

A modern living room with light grey walls, a grey sofa, a round wooden coffee table, and a large window. The room is decorated with a black metal console table, a potted plant, and a framed picture.

aktiv.

A modern kitchen with white cabinetry, a dark countertop, and a large window. The kitchen is decorated with a vase of flowers and a small potted plant.

Lyngrabben 6B, 1890 RAKKESTAD

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



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicholas K. Johnsrud

Mobil 412 21 039

E-post nicholas.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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



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

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.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 750 000,-	Soverom:	1
Omkostn.:	Kr 45 100,-	Antall rom:	2
Total ink omk.:	Kr 1 795 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 6, bnr. 1
Felleskostn.:	Kr 1 000,-	Snr.	2
Selger:	Lynggrabben	Oppdragsnr.:	1113250201
Eiendom AS			
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1980		
BRA-i/BRA Total	51/51 kvm		
Tomtstr.:	1213 m²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 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 gårds plass.

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.

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

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 1 750 000

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

INNSENDIG

Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat i entré/gang, soverom og stue/kjøkken. Fliser i bad.

Vegger: Smartpanel i entré/gang, soverom og stue/kjøkken. Baderomsplater i bad.

Himlinger: Takessplater.

Vurdering av avvik TG 3:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Laminat i boligen har synlige fuktskader i flere rom, og står ovenfor utskifting. Veggoverflater har også dels slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes. Det må gjøres ytterligere undersøkelser og det må foretas utbedring av overflater om avviket skal lukkes. Ytterligere skader i tiliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe.

Kjøkkeninnredningen er i L-form, med lyse, profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp oppvaskmaskin samt kjø- og fryseskap. Det er lagt Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. Kjøkkenventilator er plassert over induksjon, med avtrekk ut. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

Vurdering av avvik TG 3:

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri. Kjøkkenet fremstår med generell slitasje, synlige skader på fronter. Ellers ble det påvist drypplekkasjer fra kjøkkenbatteriet.

Konsekvens/tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ytterligere skader som konsekvens.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM

BAD/VASKEROM

Generell:

Bad/vaskerom, pusset opp rundt 2016, med baderomspanel på vegger og fliser på gulvet. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil med lys. Det er også montert skapinnredning med laminert arbeidsbenk.

Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av håndholdt dusjarmatur samt ryggdyser. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himlingen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2016

Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik TG 2:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Plater er montert direkte mot gulvet, og er ikke utført iht. preaksepterte løsninger eller monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til tetthet. Om ikke vil det kunne oppstå fuktskader.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 23 mm.

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. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt 23 mm.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Kun begrenset med inspeksjonmulighet grunnet plassering av kabinett. Sluket har ikke vært rensert på en god stund, ser ut til at sluket ikke er byttet ved oppussing og er fra byggeåret, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid. Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sisterner. Ikke tilstrekkelig med tetting i våtsone under vasken.

Konsekvens/tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Badet kan fungere med dagens avvik. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen. Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, skapinnredning, arbeidsbenk, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er påvist skader på innredning.

Påvist fuktskjolder i nedkant av innredning, ikke fuktig på befaringadagen.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Selv om det er mindre svellinger på baderomsinnredningen, er det ikke behov for utbedring da det ikke er tegn til fuktighet. Svellingen er kosmetisk og påvirker ikke funksjonen. Over tid kan svellingen øke hvis innredningen blir eksponert for mer fukt, men det er ingen umiddelbar risiko for skader eller funksjonssvikt.

Ventilasjon:

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; kjøkkeninnredning, hvor varmtvannsbereder er plassert i hjørnet mot dusjen samt naboehet. Det dusjes i tett dusjkabinett, noe som gir redusert risiko for fukt i vegg.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik TG 2:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Påvist svellinger/skader i nedkant av dører.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Foretatt kontroll av planhetsavvik i dekket. Målt 11 mm avvik i ett soverom. Lokalt ble det målt 6 mm over 2 meter i ett soverom. Ellers målt mellom 3 - 8 mm avvik. Avvik er innenfor hva som er standardens krav til godkjent måleavvik.

Krypkjeller

Bygningen har trolig krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Påvist ventil i ringmur.

Vurdering av avvik IU:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Ukjent om det er noe eldre kobber igjen i boligen.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Rør-i-rør har utløp under kjøkkenbenken. Lekkasjevann skal føres til fuktsikkert sted og skal ikke føre til skader på andre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik, TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon til kjøkken og bad.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på 120 liter og er plassert i benk i kjøkkenet, alder er ukjent.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer. Elektriske varmekabler i bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner. Utført utvidet kontroll av anlegget i 2023. TG 1

Branntekniske forhold:

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har

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

UTVENDIG

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten. Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Taktekkingen er eldre og det er påvist slitasje/mosevekst. Mosen bør fjernes for å hindre fuktopphopning og forlenget nedbryting av taktekkingen. Taket bør følges opp jevnlig med tanke på slitasje, og utskifting kan bli nødvendig på sikt.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Takrenner har punktvis lekkasjer. Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder. Påvist avflassing på vannbrettbeslag, bærer preg av elde. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

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. Beslag,

renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utskifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert. Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i gavlveggen, ellers påvist dels værslitt trevirke. Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak:

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker samt noe råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket, samt skader på konstruksjon rundt.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i taket er i tre, type saltak. Adkomst til loft via loftsluke med nedfellbar stige. Gulv for lagring.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres. Påvist noe fuktskjolder på bordgulv, trolig som følge av kondensering.

