: 1

Anleggsbeskrivelse

Installasjon Endring

Type installasjon Bolighus

NEK400 2014

Annet, (Beskriv norm)::

Rapportens omfang

Omfang Hele anlegget

Anleggsdel:

Sjekkpunkt

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Sjekkpunkt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	Kommentar
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)				
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	done ✓	✗	✗	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	done ✓	✗	✗	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	done ✓	✗	✗	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	done ✓	✗	✗	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	done ✓	✗	✗	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	done ✓	✗	✗	
Sluttkontroll (Lav risiko)				
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	done ✓	✗	✗	høyeste målt kontinuitet 0,22ohm.
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	done ✓	✗	✗	isolasjon = 255Mohm
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	done ✓	✗	✗	Jordfeilbryter knapp testet og funnet i orden på alle kurser varmekabler bad = isolasjonsmåling :500Mohm kontinuitet: 138,8ohm
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	done ✓	✗	✗	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	done ✓	✗	✗	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	done ✓	✗	✗	



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602019027
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945372281	RAKKESTAD KOMMUNE	Postboks 264, 1891 RAKKESTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
961884365	Bris AS		Oldtidsveien 703, 1747 SKJEBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0128	6	1	138

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0128	6	1	138	1	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	2	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	3	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	4	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	5	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	6	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	7	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	8	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	9	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	10	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	11	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	12	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei

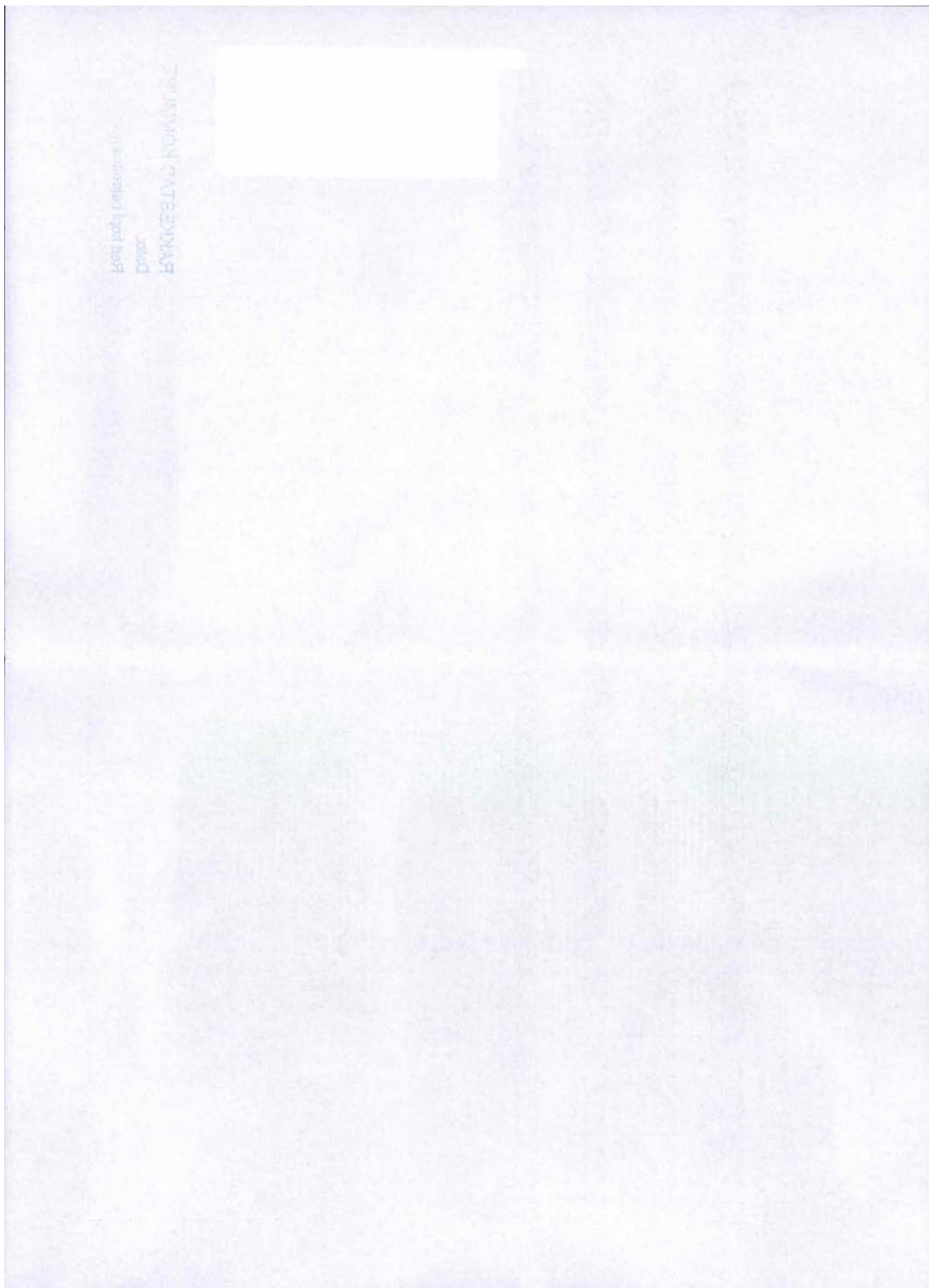
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 757624 Tinglyst: 23.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RAKKESTAD KOMMUNE