Konsekvens/tiltak:

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass byttet i senere tid. Vindu i boden er fra byggeåret. Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte

bruksfunksjon.

Dører:

Hvit ytterdør med glass. Verandadør med 2-lags isolerglass, byttet i senere tid.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Påvist noe værslitt trevirke i nedkant av terrassedør. Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at terrassedør subber i karm/terskel og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring. Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda på 18 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket og leveggen.

Vurdering av avvik, TG 2:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet. Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen. Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.

Utvendige trapper:

Betongtrapp med smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik, TG 2:

Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Antatt byggegrunn på fjell.

Eksakt utførelse av grunn og fundamenter er ikke dokumentert. Ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser

uten vesentlige inngrep.

Drenering:

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Vurdering av avvik TG 2:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Dreneringen kan fortsatt være i funksjon, men alder tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

Konsekvens/tiltak:

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.

Terrengforhold:

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren.

Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1980. Utvendige vannledninger er av jernrør. Utvendige vannledninger er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

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 gårds plass.

Radonmåling

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

Vurdering av avvik Tg 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

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 1 750 000

Kommunale avgifter

Kr 14 071

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 3 547,54 kr

Eiendomsskatt 4 888,00 kr

Festeavgift 3 662,00 kr

Renovasjon 4 521,24 kr

Vann 2 339,60 kr

Sum 18 958,38 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 2, 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:

3120/6/1/2/138:

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 SLETTESE 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: 2

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (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))

45 100 (Omkostninger totalt)

56 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 795 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 806 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 808 800 (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 45 100

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.

Meglers 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

Nicholas Kolokotronis Johnsrud

Eiendomsmeglerfullmektig
nicholas.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 412 21 039

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

21.10.2025





Lyngrabben 6B

1. Etasje



























Vedlegg

Nabolagsprofil

Lyngrabben 6A - Nabolaget Bergenhus - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bergenhuskrysset vest Linje 417, 471, 472, 473, 640	8 min 0.7 km
Rakkestad stasjon Linje R22	20 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	25 min 22.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Rakkestad	9 min
Circle K Rakkestad	9 min

«Flott område med mange barnefamilier som oss.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

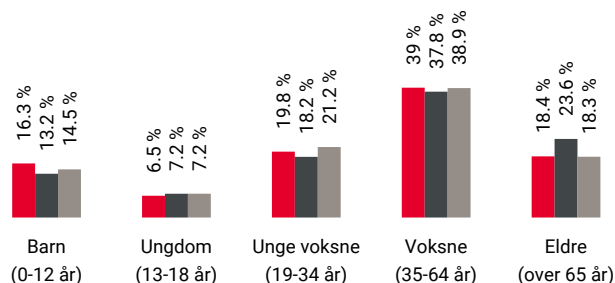
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

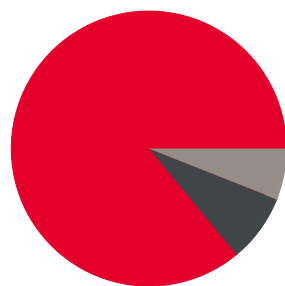
Sport

Tryggheim ballplass 3 min
Ballspill 0.3 km

Lyngveien ballplass 4 min
Ballspill 0.3 km

Family Sports Club Rakkestad 19 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

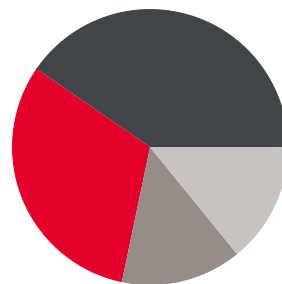
12 min



Apotek 1 Rakkestad torg

18 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



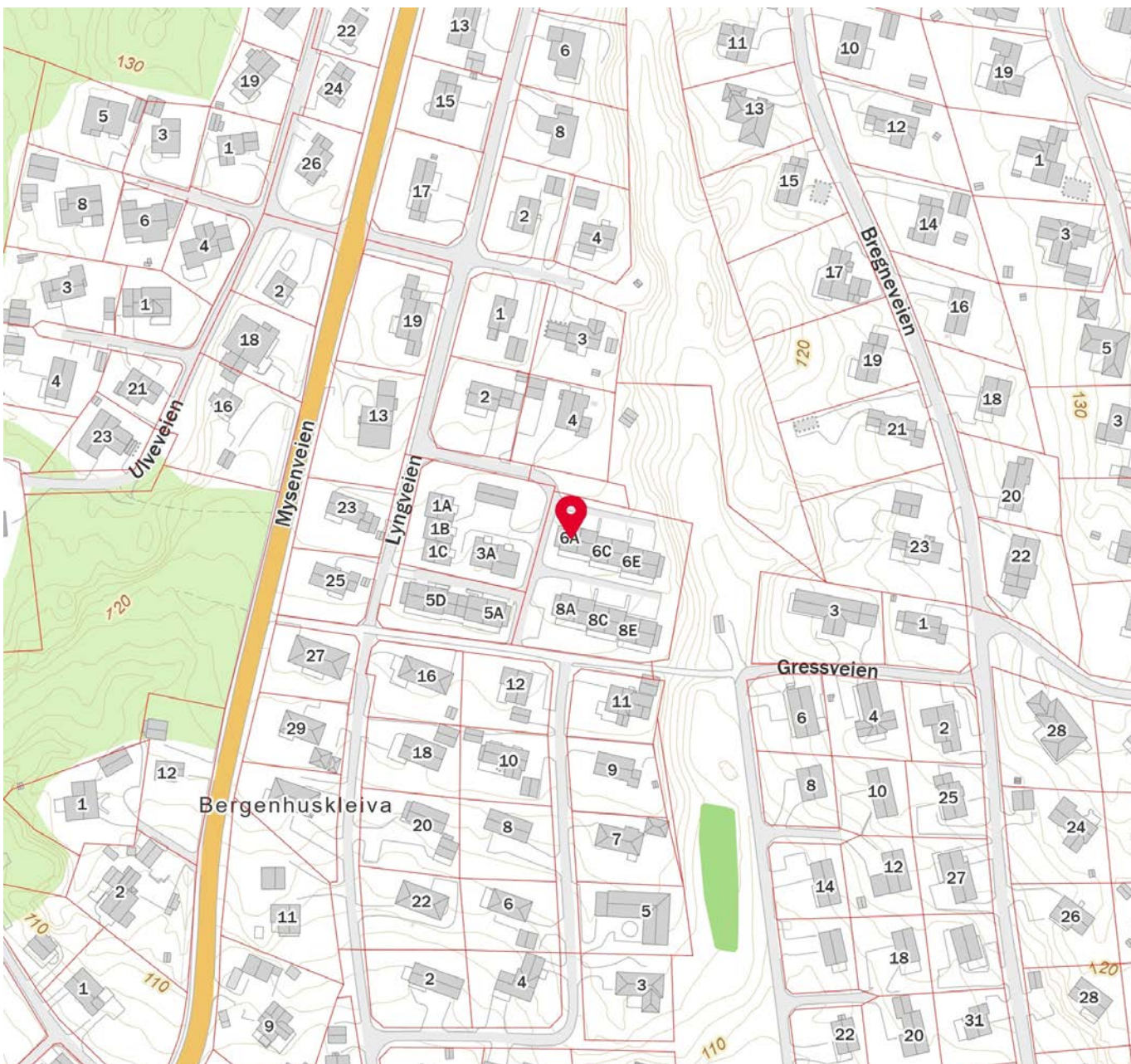
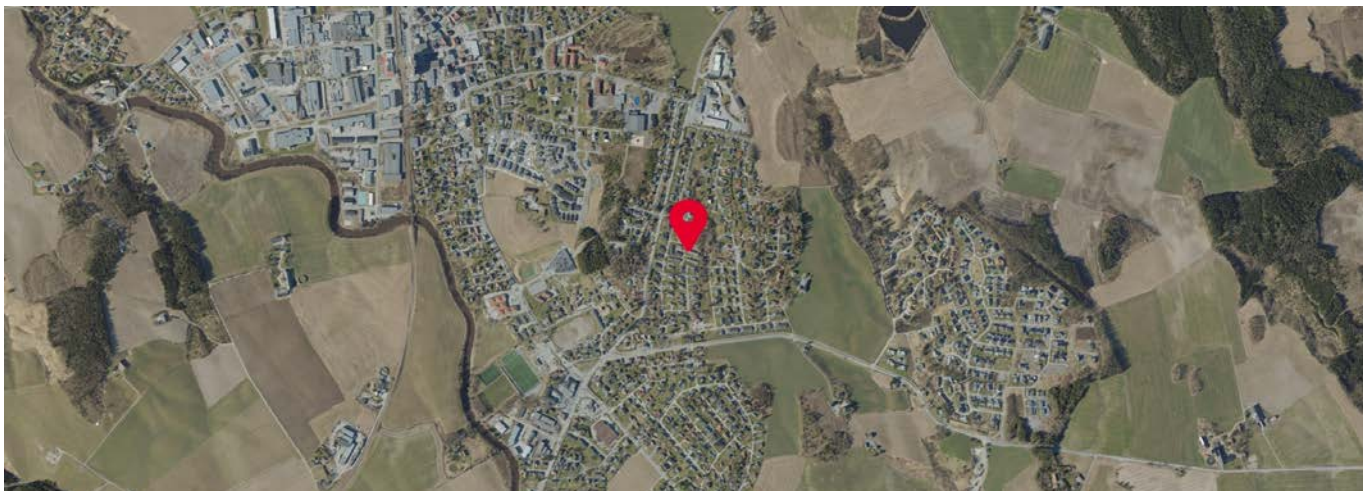
0%