Dato: 2016-10
Rett kopi bekreftes Hø



Begjæring om ¹⁾ ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Bris AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Oldtidsveien 703		
Postnr. 1747	Poststed Skjeberg	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 961884365	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

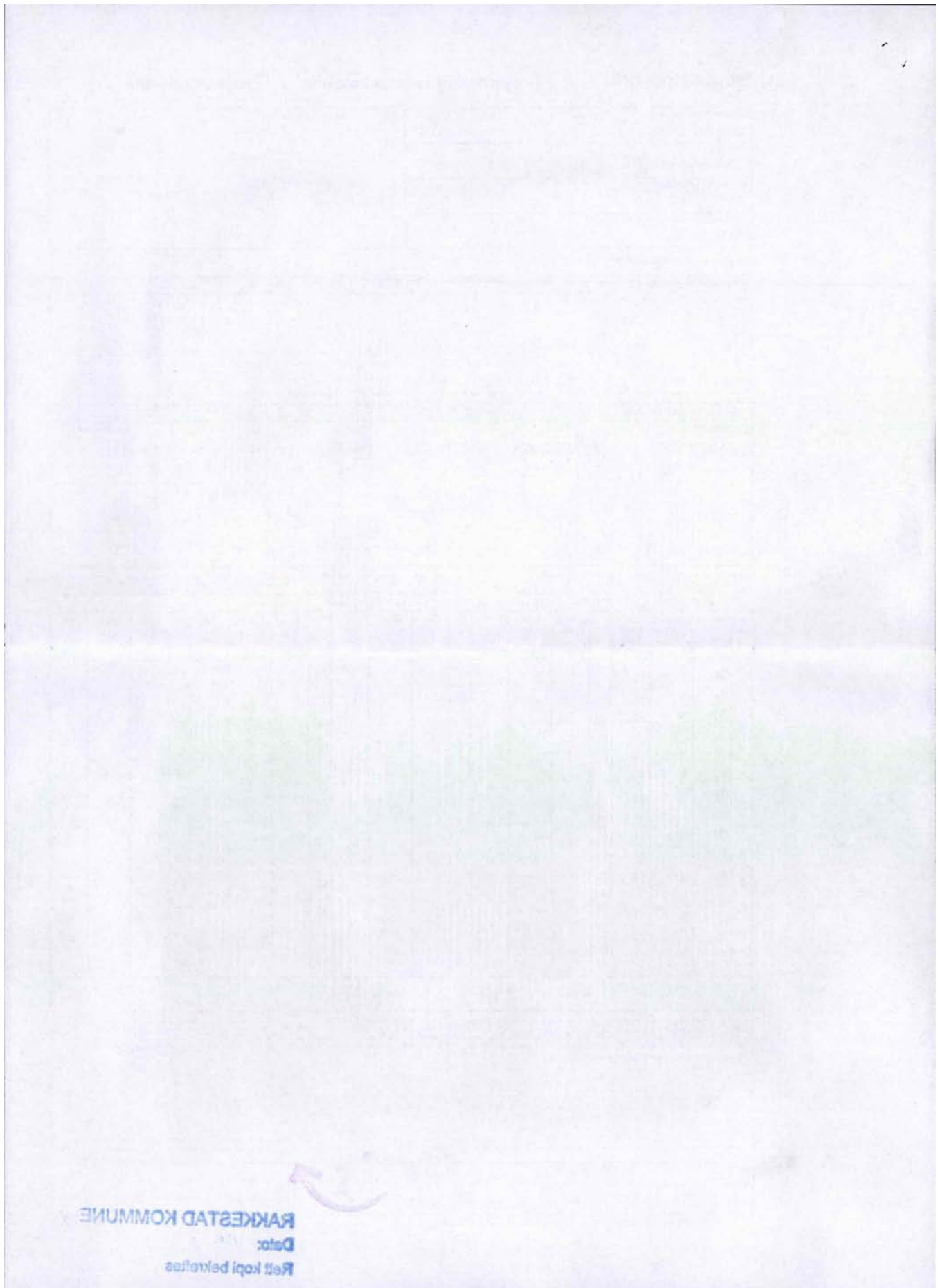
1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0128	Rakkestad	6	1	138