44%

Bergenhushus
Rakkestad
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lyngrabben 6 B, 1890 RAKKESTAD

 RAKKESTAD kommune

 # gnr. 6, bnr. 1, snr. 12, fnr. 138

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 10.10.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 13975-2073

Referansenummer: MF2473

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med 1 etasje på totalt 51 m². Bygningen ble oppført i 1980. Ringmur i betong. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bærende takkonstruksjon i taket er i tre, type saltak. Taket er dekket 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.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er i L-form, med lyse, profilerte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Bad/vaskerom, pusset opp rundt 2016, med baderomspanel på vegger og fliser på gulvet. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil med lys, skapinnredning med laminert arbeidsbenk, dusjkabinett samt vegghengt toalett.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 18 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket og leveggen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Laminat i entré/gang, soverom og stue/kjøkken. Fliser i bad.

Vegger: Smartpanel i entré/gang, soverom og stue/kjøkken.

Baderomspanel i bad.

Himlinger: Takessplater.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, pusset opp rundt 2016, med baderomspanel på vegger og fliser på gulvet. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil med lys. Det er også montert skapinnredning med laminert arbeidsbenk. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av håndholdt dusjarmatur samt ryggdyser. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er i L-form, med lyse, profilerte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Det er lagt Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. Kjøkkenventilator er plassert over induksjon, med avtrekk ut. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon til kjøkken og bad.

Oppvarming:

Elektriske varmekabler i bad.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken er på 120 liter og er plassert i benk i kjøkkenet, alder er ukjent.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, festet tomt på 3 485,2 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturlig vegetasjon og vintergrønt. Belegningsstein i gårdsplassen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	51 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	51 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

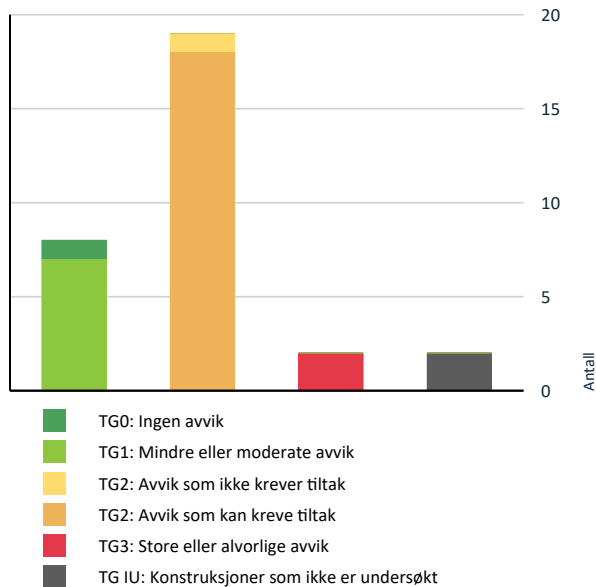
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ikke søkt om bruksendring av minste soverom, opprinnelig bod på tegning.

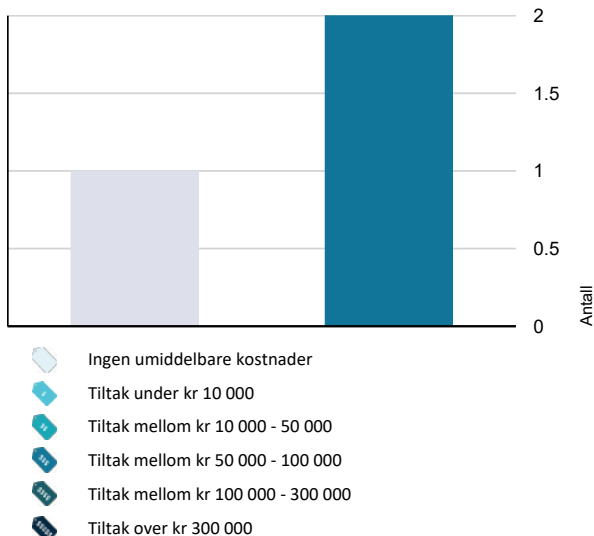
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1980

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taket er kun besiktiget fra bakkeplan.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Taktekingen er eldre og det er påvist slitasje/mosevekst. Mosen bør fjernes for å hindre fuktopphopning og forlenget nedbryting av taktekingen. Taket bør følges opp jevnlig med tanke på slitasje, og utskifting kan bli nødvendig på sikt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder. Påvist avflassing på vannbrettbeslag, bærer preg av elde.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

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.
- Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utskifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert.
- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i gavlveggen, ellers påvist dels værslitt trevirke.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.
- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker samt noe råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket, samt skader på konstruksjon rundt.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bærende takkonstruksjon i taket er i tre, type saltak.
Adkomst til loft via loftsluke med nedfellbar stige. Gulv for lagring.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.
- Påvist noe fuktskjolder på bordgulv, trolig som følge av kondensering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass byttet i senere tid. Vindu i boden er fra byggeåret.

- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

TG 2 Dører

Hvit ytterdør med glass.

Verandadør med 2-lags isolerglass, byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Påvist noe værslitt trevirke i nedkant av terrassedør.
- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at terrassedør subber i karm/terskel og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 18 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket og leveggen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.
- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

INNENDIG

TG 3 Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat i entré/gang, soverom og stue/kjøkken. Fliser i bad.

Vegger: Smartpanel i entré/gang, soverom og stue/kjøkken. Baderomsplater i bad.

Himlinger: Takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Laminat i boligen har synlige fuktskader i flere rom, og står ovenfor utskifting. Veggoverflater har også dels slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Det må gjøres ytterligere undersøkelser og det må foretas utbedring av overflater om avviket skal lukkes. Ytterligere skader i tilliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik i dekket. Målt 11 mm avvik i ett soverom. Lokalt ble det målt 6 mm over 2 meter i ett soverom. Ellers målt mellom 3 - 8 mm avvik. Avvik er innenfor hva som er standardens krav til godkjent måleavvik.

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.

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har trolig kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Påvist ventil i ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Påvist svellinger/skader i nedkant av dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom, pusset opp rundt 2016, med baderomspanel på vegger og fliser på gulvet. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil med lys. Det er også montert skapinnredning med laminert arbeidsbenk. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av håndholdt dusjarmatur samt ryggdyser. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himlingen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2016

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

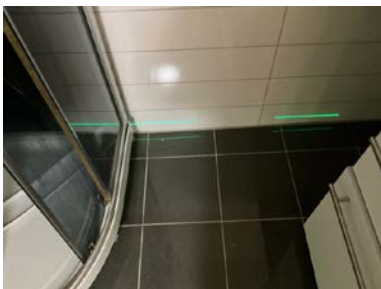
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Plater er montert direkte mot gulvet, og er ikke utført iht. preaksepterte løsninger eller monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til tetthet. Om ikke vil det kunne oppstå fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 23 mm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt 23 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
 - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Kun begrenset med inspeksjonmulighet grunnet plassering av kabinett. Sluket har ikke vært rensset på en god stund, ser ut til at sluket ikke er byttet ved oppussing og er fra byggeåret, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.
- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene. Ikke tilstrekkelig med tetting i våtsone under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Badet kan fungere med dagens avvik. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen. Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, skapinnredning, arbeidsbenk, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Påvist fuktskjolder i nedkant av innredning, ikke fuktig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Selv om det er mindre svellinger på baderomsinnredningen, er det ikke behov for utbedring da det ikke er tegn til fuktighet. Svellingen er kosmetisk og påvirker ikke funksjonen. Over tid kan svellingen øke hvis innredningen blir eksponert for mer fukt, men det er ingen umiddelbar risiko for skader eller funksjonssvikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; kjøkkeninnredning, hvor varmtvannsbereder er plassert i hjørnet mot dusjen samt naboenhet. Det dusjes i tett dusjkabinett, noe som gir redusert risiko for fukt i veggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er i L-form, med lyse, profilerte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Det er lagt Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. Kjøkkenventilator er plassert over induksjon, med avtrekk ut. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

- Kjøkkenet fremstår med generell slitasje, synlige skader på fronter. Ellers ble det påvist drypplekkasjer fra kjøkkenbatteriet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ytterligere skader som konsekvens.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

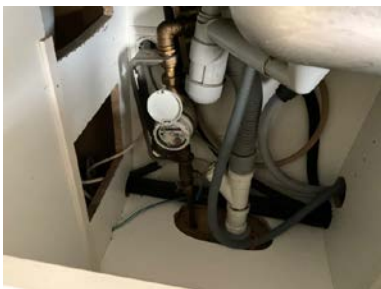
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Ukjent om det er noe eldre kobber igjen i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rør-i-rør har utløp under kjøkkenbenken. Lekkasjevann skal føres til fuktsikkert sted og skal ikke føre til skader på andre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rør-i-rør-systemet bør ledes til sluk eller annen sikker løsning for å håndtere lekkasjevann. Uten dette kan lekkasjer forbli skjult og føre til fuktskader i bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon anbefales.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon til kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 120 liter og er plassert i benk i kjøkkenet, alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i bad.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.
Utført utvidet kontroll av anlegget i 2023.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført op det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



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.

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt byggegrunn på fjell.

- Eksakt utførelse av grunn og fundamenter er ikke dokumentert. Ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Dreneringen kan fortsatt være i funksjon, men alder tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terreng har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1980.

Utvendige vannledninger er av jernrør. Utvendige vannledninger er fra 1980.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m²/51 m²

*Rekkehus: Gang, Soverom, Bad/vaskerom,
Stue/kjøkken, Entré, Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 050 000

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

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

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. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Generelt mye skader på innvendige overflater og innredninger som har negativ innvirkning på markedsverdien.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	1 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 450 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 050 000
--	------------	------------------

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

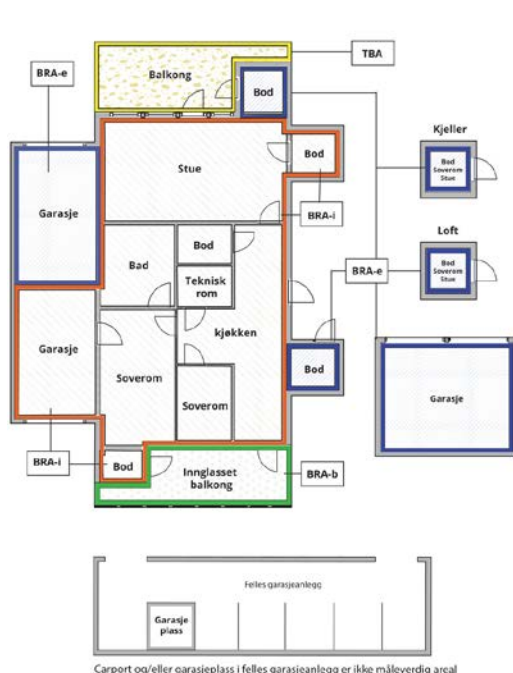
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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	51			51	18
SUM	51				18
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Ikke søkt om bruksendring av minste soverom, opprinnelig bod på tegning.

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	46	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør
25.10.2023	Are Johan Moen	Takstingeniør
28.5.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	6	1	138	12	3485.2 m²	I følge seeiendom.kartverket.no	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Lyngrabben 6 B							
Hjemmelshaver							
Rakkestad Kommune, hjemmelshaver Lyngrabben Eiendom AS, fester							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Lyngbyfeltet, som er et etablert og populært boligområde like sydøst for Rakkestad sentrum. 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. Avstanden til Rakkestad handelssentrum er ca. 1,5 km.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig nett.

Tilknytning avløp

Offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Felles, festet tomt på 3 485,2 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturlig vegetasjon og vintergrønt. Belegningsstein i gårdsplassen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2024	
2	07.06.2024	
3	21.10.2025	Revidert rapport med ny dato

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 nedslitting 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/MF2473>

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

DAGBOKFØRT
08.OKT80 08046
**SORENSKRIVEREN I
TUNE**

Rakkestad komm.ing.

j.nr. 19360/73 N/RH

(Standardfestekontrakt 1973).

FESTEKONTRAKT (FREMFESTEKONTRAKT Dokumentavgift er betalt med Kr. 100,-
Tune sorenskriverembete, 6/10-80

I henhold til post 7 i Rakkestad kommunes kontrakt om feste
nr. ...127... av g.nr. 6, br.nr. i Rakkestad, godkjent av Kirke- og
undervisningsdepartementet den...20.03.1973..., bort fester Rakkestad
kommune hermed til Rakkestad kommune v/sosialstyret en parsell
av overnevnte feste.

Parsellen er på ...899... m2 i henhold til målebrev nr. .1284..
datert 28.12.1979

Parsellen har fått betegnelsen tomt nr. 139 av g.nr. ...6...br.nr. ...1...
i Rakkestad.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 99 år regnet fra...01.01.1980.....
2. I årlig avgift betaler festeren kr. 230,82
Avgiften betales på forskudd og forfaller til betaling på
den måte og til de tider som kommunestyret til enhver tid
bestemmer. (Se etterfølgende pkt. 14).
Etter forfall regnes 5% renter.
3. Til sikkerhet for festavgiftens riktige betaling har
kommunen l. priorites panterett i hus og anlegg som er
eller blir oppført på parsellen.

For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker,
forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger vikes like-
vel prioritet for panterett for festavgiften med opptrinns-
rett etter vedkommende lån eller bidrag.

Etter søknad kan kommunen også i andre tilfeller samtykke
i prioritetsviking for festeavgiften.

01.OKT 1980

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 19360/73 N/RH
Side 2.

Betales ikke festeavgiften ved forfall, kan tvangsauksjon kreves over pantet uten forutgående søksmål etter reglene i tvl. § 109, 1.ledd. Rett til å kreve utsettelse av tvangsauksjon etter tvl. § 111 frafalles.

4. Når 20,40,60 og 80 år av festetiden er gått, kan begge parter innen 2 år kreve regulering av den årlige festeavgift. Avgiftsreguleringen skal skje i samme forhold som avgiftsreguleringen for kommunens feste nr. 127 av g.nr. 6, br.nr. i i Rakkestad, jfr. punkt 2 og 3 i festekontrakt godkjent av Kirke- og undervisningsdepartementet den 20.03.1973.
5. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i denne kontrakt.
6. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikhold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for kommunen. Parsellen må være bebygget inne 3 år fra denne kontrakts godkjenning. Festeren må rette seg etter de på området fastsatte bestemmelser om regulering og bebyggelse m.v.
7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgiften inne 6 - seks måneder etter forfall eller av å be bygge parsellen innen den i post 6 nevnte frist, likesom vesentlig mislighold av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for kommunen til å erklære festet for brutt og kreve denne festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger mislighold av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling samt oversittelse av byggefristen bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn av 2 menn oppnevnt av sorenskriveren. Utgiftene ved skjønnen utredes av den som skjønnen går imot.