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
961884365	Bris AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	1	B	13				25				37			49
2	B	1	B	14				26				38			50
3	B	1	B	15				27				39			51
4	B	1	B	16				28				40			52
5	B	1	B	17				29				41			53
6	B	1	B	18				30				42			54
7	B	1	B	19				31				43			55
8	B	1	B	20				32				44			56
9	B	1	B	21				33				45			57
10	B	1	B	22				34				46			58
11	B	1	B	23				35				47			59
12	B	1	B	24				36				48			60
Sum tellere:				12	= nevner:				12						

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 3/8-16	Rekvirentens underskrift Vicki Telle
----------------	---



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato S-borg 3/8-16	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) BRIS Vide Tølle	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------------------	---	--

Dato 3/8-16	Rekvirentens underskrift Vide Tølle
----------------	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendømet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
6	1	138		RAKKESTAD
Dato		Stempel og underskrift		
22/8-16		 		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendømet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
3/8-16	Vide Felle

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

RAKKESTAD KOMMUNE
Dato: 22/8-16
Rett kopi bekreftes AS

Side 3 av 3





SITUASJONSKART

SEKSJONERT EIENDOM

G.nr/B.nr - F.nr: 6/1-138

Målestokk: 1:500

Dato: 19.08.2016

RAKKESTAD
KOMMUNE

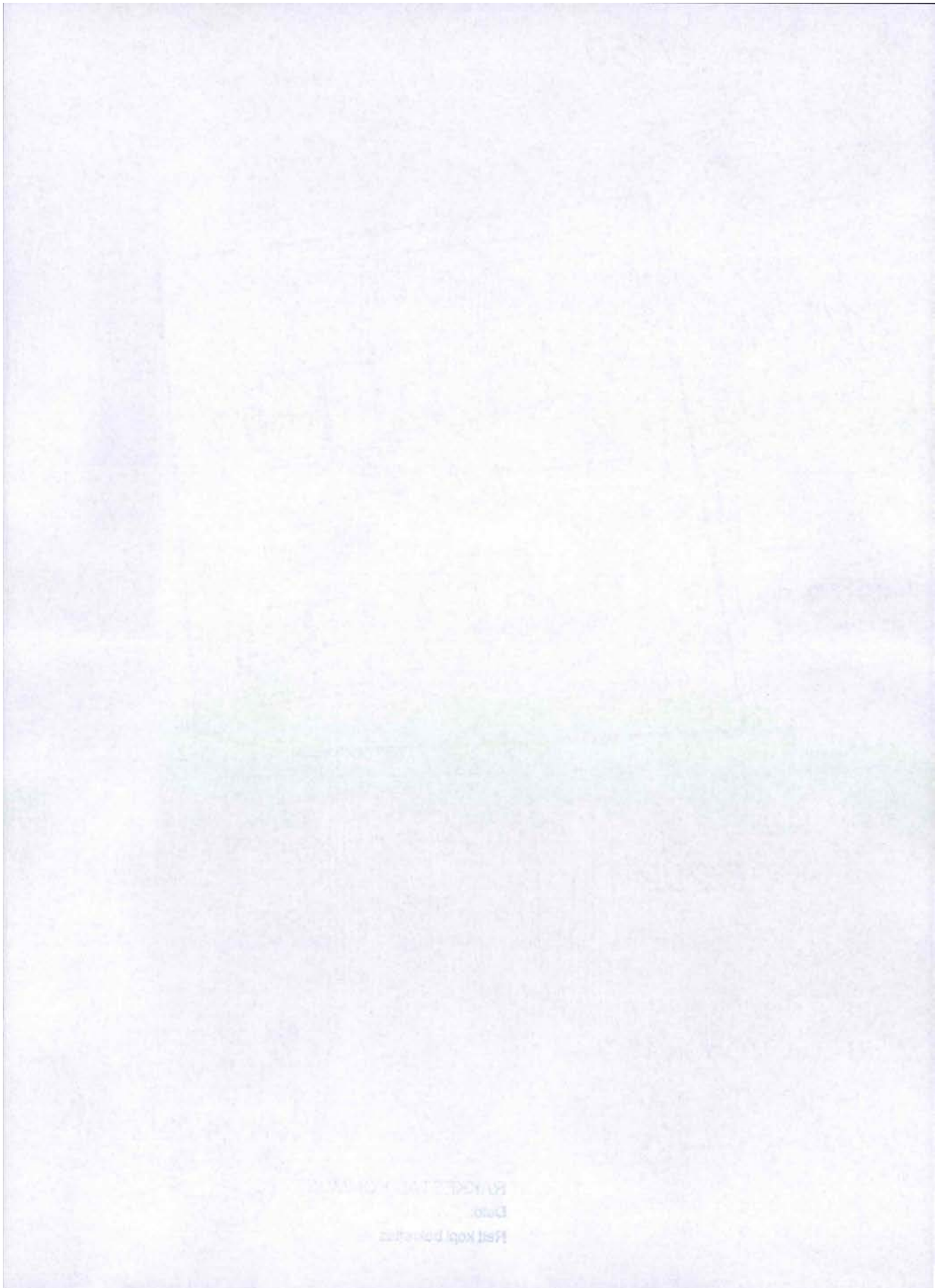


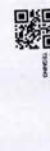
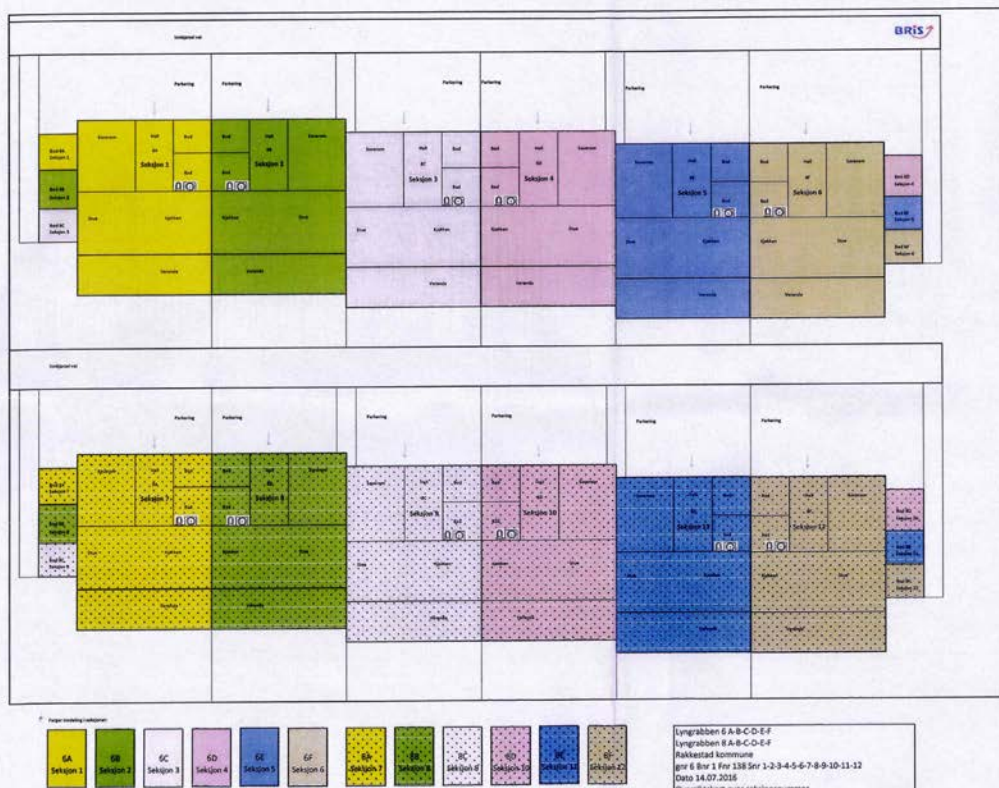
RAKKESTAD KOMMUNE

Dato: 22/8-16

Retts kopi bekrefte







RAKKESTAD KOMMUNE



TEKNISK ETAT

1890 Rakkestad - Telefon (031) 21 111

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 2306/80 KH/ALH
Skjema nr. 41.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.1965.

J.fr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	Tegn.nr.	Parsell nr.
Område C2	6	1	127 131	139 138
Byggets art	Bygningsrådets/bygn.sjefens vedtak			Byggearb. igangsatt:
Boligbygg (nybygg)	Dato 26.04.79			Sak R.B. 89/79
2 hus á 6 aldersleiligheter				Mai 1979
Byggherrens navn	Adresse			Telefon
Rakkestad kommune v/sosialstyret,	1890 Rakkestad			
Ansvarshavendes navn	Adresse			Telefon
Byggmester Jan Sørensen,	Tyreihansveien 13, 1890 Rakkestad			

Arbeidet ble besiktiget den 14.10.1980

I medhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☒ for nevnte bygg ekskl. sportsboder
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenforstående arbeid er utført.

Gjenstående arbeider.

Diverse bagatellmessige mangler som ble påpekt under ferdigbefaringen.

Sendes:

- ☒ byggherre
☒ ansvarshavende
☐ Sparebanken Borg
☐ feiermester
☐ renovatør

Rakkestad, den 14. oktober 1980

Osc. B. Nymo
kommuneingeniør

Kåre Hanssen
avd.ing.

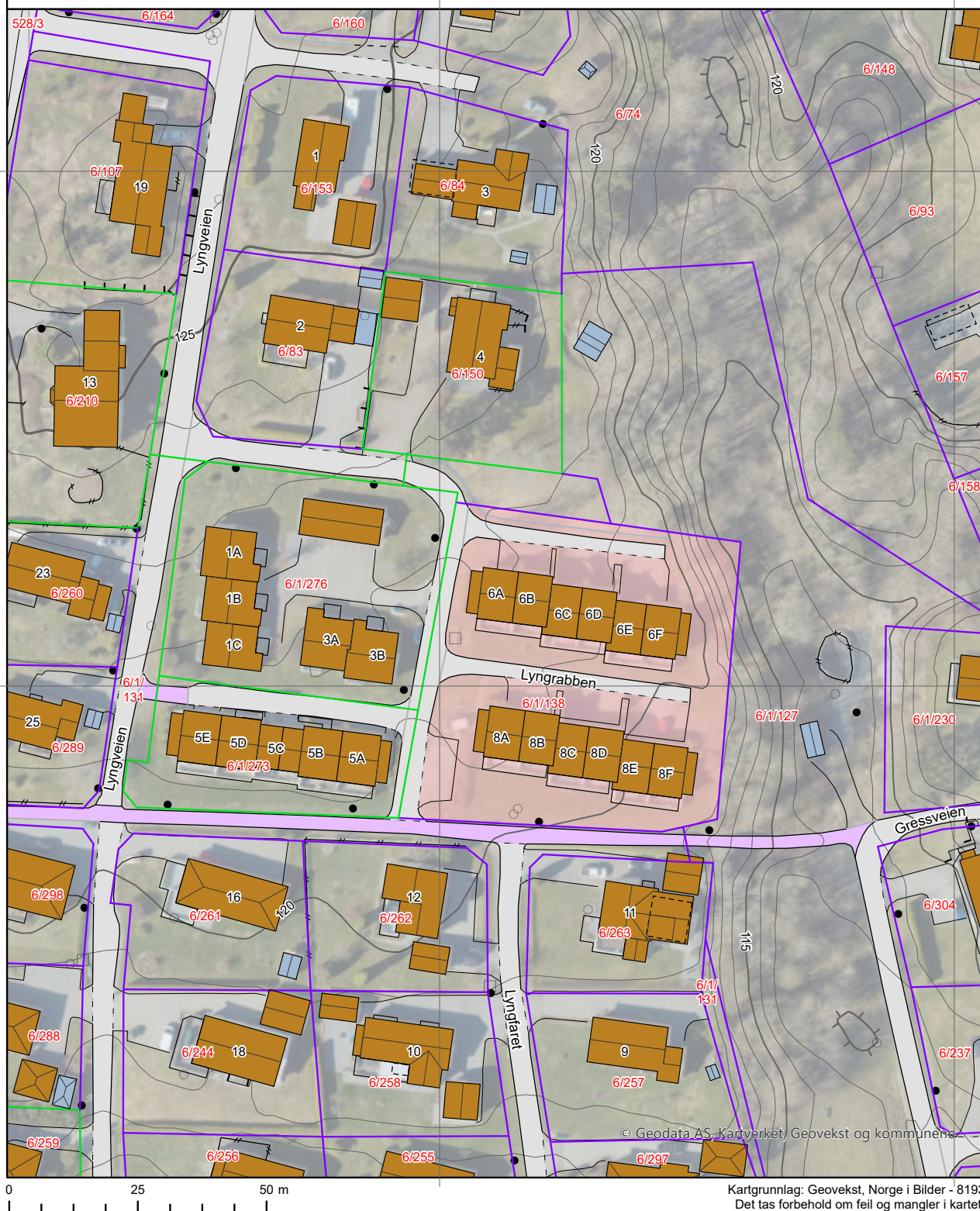
Kommune: 3120 Rakkestad
Eiendom: 3120/6/1/138/1

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 26.6.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3120 Rakkestad
Eiendom: 3120/6/1/138/1

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 26.6.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

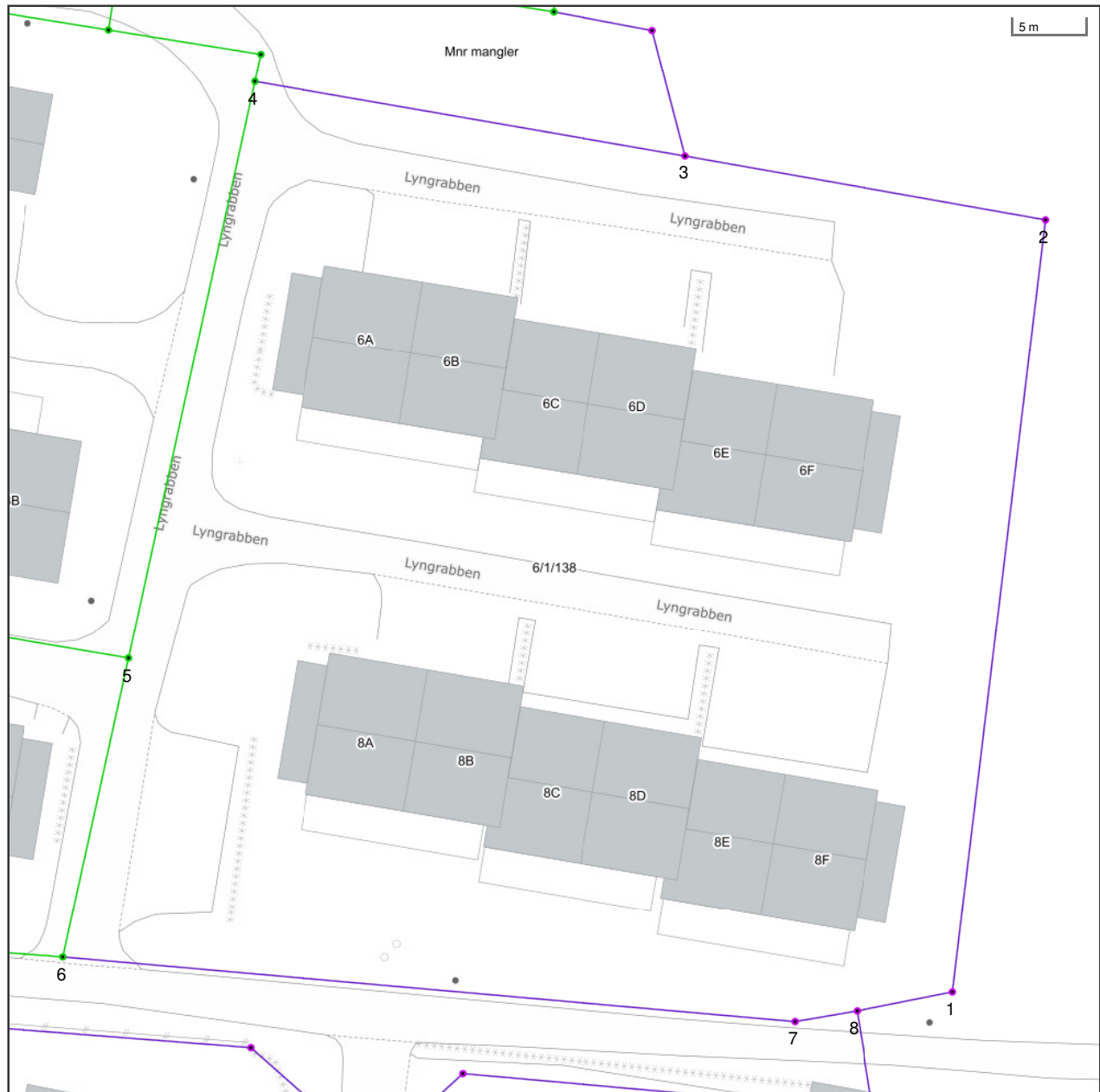
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Eiendomskart for eiendom 3120 - 6/1/138/1



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		3 485,20 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6589303,68	Øst	633725,26
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6589274,13	633753,94	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,79			
2	6589328	633758,51	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	54,06			
3	6589331,54	633733,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,47			
4	6589335,67	633703,2	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,37			
5	6589295,31	633695,84	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,03			
6	6589274,36	633692,01	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,30			
7	6589271,69	633743,05	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	51,11			
8	6589272,58	633747,33	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,37			

Nabolagsprofil

Lyngrabben 6A - Nabolaget Bergenhus - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bergenhuskrysset øst Linje 417, 472, 473, 634	8 min 0.7 km
Rakkestad stasjon Linje R22	19 min 1.7 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	12 min 1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 17.5 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	24 min 22.8 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Rakkestad	9 min
Recharge Rakkestad	9 min

«Flott område med mange barnefamilier som oss.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

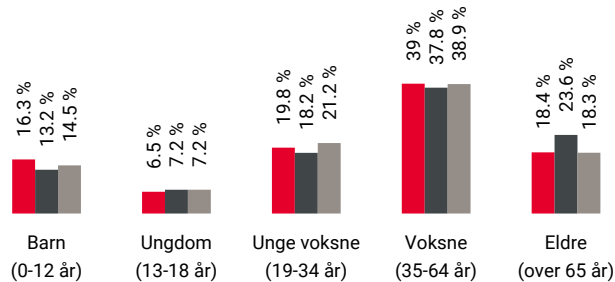
Veldig bra 83/100



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	11 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

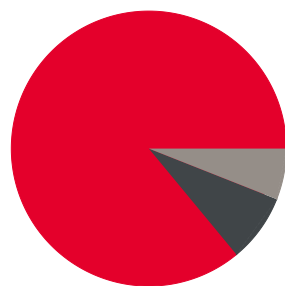
Sport

Tryggheim ballplass 3 min
Ballspill 0.3 km

Lyngveien ballplass 4 min
Ballspill 0.3 km

Family Sports Club Rakkestad 18 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

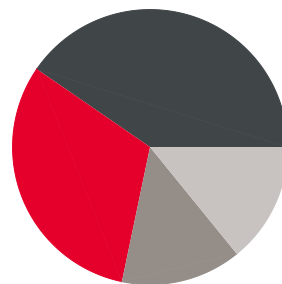
12 min



Apotek 1 Rakkestad torg

17 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



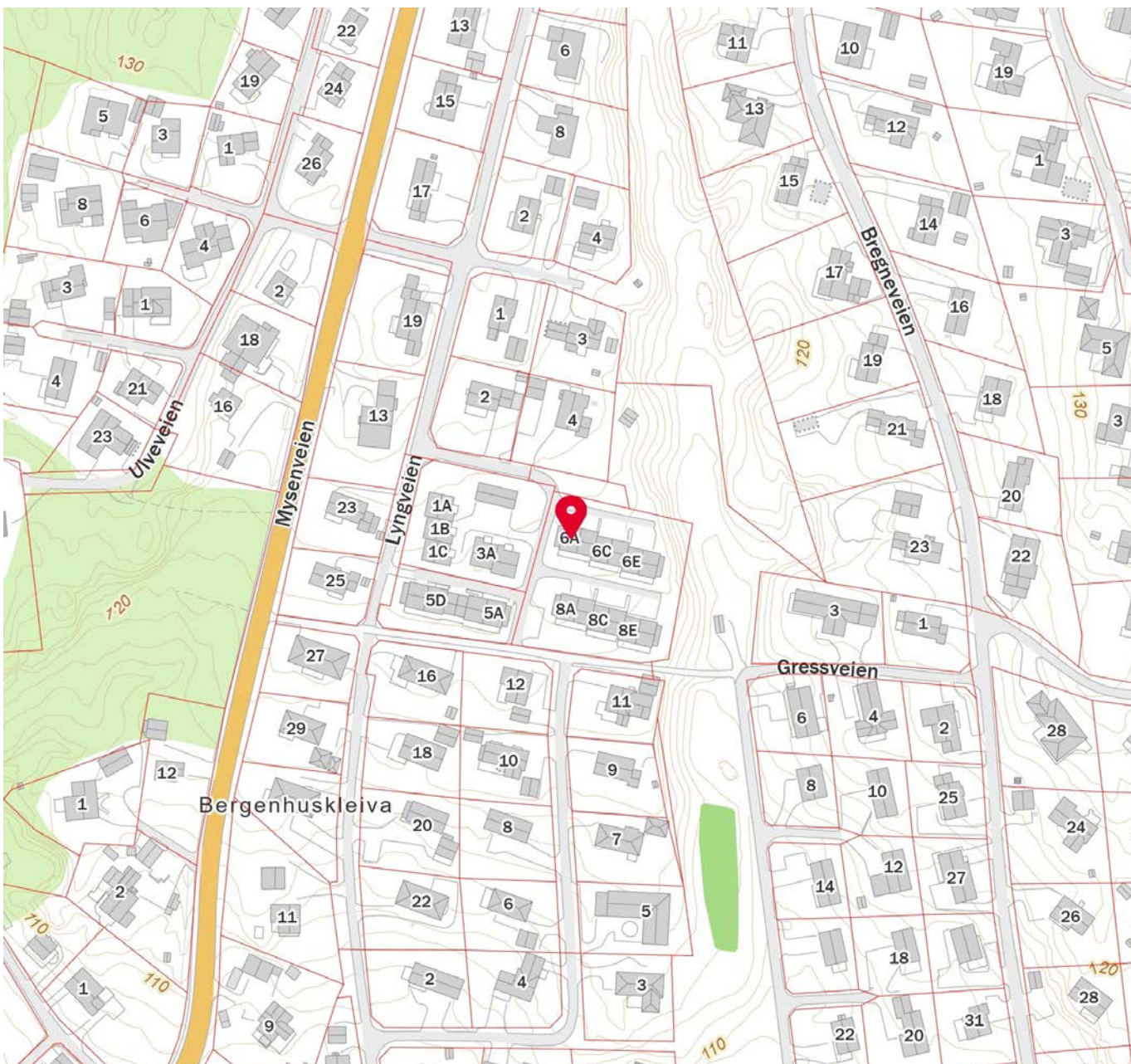
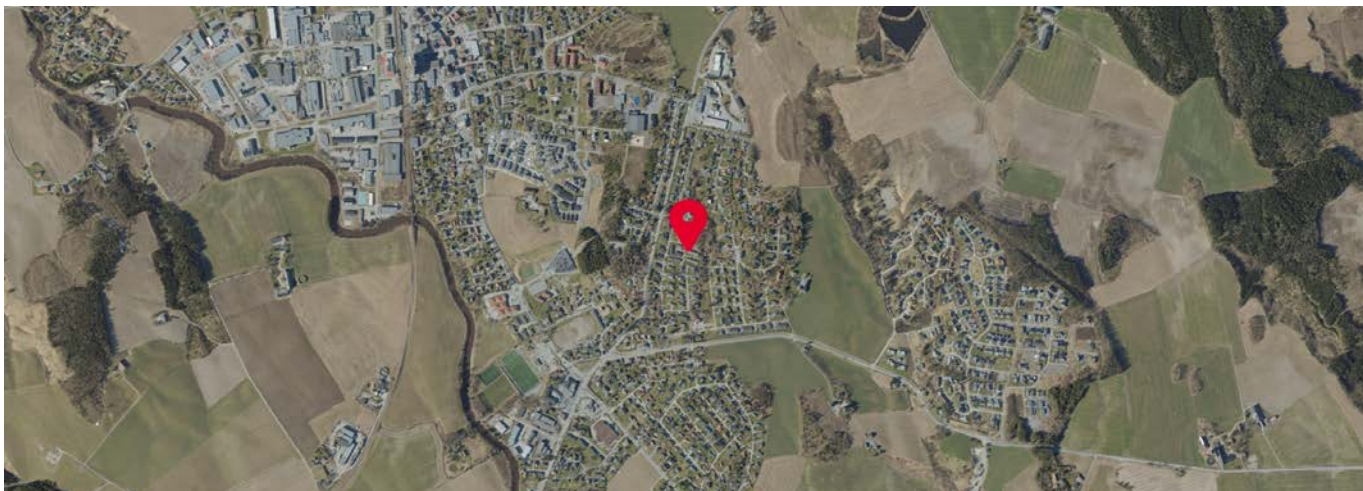
0%

44%

Bergenhushus
Rakkestad
Norge

Sivilstand

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





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-antennor 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 6A
1890 RAKKESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Johnsrud

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

Oppdragsnummer:

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