Festet kan forøvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av kommunen.
8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med kommunens samtykke også overføres til andre. Overføringen av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller fremleie er ugyldig uten slikt samtykke.
9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke kommunen noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc. eller noen erstatning for utført forbedringer. Der- som det ikke treffes annen avtale som eventuelt har hjemmel i avtale mellom kommunen og Kirke- og undervisningsdepartementet, kan kommunen kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en nærmere fastsatt frist.

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 19360/73 N/RH
Side 3.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus eller anlegg på parsellen, lån eller bidrag av det offentlige eller banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnsparninger eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 3, skal kommunen ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, mens adgang holdes åpen for vedkommende lånegiver til å overføre festeretten til ny fester.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med kommunens samtykke. Ved slik avståing tilkommer festeren ikke erstatning for den grunn som avstås, men festeren har krav på at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avslåtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 7. Festeren kan tilstås ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfelle der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen.
12. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og mulige seinere endringer i kontraktsforholdet så som stempelavgift, tinglysningsgebyr, utgifter til oppmåling, pristakst m.v.
13. Dersom Rakkestad kommunes kontrakt om feste nr. 127, av g.nr. 6, br.nr. 1 i Rakkestad godkjent av Kirke- og undervisningsdepartementet 20.03.1973 skulle opphøre før festetiden etter denne kontrakt er ute, trer Kirke- og undervisningsdepartementet inn i kommunens rettigheter i henhold til denne kontrakt.
14. Refusjoner, betalingsbetingelser etc. blir som følgende:
(Se kontrakt med refusjonsberegninger, vedr. tomt nr. 138 samme eiendom).
A. Årlige leilebeløp (se pkt. 2 foran) skal utregnes etter dette grunnlag:
a) Netto tomtareal

$$\frac{899 \text{ m}^2 \times 5,135 \text{ kr./m}^2 \times 5}{100} = \text{kr.}$$

B. Refusjon til kommunen for vei og kloakkledning fastsettes til "
C. Tilknytning til Rakkestad vannverk.
Vannavgift betales etter den til enhver tid gjeldende tariff, mens tilknytningsgebyr betales "

overføres kr.

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 19360/73 N/RH.
Side 4.

overføres kr.

D. Gatelys.

Som andel i dekning av kommunens ut -
gift til gatelysanlegg bet. bygsleren "

E. Delutgift til kloakkrensing.

Mot å slippe å anlegge egen septiktank
betaler bygsleren til dekning av andel
i kommunens utgift

kr.

=====

Som tilskudd til kommunens anlegg og drift av kloakk-
renseanlegg betaler hver av tomteleierne dertil et
nærmere fastsatt beløp pr. år. Beløpet blir å justere
i henhold til de til enhver tid gjeldende satser som
blir fastsatt av kommunen.

F. For eventuelle trær som akn beholdes på tomten, betaler
bygsleren i henhold til pris som vil bli fastlagt av
kommunen.

G. Utgifter til tinglysning m.v. av målebrev, kontrakter
m.v. dekkes av bygsleren.

H. Betalingsbetingelsene for bygsleren er:

a) Årlige leiebeløp forskuddsvis, på den måte og til de
tider som kommunestyret fastsetter.

b) Beløp forøvrig nevnt under pkt. B,C, og E betales
enten

kontant

når kontrakten underskrives

eller

med kr. når kontrakten underskrives,
mens restbeløpet fordeles over inntil 8 år med like
store avdragssummer tillagt rente med rentefot 1%
over Norges Bank til enhver tid fastsatte diskonto.

Avdarg og renter betales til Rakkestad kommunekasse
og det utstedes pantobligasjon om foran nevnte av-
betalingsmåte brukes på kr.

c) Beløpet nevnt under pkt. G. betales til kommunen for
dokumentene sendes til tinglysning.

Rakkestad komm. ing.
J.nr. 19360/73 N/RH.
side 5.

15. Tomten skal brukes til byggeformål i samsvar med utparselleringsplanen, og festeren skal selv bekoste utgiftene til stikkledninger for vann, overvann og kloakk med utførelsesmåte og arrangement etter kommuneingeniørkontorets nærmere påvisninger.
16. Veigrunn tas etter hvert i bruk som kommunal vei i samsvar med den vedtatte utparselleringsplan for området.
17. Kommunen opparbeider hoved- og grenledninger for vann, kloakk og overvann og bygger felles kloakkrenseanlegg i samsvar med kommunens råmppeplan.

Kommunen forestår likeledes utbygging av de kommunale vei- og gate- samt gatelysanlegg.

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

Med hensyn til festerens andel av utgiftene til kommunaltekniske anlegg samt drift og vedlikehold av disse, henvises til pkt. 14 og egne avgiftsregulativ i den utstrekning slike vedtas av kommunestyret og godkjennes av myndighetene.

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

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 19360/73 N/RH

Side 6.

Rakkestad, den 17/9 1980

Som bortfester :
Rakkestad kommune

J. P. Haug
ordfører

Vi bekrefter herved at ord-
fører J. P. Haug har
underskrevet nærværende
dokument i vårt nærvær

Som fester/bygsler :
R.stad sosialstyre -/form.

Ivar Dahl
Ivar Dahl
J. P. Haug
ordfører

Vi bekrefeter herved at
festeren J. P. Haug
har underskrevet i vårt nærvær
og at underskriveren er over 18 år.

1. Orvil Lønn
Født 21.07.59
Adresse 1890 Rakkestad

2. Unni Fosby Søren
Født 23.7.30
Adresse 1890 Rakkestad

1. Orvil Lønn
Født 21.07.59
Adresse 1890 Rakkestad

2. Unni Fosby Søren
Født 23.7.30
Adresse 1890 Rakkestad

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

Side 6.

Tillegg til kontrakten.

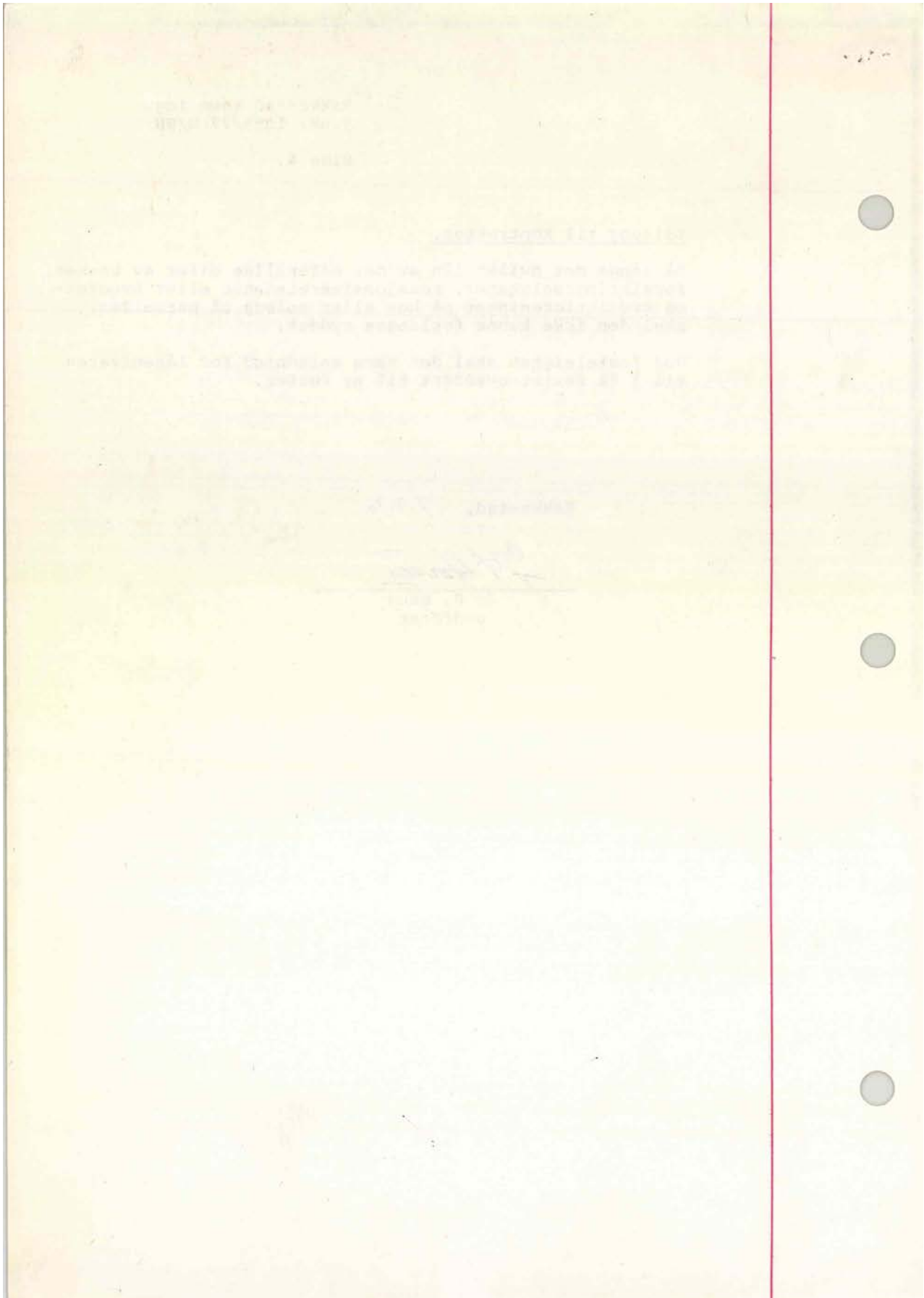
Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker forsikringsselskaper, pensjonsinnretninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

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

Rakkestad, 17.9.80


J. P. Haug
ordfører

01. OKT 1980





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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.



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 6B
1890 RAKKESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicholas Kolokotronis Johnsrud

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 21 039
E-post: nicholas.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre