



**aktiv.**

Lyngfare 5, 1890 RAKKESTAD

**Stor og innholdsrik familiebolig.  
Flott utsikt og gode planløsninger.  
Barnevennlig og attraktivt  
boligområde. Velkommen!**



Eiendomsmegler MNEF

## Anita Heer

**Mobil** 959 48 193

**E-post** anita.heer@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 155 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 145 740,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 18 509,-  
**Selger:** Øyvind Østby

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 523/523 kvm  
**Tomtstr.:** 1183.6 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 6, bnr. 1  
**Fnr.:** 130  
**Oppdragsnr.:** 1113260024

# Velkommen til Lyngfaret 5

En særdeles stor og innholdsrik enebolig med gode kvaliteter. Boligen er oppført i 1978 med særpreg, og den gang, høy standard. Bruksareal på 523 kvm, fordelt på to etasjer. Beliggende i et barnevennlig område med nærhet til sentrum, skoler og kollektivtilbud, er dette et ideelt sted for familier. Her finner du også gode turmuligheter og et rikt utvalg av dagligvarebutikker og barnehager i nærheten.

I første etasje finner du stue, spisestue, nyere kjøkken, 5 soverom og to bad. Underetasjen rommer kjellerstue, kontor, vaskerom, bad, badstue og et innendørs svømmebasseng. Boligen har garasje og boder. Stor, flott og solrik terrasse.

Boligen har behov for oppgradering for å oppnå dagens standard.

Velkommen



# Innhold:

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 50  |
| Egenerklæring .....     | 82  |
| Nabolagsprofil .....    | 89  |
| Andre vedlegg .....     | 92  |
| Budskjema .....         | 108 |

# Om eiendommen:

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 523 kvm

BRA totalt: 523 kvm

TBA: 96 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 289 kvm Hall m/trapp, kjellerstue, kontor, kontor 2, teknisk rom, bod, vaskerom, bod 2, bod 3, svømmebasseng, bad, badstue, garasje

#### 1. etasje

BRA-i: 234 kvm Trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bod, gang, bad hovedsoverom, bad unger, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

96 kvm

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1183.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Dagens drenering er fra boligens byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tomten er skrånende arrondert.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør.

### Årlig festeavgift

Kr 18 509

**Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 01.10.1975.

**Regulering av festeavgift**

2035

**Innløsningsvilkår festekontrakt**

Vedr. innløsning av festekontrakten opplyser grunneier Allstad at skjema for søknad om innløsning av festetomten ligger på deres hjemmeside. Pris opplyst muntlig er 25x festeavgift.

**Fstekontrakt datert**

12.09.1975.

**Bortfesters transportgebyr**

Kr 4 600

**Beliggenhet**

Lyngfaret 5 ligger i et barnevennlig område i Rakkestad, med nærhet til sentrum, parkarealer, skoler og kollektivtilbud. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre, og oppleves som veldig trygt med en trygghetsscore på 87/100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som passerer i nærheten. Bergenhuskrysset vest ligger kun 7 minutters gange unna, og Rakkestad stasjon er 23 minutter unna med bil. For de som reiser ofte, er Oslo Gardermoen flyplass 1 time og 35 minutter unna med bil.

Området har gode servicemuligheter med dagligvarebutikker som Kiwi Bergenhuskrysset og Rema 1000 Rakkestad innen kort avstand. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som Musikktrillet barnehage bare 4 minutters gange unna.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er Tryggheim ballplass og Lyngveien ballplass henholdsvis 4 og 7 minutters gange unna. Family Sports Club Rakkestad ligger 21 minutter unna med bil, og Mysen videregående skole er 18 minutter unna.

Området har lite trafikk og støynivå, med en score på henholdsvis 90/100 og 89/100, noe som gjør det til et ideelt sted for de som ønsker en rolig og behagelig bomiljø.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

**Offentlig kommunikasjon**

Buss og tog

**Bygningssakkyndig**

Witek AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet isforhold på bakken, og stige ble derfor ikke vurdert som sikker å benytte.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til takets alder.

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.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående redwood bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Deler er med mønt himling. Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bytta noen glass her og der oppigjennom. Kobla glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør, balkongdører i tre og skyvebalkongdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassen er utført med tett dekke i betong og rekkverk i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er utført med betongdekke og oppforet

tregulv med overliggende overflater.

Konstruksjonen gir generelt god bæreevne og stivhet. Oppforet gulv innebærer at det er hulrom mellom betongdekke og gulvoverflate.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og åpen peis i kjellerstue og stue.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Fuktsikring og drenering: Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drens-systemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrengforhold: Tomten er skrånende arrondert.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er registrert avflassing og slitasje på metallbeslag,

herunder under vindu og ved takfot. Overflatebelegg er stedvis løsnet, og galvanisert stål er eksponert. I kilrenne er det registrert deformasjoner og skader på beslag samt forskyvning av takstein i overgang mellom takflater. Utførelsen fremstår svekket, og forholdet gir mistanke om lekkasje i området.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Avflassing og eksponert stål kan føre til økt korrosjon og redusert levetid på beslag. Skader og deformasjoner i kilrenne øker risikoen for vanninntrengning i takkonstruksjonen, med fare for fuktskader og råteutvikling i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales kontroll av taktekker eller blikkenslager for nærmere vurdering av tilstanden. Skadet beslag bør utbedres eller skiftes. Kilrenne må gjennomgås og etableres med tett løsning for å hindre videre lekkasje og følgeskader.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er normalt oppsprukket trevirke/trepaneler med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

#### Takkonstruksjon/Loft

Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak: Tett alt opp til loftet slik at det ikke stiger varm luft opp - gjennomføringer, loftsluke, spotlights og avluftning.

#### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer. Det må påregnes at vinduer må skiftes ut.

#### Dører

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det observeres stående vann på dekket. Dette indikerer utilstrekkelig fall mot avrenning. Det er registrert rissdannelser/sprekker i dekket ved overgang mot rekkverksstolper. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

#### Utvendige trapper

Det er stedvis mindre overflateslitasje på betong.  
Konsekvens/tiltak: Overflaten bør kontrolleres jevnlig, og eventuelle begynnende skader i betong utbedres for å hindre videre nedbrytning.

#### Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

#### Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

#### Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

#### 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Skader etter vannlekkasje på veggplater under oppvaskkum. Løse fliser på vegg.  
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

#### Underetasje - Badstue - Overflater og konstruksjon

Badstuovn fremstår av eldre type og alder/tilstand på elektrisk tilkobling er ikke nærmere kontrollert.  
Konsekvens/tiltak: Det anbefales kontroll av elektrisk installasjon av autorisert elektrofaglig virksomhet. Ved videre bruk bør det påregnes oppgradering av ovn og tilhørende installasjoner. Alternativt bør rommet rehabiliteres i sammenheng med eventuell oppgradering av bassengavdelingen.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

#### Ventilasjon

Det er tette kanaler og anlegget må ha service av kanaler og anlegg.  
Konsekvens/tiltak: Utilstrekkelig ventilasjon og manglende overstrømning kan føre til dårligere luftkvalitet, høyere fuktbelastning og risiko for kondens- eller muggproblematikk over tid.

Det anbefales funksjonskontroll og service av fagkyndig. Det må påregnes oppgradering/utskifting ved endt levetid.

#### Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.  
Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.  
Konsekvens/tiltak: Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum.

#### Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.  
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
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

Grunnmuren har sprekkdannelser.  
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

#### Forstøtningsmurer

Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

#### Terrengforhold

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak: Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Det anbefales å gjøre terreng justeringer.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Gamle vann- og avløpsrør har høy risiko for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet. Skader er ofte ikke forsikret, og det kan bli svært kostbart å vente for lenge med å bytte dem.

#### TG3

##### 1. etasje - Bad hovedsoverom - Generell

Badet er fra byggeår 1978 og fremstår med originale overflater og innredninger. Vegger er flislagt. Gulv er belagt med mindre mosaikkfliser og har gulvsluk av eldre type. Det er badekar med flislagt innkassing, servant på sokkel, gulvstående toalett og bidé. Det er mekanisk ventilasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

##### 1. etasje - Bad unger - Generell

Badet er fra byggeår 1978 og fremstår i hovedsak med opprinnelige konstruksjoner og overflater. Gulv er flislagt med mosaikkfliser og har gulvsluk av eldre type. Vegger er kledd med våtromsplater. Rommet er utstyrt med dusj, toalett og dobbel servant. Mekanisk ventilasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

##### Underetasje - Vaskerom - Generell

Vaskerommet er fra 1978 og fremstår med opprinnelige eller eldre overflater. Vegger er kledd med våtromsplater. Gulv er belagt med fliser. Rommet er utstyrt med dobbel

utslagsvask og eldre innredning. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

#### Underetasje - Bad - Generell

Bad/WC, tilknyttet basseng (underetasje). Badet fremstår med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med gulvsluk, servant og WC. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

#### TGIU

1. etasje - Bad hovedsoverom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg mot annet bad.

1. etasje - Bad unger - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg mot annet bad.

Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1977.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: Myhrvold Glass AS, 2020

Beskrivelse: Noen punkterte vinduer i sydvegg og vestvegg. Byttet glass i 5-6 vinduer.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Firmanavn: Nedre Glommen Bygg AS, 2025

Beskrivelse: Synlig i garasje og trimrom i første etg. Fjernet taknedløp og ført det ut til terreng. Kommunalt krav om dette i 2025.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Trehus Export AS, 2010

Beskrivelse: Byttet varmtvannsbereder, byttet avtrekksvifte kjøkken, byttet fra oljefyr til balansert anlegg. Byttet ut med nytt utstyr da man gikk bort fra oljefyring.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Pettersen EI AS, 2010

Beskrivelse: Se forrige pkt på hva som er byttet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Glassfiberetank som er tømt av firma.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Pettersen EL AS, 2015

Beskrivelse: Byttet ut noen sikringer med automatsikring.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Fuktskader under terreng.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 234 kvm: Trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bod, gang, bad hovedsoverom, bad unger og 4 soverom

TBA 96 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 289 kvm: Hall m/trapp, kjellerstue, teknisk rom, vaskerom, svømmebasseng, bad, badstue, garasje, 2 kontor og 3 boder

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombiovn og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje (hovedsoverom):

Badet er fra 1978 og har flislagte vegger og gulv belagt med mosaikkfliser. Det er gulvsluk av eldre type. Badet er utstyrt med badekar med flislagt innkassing, servant på sokkel, gulvstående toalett og bidé. Det er mekanisk ventilasjon.

Bad 1. etasje (unger):

Badet er fra 1978 og har vegger kledd med våtromsplater. Gulvet er flislagt med mosaikkfliser og har gulvsluk av eldre type. Rommet er utstyrt med dusj, toalett og dobbel servant. Det er mekanisk ventilasjon.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet er fra 1978. Vegger er kledd med våtromsplater og gulvet er belagt med fliser. Rommet er utstyrt med dobbel utslagsvask og eldre innredning.

Bad underetasje:

Badet har flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med gulvsluk,

servant og WC.

Badstue underetasje:

Badstuen er plassert i tilknytning til bassengområdet. Rommet har flislagt gulv med sluk og vegger/tak kledd med trepanel. Det er montert en eldre elektrisk badstuovn.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, tepper, fliser og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og pussede overflater.

Himling: Trepanel, redwood panel og mdf-panel.

Spisestue og kjøkken er pusset opp.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
  - Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
  - Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (Flexit VGS 700). Luft distribueres via kanalføringer og gulvventiler i oppholdsrom.
  - Varmesentral: Det er installert varmepumpe i kjellerstue og i stue.
  - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
  - Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme i hall, kjellerstue og bassengrom.
  - Elektrisk anlegg: Boligen har hovedsikringsskap plassert i underetasje.
- Sikringsskapet inneholder skrusikringer. Det er en kursfortegnelse datert 2005.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2005:

- Det er kursfortegnelse datert 2005.

### **Parkering**

Parkering i egen garasjen eller i gårdsplassen.

### **Solforhold**

Veldig gode solforhold

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Rakkestad brannvesen opplyser følgende:

"Rakkestad brannvesen har for tiden ikke oppdatert eller gammel tilsynsrapport på eiendommen. Eventuelt kan ny eier ta kontakt med brannvesenet for nytt tilsyn".

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har installert varmepumpe i kjellerstue og stue, samt vannbåren gulvvarme i hall, kjellerstue og bassengrom.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 5 990 000

### **Omkostninger kjøper**

5 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

4 600 (Transportgebyr bortfester)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

155 740 (Omkostninger totalt)

172 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

175 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 145 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 162 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 165 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 211 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Dette er en prognose for 2026. Avgiftene vil variere etter forbruk og eventuelle endringer i gebyrene.

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon husholdning, fast del: kr 2325,00

Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest: kr 3045,00

Feie/tilsynsavgift: kr 940,00

Faktisk fobruk vann: kr 2374,52

Faktisk fobruk avløp: kr 3668,50

Forskudd vann: kr 2415,46

Forskudd avløp: kr 3731,75

Abonnement vann: kr 837,20

Abonnement avløp: kr 1196,00

Eiendomsskatt: kr 19508,00

Totalt: kr 36718,77

#### **Eiendomsskatt**

Kr 19 508 for år 2026

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 741 813 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 967 253 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Tilbud om 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.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 6, bruksnummer 1, festenummer 130 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:

3120/6/1/130:

27.12.1976 - Dokumentnr: 311351 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 420

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

OVERDRAGELSE TIL ANDRE ENN FESTERS BO ELLER ARVINGER MÅ

GODKJENNES AV GRUNNEIER

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2003 - Dokumentnr: 1532 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2003 - Dokumentnr: 1532 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 643191 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0128 Gnr:6 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 834442 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3016 Gnr:6 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.04.1978.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til mangler og gjenstående arbeider i brukstillatelsen, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: I 1. etasje er vindfang omgjort til bod, og ytterdør er fjernet.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

28.04.1978.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel 2025-2037, ikrafttredelse 10.04.2025. Et delareal på 1184 m<sup>2</sup> er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er ingen pågående arealplaner under arbeid for eiendommen.

Berørte datasett:

Radonutsatt område, status lav fare "Vær oppmerksom".

Kommuneplanen opplyser i tillegg at eiendommen ligger i innenfor faresonen for ras- og skredfare, flomfare og høyspenningsanlegg.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## **Odelrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

# Kontraktsgrunnlag

## **Kjøpsbetingelser**

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. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,23% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Anita Heer  
Eiendomsmegler MNEF  
[anita.heer@aktiv.no](mailto:anita.heer@aktiv.no)  
Tlf: 959 48 193

### **Ansvarlig megler bistås av**

Anita Heer  
Eiendomsmegler MNEF  
anita.heer@aktiv.no  
Tlf: 959 48 193

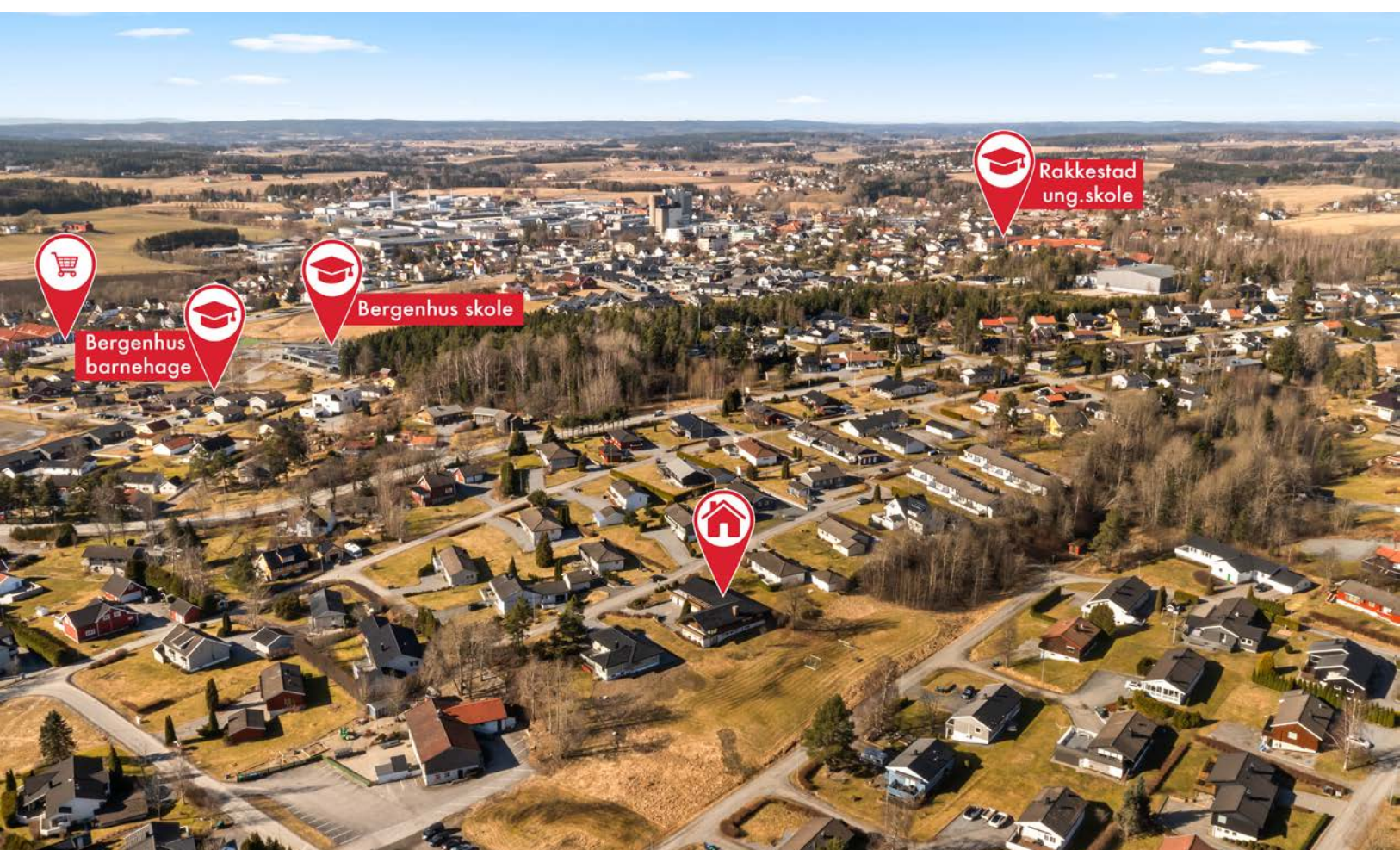
Trine Merethe Krog  
Eiendomsmegler MNEF  
trine.krog@aktiv.no  
Tlf: 918 86 282

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

25.03.2026









Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











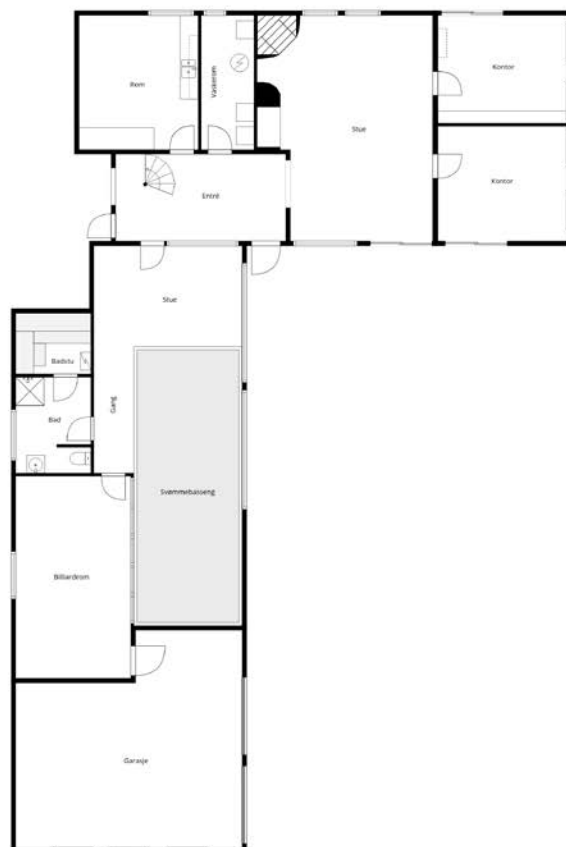












**FOTO**  
*etetera*

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Måltar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Lyngfaret 5 , 1890 RAKKESTAD



RAKKESTAD kommune



gnr. 6, bnr. 1, fnr. 130

Sum areal alle bygg: BRA: 523 m<sup>2</sup> BRA-i: 523 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 13794-1938

Eiendomsverdi ref nr: KH2100

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



**Witek**  
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## WITEK AS

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

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes  
Uavhengig Takstingeniør  
jorn@witek.no  
924 21 101



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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.

### 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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en påkostet bolig fra byggeår med materialvalg av god kvalitet. Det er imidlertid i liten grad foretatt moderniseringer siden oppføring, utover utskifting av kjøkkeninnredning og oppgradering av spisestue. Flere bygningsdeler, våtrom og tekniske installasjoner er fra byggeår og har passert eller nærmer seg forventet levetid. Det må derfor påregnes betydelige kostnader til oppgradering og vedlikehold.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er 48 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående redwood bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør, balkongdører i tre og skyvebalkongdører i tre.  
Terrassen er utført med tett dekke i betong og rekkverk i tre.  
Utvendig trapp er utført i betong med rekkverk i tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett, tepper, fliser og belegg.  
Veggene har tapet, trepanel og pussede overflater.  
Innvendige tak har trepanel, redwood panel og mdf-panel.  
Etasjeskiller er utført med betongdekke og oppforet tregulv med overliggende overflater.  
Boligen har elementpipe og åpen peis i kjellerstue og stue.  
Boligen har malt tretrapp.  
Basseng i underetasjen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedsoverom  
Badet er fra byggeår 1978 og fremstår med originale overflater og innredninger. Vegger er flislagt. Gulv er belagt med mindre mosaikkfliser og har gulvsluk av eldre type. Det er badekar med flislagt innkassing, servant på sokkel, gulvstående toalett og bidé. Det er mekanisk ventilasjon.

### Bad unger

Badet er fra byggeår 1978 og fremstår i hovedsak med opprinnelige konstruksjoner og overflater. Gulv er flislagt med mosaikkfliser og har gulvsluk av eldre type. Vegger er kledd med våtromsplater. Rommet er utstyrt med dusj, toalett og dobbel servant. Mekanisk ventilasjon.

Bad ved svømmebasseng

Bad/WC, tilknyttet basseng (underetasje). Badet fremstår med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med gulvsluk, servant og WC.

### Svømmebasseng

Boligen har innendørs svømmebasseng plassert i underetasje. Bassenget fremstår tømt og har ikke vært i bruk over lengre tid. Selve bassengkummen er utført med foliert overflate (ikke nærmere dokumentert). Det er tilknyttet teknisk rom under gulvnivå med pumpe, sandfilter og røropplegg.

### Vaskerom

Vaskerommet er fra 1978 og fremstår med opprinnelige eller eldre overflater. Vegger er kledd med våtromsplater. Gulv er belagt med fliser. Rommet er utstyrt med dobbel utslagsvask og eldre innredning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombiovn og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstuen er plassert i tilknytning til bassengområdet. Rommet har flislagt gulv med sluk og vegger/tak kledd med trepanel. Det er montert eldre elektrisk badstuovn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (Flexit VGS 700). Luft distribueres via kanalføringer og gulvventiler i oppholdsrom.  
Det er installert varmepumpe i kjellerstue og i stue.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.  
Det er vannbåren gulvvarme hall, kjellerstue og bassengrom.  
Boligen har hovedsikringsskap plassert i underetasje. Sikringsskapet inneholder skrusikringer (eldre type automatsikringer/smeltesikringer) samt styringsutstyr for blant annet basseng, badstue og tekniske installasjoner. Det er kursfortegnelse datert 2005.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dagens drenering er fra boligens byggeår.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Forstøtningsmurer er av naturstein.  
Tomten er skrånende arrondert.  
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

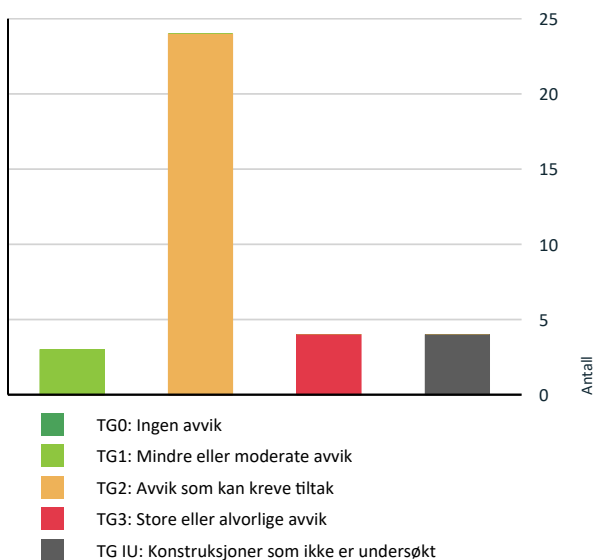
[Gå til side](#)

### Enebolig

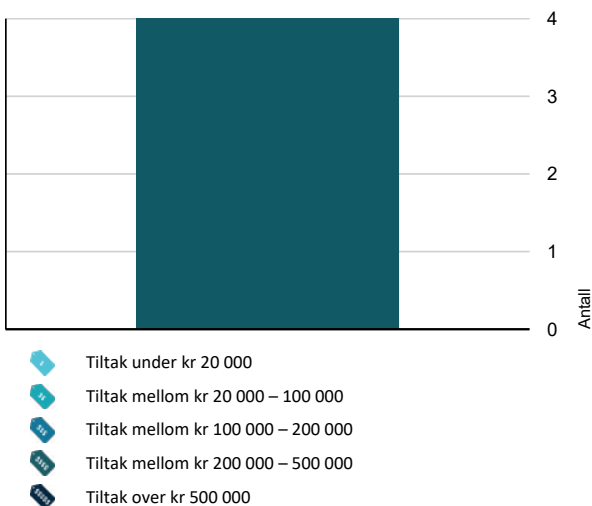
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- I 1. etasje er vindfang omgjort til bod, og ytterdør er fjernet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad hovedsoverom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad unger > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad hovedsoverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad unger > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > 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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                 |                             |
|---|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Overflater                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmesentral                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannbåren varme                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Forstøtningsmurer                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1978

**Kommentar**

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet isforhold på bakken, og stige ble derfor ikke vurdert som sikker å benytte. Tilstandsgrad er satt med hensyn til takets alder.

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.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er registrert avflassing og slitasje på metallbeslag, herunder under vindu og ved takfot. Overflatebelegg er stedvis løsnet, og galvanisert stål er eksponert. I kilrenne er det registrert deformasjoner og skader på beslag samt forskyvning av takstein i overgang mellom takflater. Utførelsen fremstår svekket, og forholdet gir mistanke om lekkasje i området.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Avflassing og eksponert stål kan føre til økt korrosjon og redusert levetid på beslag. Skader og deformasjoner i kilrenne øker risikoen for vanninntrengning i takkonstruksjonen, med fare for fuktskader og råteutvikling i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales kontroll av taktekker eller blikkenslager for nærmere vurdering av tilstanden. Skadet beslag bør utbedres eller skiftes. Kilrenne må gjennomgås og etableres med tett løsning for å hindre videre lekkasje og følgeskader.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående redwood bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Det er normalt oppsprukket trevirke/trepaneler med hensyn til alder.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett alt opp til loftet slik at det ikke stiger varm luft opp - gjennomføringer, loftsluke, spotlights og avluftning.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bytta noen glass her og der oppigjennom. Kobla glass

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

### Konsekvens/tiltak

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

Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer. Det må påregnes at vinduer må skiftes ut.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, balkongdører i tre og skyvebalkongdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

# Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrassen er utført med tett dekke i betong og rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det observeres stående vann på dekket. Dette indikerer utilstrekkelig fall mot avrenning. Det er registrert rissdannelser/sprekker i dekket ved overgang mot rekkverksstolper.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



## **TG 2** Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp er utført i betong med rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis mindre overflateslitasje på betong.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflaten bør kontrolleres jevnlig, og eventuelle begynnende skader i betong utbedres for å hindre videre nedbrytning.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, tepper, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og pussede overflater. Innvendige tak har trepanel, redwood panel og mdf-panel.

Spisestue og kjøkken er pusset opp.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med betongdekke og oppforet tregulv med overliggende overflater.

Konstruksjonen gir generelt god bæreevne og stivhet. Oppforet gulv innebærer at det er hulrom mellom betongdekke og gulvoverflate.

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

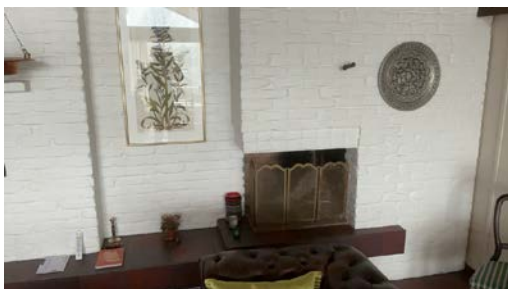
Boligen har elementpipe og åpen peis i kjellerstue og stue.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



## 📌 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

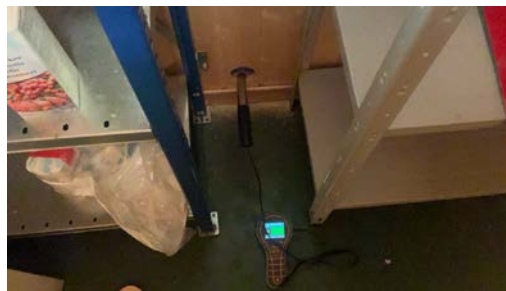
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Badet er fra byggeår 1978 og fremstår med originale overflater og innredninger. Vegger er flislagt. Gulv er belagt med mindre mosaikkfliser og har gulvsluk av eldre type. Det er badekar med flislagt innkassing, servant på sokkel, gulvstående toalett og bidé. Det er mekanisk ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### 1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg mot annet bad.

### 1. ETASJE > BAD UNGER

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår 1978 og fremstår i hovedsak med opprinnelige konstruksjoner og overflater. Gulv er flislagt med mosaikkfliser og har gulvsluk av eldre type. Vegger er kledd med våtromsplater. Rommet er utstyrt med dusj, toalett og dobbel servant. Mekanisk ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > BAD UNGER

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg mot annet bad.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er fra 1978 og fremstår med opprinnelige eller eldre overflater. Vegger er kledd med våtromsplater. Gulv er belagt med fliser. Rommet er utstyrt med dobbel utslagsvask og eldre innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

### Generell

#### Beskrivelse

Boligen har innendørs svømmebasseng plassert i underetasje. Bassenget fremstår tømt og har ikke vært i bruk over lengre tid. Selve bassengkummen er utført med foliert overflate (ikke nærmere dokumentert). Det er tilknyttet teknisk rom under gulvnivå med pumpe, sandfilter og røropplegg.

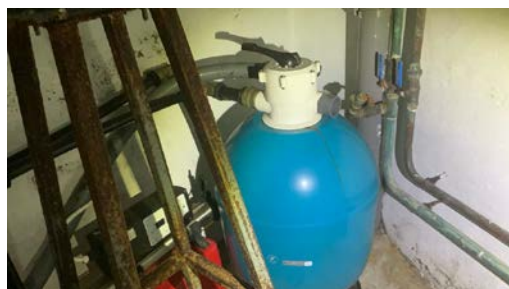
Teknisk anlegg fremstår eldre. Det registreres betydelig overflaterust på pumpe og tilhørende komponenter. Rørføringer og koblinger bærer preg av alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vedlikehold, oppgraderinger eller funksjonstest av anlegget.

Når basseng har stått tomt over tid, øker risikoen for uttørring og sprekkdannelser i overflater og pakninger. Det foreligger usikkerhet rundt tetthet i bassengkonstruksjon og tekniske installasjoner. Fuksikring av tilstøtende konstruksjoner kan ikke verifiseres uten ytterligere undersøkelser.

Det foreligger høy usikkerhet knyttet til bassengkonstruksjonens tetthet og teknisk anleggs funksjon. Eldre og korrodert teknisk utstyr gir økt sannsynlighet for lekkasjer og driftsstans ved eventuell reaktivering. Skjulte fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes. Anlegget må påregnes omfattende oppgradering eller utskifting før det tas i bruk.

Det anbefales full teknisk gjennomgang av kvalifisert fagperson før eventuell reaktivering. Det må påregnes utskifting av pumpe, filteranlegg og ventiler samt kontroll av røropplegg og tettesjikt. Alternativt bør det vurderes permanent sanering/tilbakeføring av bassengarealet til annet bruksformål.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/WC, tilknyttet basseng (underetasje). Badet fremstår med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med gulvsluk, servant og WC.

#### Vurdering av avvik:

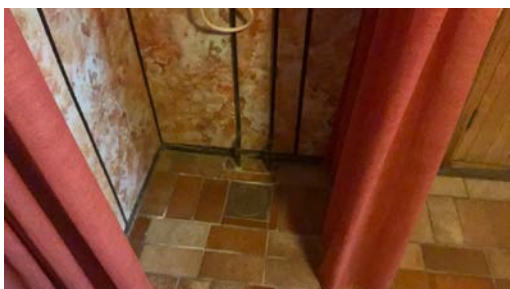
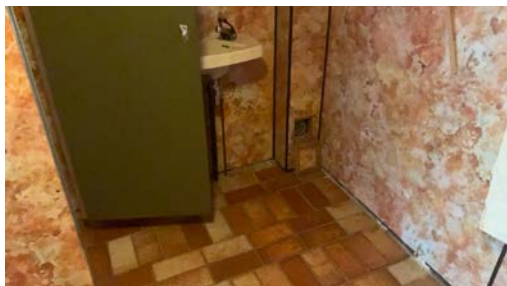
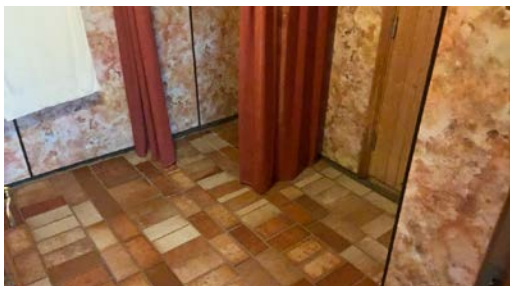
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombiovn og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Skader etter vannlekkasje på veggplater under oppvaskkum. Løse fliser på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > BADSTUE

### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstuen er plassert i tilknytning til bassengområdet. Rommet har flislagt gulv med sluk og vegger/tak kledd med trepanel. Det er montert eldre elektrisk badstuovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badstuovn fremstår av eldre type og alder/tilstand på elektrisk tilkobling er ikke nærmere kontrollert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av elektrisk installasjon av autorisert elektrofaglig virksomhet. Ved videre bruk bør det påregnes oppgradering av ovn og tilhørende installasjoner. Alternativt bør rommet rehabiliteres i sammenheng med eventuell oppgradering av bassengavdelingen.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

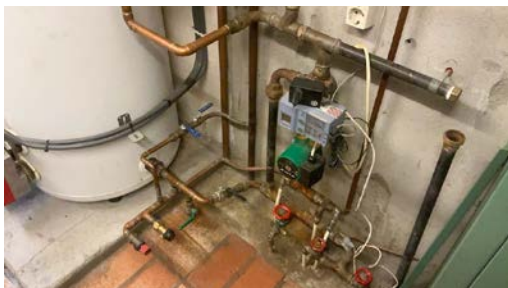
Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (Flexit VGS 700). Luft distribueres via kanalføringer og gulvventiler i oppholdsrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tette kanaler og anlegget må ha service av kanaler og anlegg.

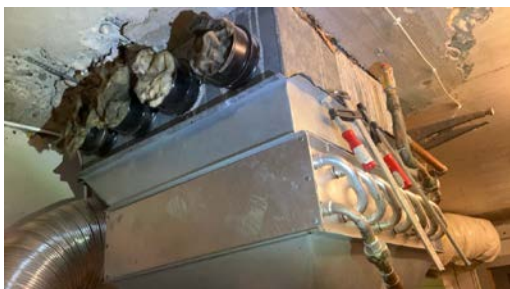
#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Utilstrekkelig ventilasjon og manglende overstrømning kan føre til dårligere luftkvalitet, høyere fuktbelastning og risiko for kondens- eller muggproblematikk over tid.

Det anbefales funksjonskontroll og service av fagkyndig. Det må påregnes oppgradering/utsifting ved endt levetid.



## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i kjellerstue og i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum.



## TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme hall, kjellerstue og bassengrom.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligen har hovedsikringsskap plassert i underetasje. Sikringsskapet inneholder skrusikringer (eldre type automatsikringer/smeltetisikringer) samt styringsutstyr for blant annet basseng, badstue og tekniske installasjoner. Det er kursfortegnelse datert 2005.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1978

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

# Tilstandsrapport

5. 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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

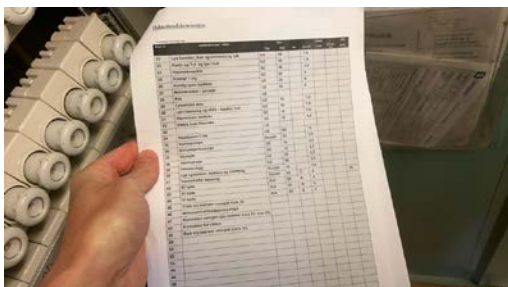
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er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

## Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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?  
**Ja Det anbefales gjennomgang og tilstandsvurdering av autorisert elektroinstallatør. Det bør vurderes oppgradering til moderne automatsikringer med dokumentert jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern dersom dette ikke er etablert.**

## Generell kommentar

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drens-systemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## TG 2 Forstøtningsmur

### Beskrivelse

Forstøtningsmur er av naturstein.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er skrånende arrondert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Det anbefales å gjøre terreng justeringer.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

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

Gamle vann- og avløpsrør har høy risiko for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet. Skader er ofte ikke forsikret, og det kan bli svært kostbart å vente for lenge med å bytte dem.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## **Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

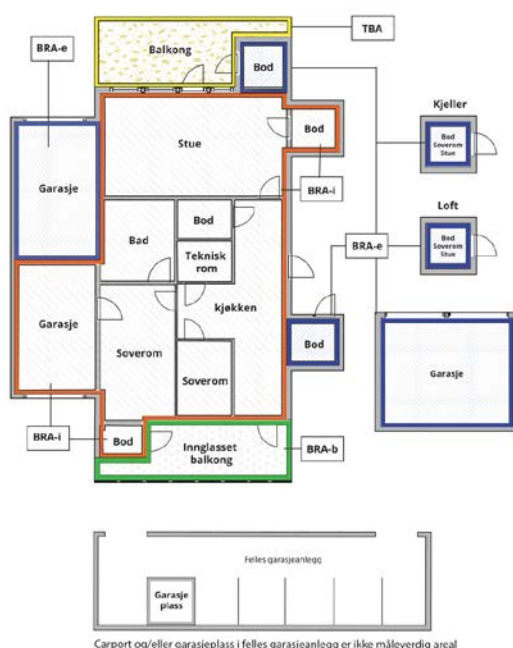
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 234                           |                             |                           | 234 | 96                              |
| Underetasje    | 289                           |                             |                           | 289 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>523</b>                    |                             |                           |     | <b>96</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>523</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. etasje   | Trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bod, gang, bad hovedsoverom, bad unger, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4       |                             |                           |
| Underetasje | Hall m/trapp, kjellerstue, kontor, kontor 2, teknisk rom, bod, vaskerom, bod 2, bod 3, svømmebasseng, bad, badstue, garasje |                             |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* I 1. etasje er vindfang omgjort til bod, og ytterdør er fjernet.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                      | Rolle         |
|-----------|--------------------------------|---------------|
| 26.2.2026 | Jørn-André Isnes<br>Bård Østby | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3120 RAKKESTAD | 6    | 1    | 130  | 0    | 1183.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Festet     |

| Adresse | Festekontrakt | Neste justering | Utløpsdato |
|---------|---------------|-----------------|------------|
|---------|---------------|-----------------|------------|

Lyngfaret 5

### Hjemmelshaver

Ingeborg Helene Østby (død): Hjemmel til feste.

Allstad Grunneiendom As: Hjemmel til grunn.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Lyngfaret 5 i Rakkestad. Området er barnevennlig består i alt vesentlig av etablert boligbebyggelse beliggende i nær tilknytning til sentrum, parkarealer, skoler og kollektivtilbud.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 25.02.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 12.03.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Øyvind Østby

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1977
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lyngfaret 5

1890 Rakkestad

3120-6/1/130/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1113260024 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Noen punkterte vinduer i sydvegg og vestvegg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Myhrvold Glass AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet glass i 5-6 vinduer

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**



Synlig i garasje og trimrom i første etg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Nedre Glommen Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet taknedløp og ført det ut til terreng. Kommunalt krav om dette i 2025

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Byttet varmtvannsbereder, byttet avtrekksvifte kjøkken, byttet fra oljefyr til balansert anlegg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

**Firmanavn:** Trehus Export AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut med nytt utstyr da man gikk bort fra oljefyring

---



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

**Firmanavn:** Pettersen EI AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Se forrige pkt på hva som er byttet

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Glassfiberetank som er tømt av firma

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

**Firmanavn:** Pettersen EL AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut noen sikringer med automatsikring

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Fuktskader under terreng

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Lyngfaret 5 - Nabolaget Bergenhus - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| Bergenhuskrysset vest<br>Linje 417, 471, 472, 473, 640 | 7 min<br>0.6 km |
| Rakkestad stasjon<br>Linje R22                         | 23 min<br>2 km  |
| Oslo Gardermoen                                        | 1 t 35 min      |

## Skoler

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Bergenhus skole (1-7 kl.)<br>289 elever, 14 klasser         | 10 min<br>0.9 km  |
| Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>298 elever, 18 klasser | 15 min<br>1.2 km  |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser          | 18 min<br>17.8 km |
| Borg videregående skole<br>680 elever, 44 klasser           | 25 min<br>22.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Recharge Rakkestad | 8 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

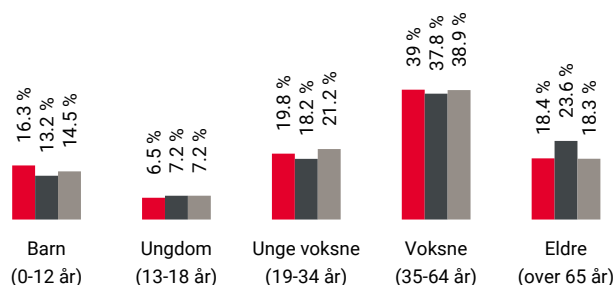
Veldig bra 83/100



## 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)<br>33 barn | 4 min<br>0.3 km  |
| Byggekllossen barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 9 min<br>0.7 km  |
| Bergenhus barnehage (0-5 år)<br>47 barn     | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Kiwi Bergenhuskrysset | 8 min  |
| Rema 1000 Rakkestad   | 11 min |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Trafikk

Lite trafikk 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

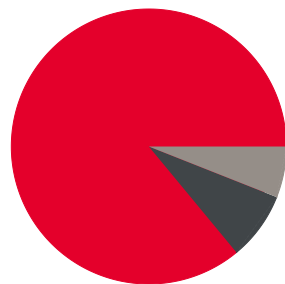
Tryggheim ballplass 4 min   
Ballspill 0.3 km

Lyngveien ballplass 7 min   
Ballspill 0.6 km

Family Sports Club Rakkestad 21 min

Family Sports Club Mysen 17 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

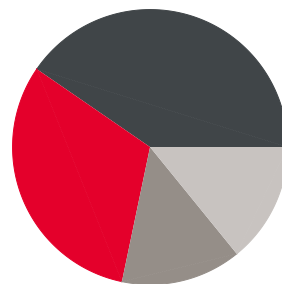
11 min



Apotek 1 Rakkestad torg

21 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



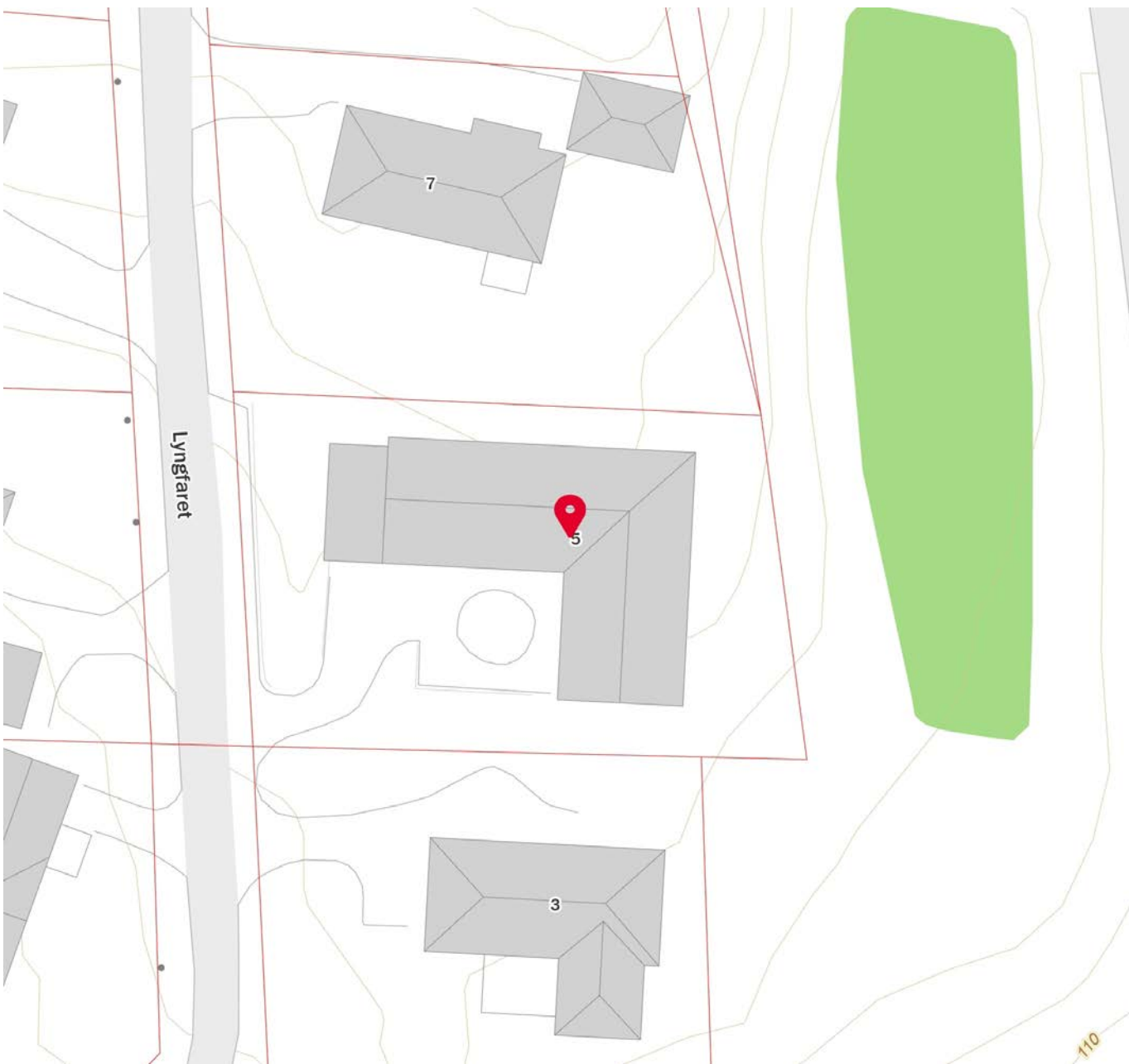
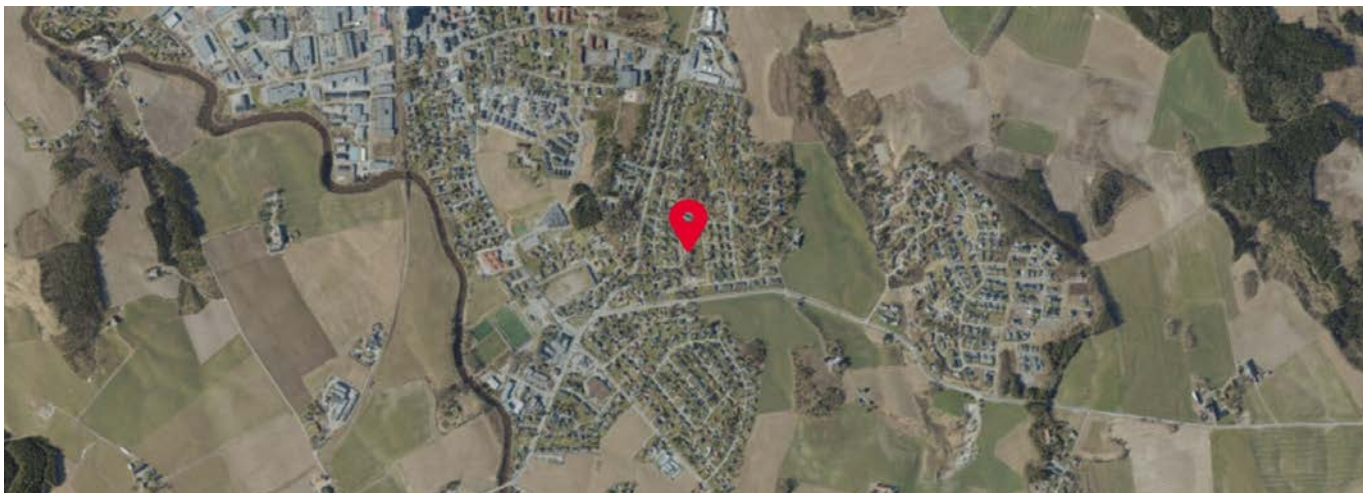
0%

44%

Bergenhushus  
Rakkestad  
Norge

## Sivilstand

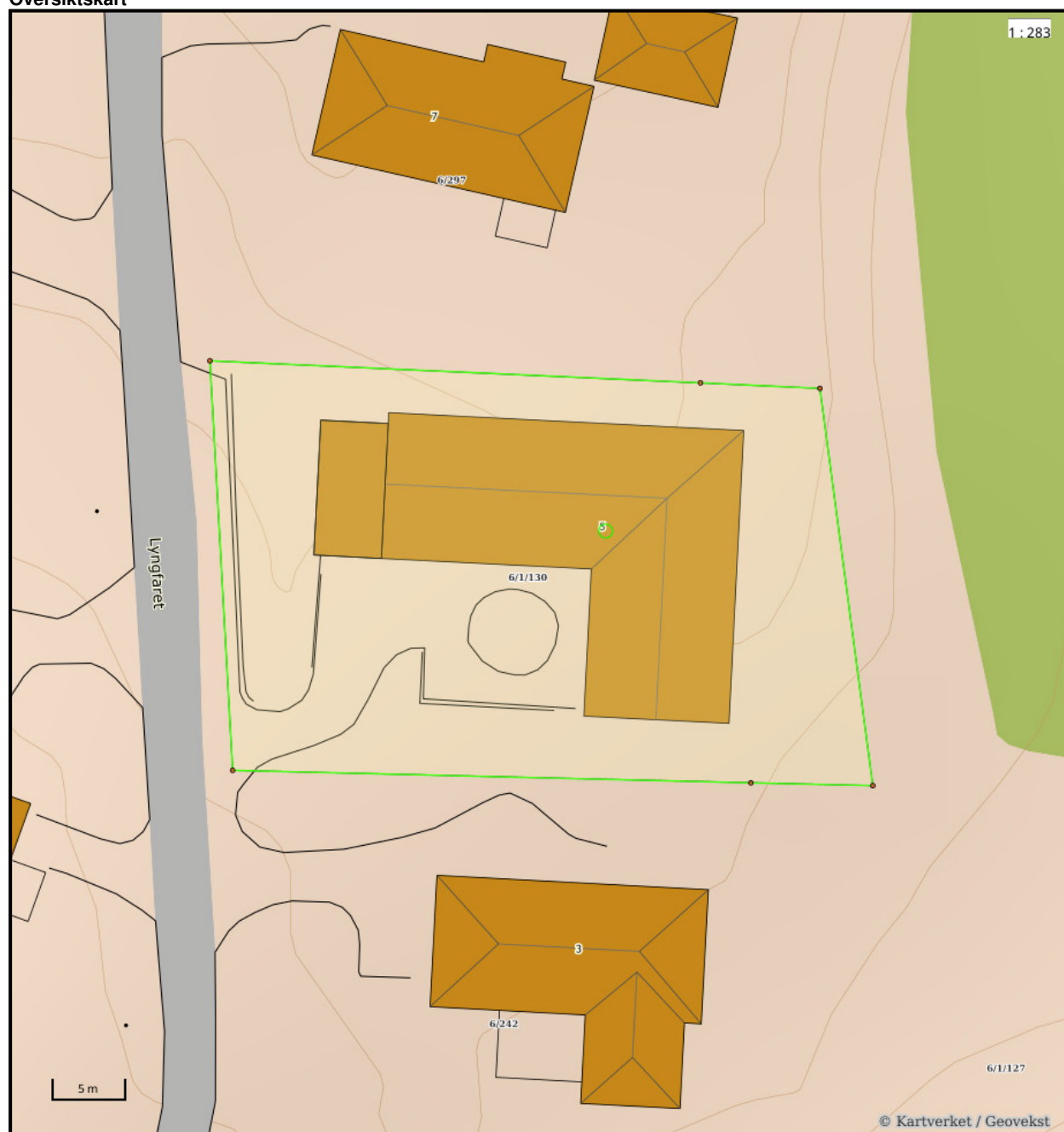
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



# Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Rakkestad 3120 - 6 / 1 / 130 / 0



## Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

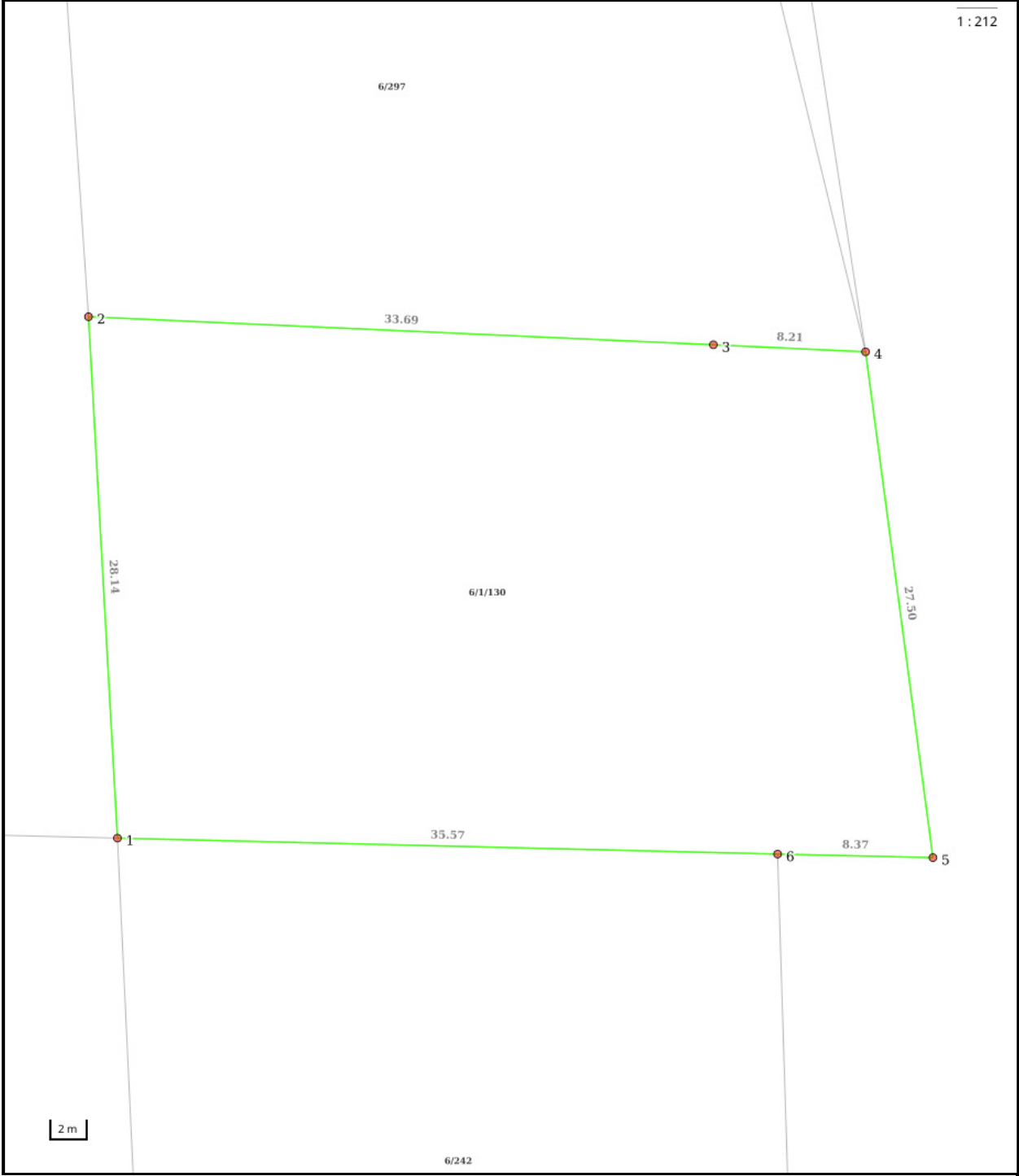
## Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

## Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](https://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

- Hjelpelinjer
- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | ..... Punktfeste         |

- Symboler
- |                      |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt      |
| △ Sefrak kulturminne |
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 183,60m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 6 589 156,34 | 633 729,99 | 28,14m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 2     | 6 589 184,18 | 633 725,90 | 33,69m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 5           |        | Jord             | Nei         | Rør                               |
| 3     | 6 589 185,71 | 633 759,56 | 8,21m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 4     | 6 589 186,07 | 633 767,76 | 27,50m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 5           |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 5     | 6 589 159,25 | 633 773,83 | 8,37m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 5           |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 6     | 6 589 158,69 | 633 765,48 | 35,57m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 5           |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3120-6/1/130, Lyngfaret 5, 1890 RAKKESTAD



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Radonutsatt område | 09.02.2026     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn                                                     | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 19.01.2026     | Ikke funnet | 1.8 km                    |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 17.02.2025     | Ikke funnet | 2.7 km                    |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 8.5 km                    |
| Flomfaresoner                                            | 09.02.2026     | Ikke funnet | 0.4 km                    |
| Forurensset grunn                                        | 09.02.2026     | Ikke funnet | 0.92 km                   |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 09.02.2026     | Ikke funnet | 0.25 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 09.02.2026     | Ikke funnet | 0.26 km                   |
| Kvikkleire                                               | 09.02.2026     | Ikke funnet | 0.04 km                   |
| Skredfaresoner                                           | 09.02.2026     | Ikke funnet | 62.9 km                   |
| Stormflo                                                 | 09.02.2026     | Ikke funnet | 20.5 km                   |
| Støysoner                                                | 22.12.2025     | Ikke funnet | 0.1 km                    |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

09.02.2026

|                                                                                           |  |                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MÅLEBREV</b>                                                                           |  | uten grensejustering<br><input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering               |
| Kommune<br><br><b>Rakkestad</b><br>Postboks 264<br>1891 Rakkestad<br>Telefon: 69 22 55 00 |  | Journalnr<br>66/00<br><br>Målebrev nr<br>2204<br><br>Evt midlertidig forretning, dato, ref nr |

**TINGLYST**  
 21 FEB. 2003  
 SARPSBORG TINGRET  
 DAGBOKNR.: 1532

|                      |                                  |     |         |  |
|----------------------|----------------------------------|-----|---------|--|
| <b>Målebrev over</b> | Gnr                              | Bnr | Festenr |  |
|                      | 6                                | 1   | 130     |  |
| <b>Eiendom</b>       | Bruksnavn/adresse<br>Lyngfaret 5 |     |         |  |
| <b>Areal</b>         | 1184 m2                          |     |         |  |

**Delingsloven § 4-2 første ledd**  
*«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder for målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.»*

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato for forretningen | 28.11.2001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Rekvirent             | Ingeborg Østby                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bestyrer              | Arne Kristiansen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Forretning            | <p>Kartforretning over eiendommen Lyngfaret 5, g.nr. 6 b.nr. 1 f.nr. 130 med ensidig grensejustering mot g.nr. 6 b.nr. 1 f.nr. 131.</p> <p>Fra g.nr. 6 b.nr. 1 f.nr. 130 ble det overført 226 m2 til g.nr. 6 b.nr. 1 f.nr. 131.</p> <p>For g.nr. 6 b.nr. 1 f.nr. 130 møtte Øyvind Østby. Ingeborg Østby ble senere forelagt protokollen og godkjente grensejusteringen.</p> <p>For g.nr. 6 b.nr. 1 f.nr. 131 møtte ingen. Ordføreren ble senere forelagt protokollen og godkjente den. Rakkestad formannskap hadde i sitt møte den 09.10.2000 (sak 00/02260) godkjent grensejusteringen.</p> |

**Underskrift**

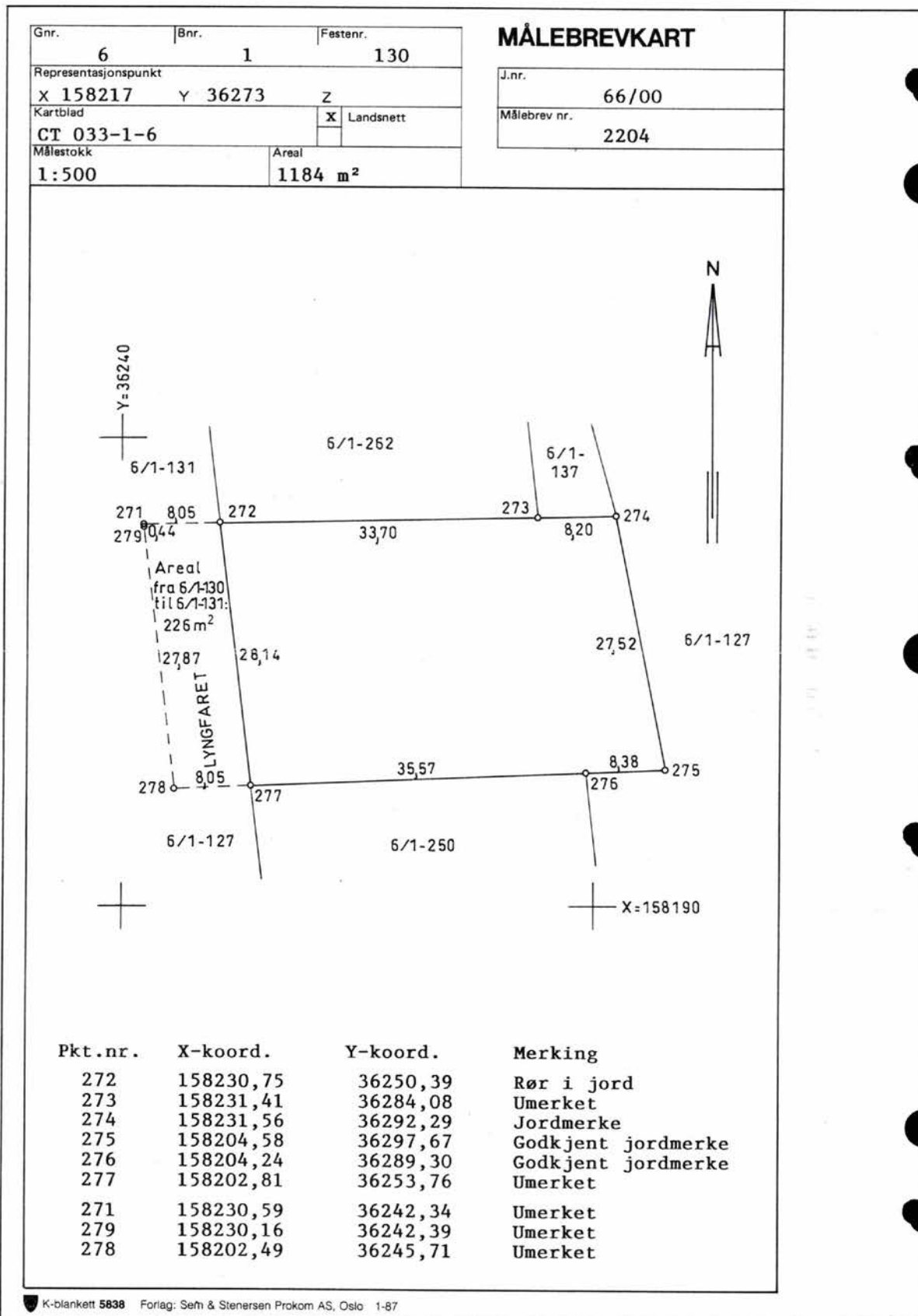
|                    |                                                                                                    |             |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Sted<br>Rakkestad  | Underskrift<br> | Underskrift |
| Dato<br>18.02.2003 | Arne Kristiansen                                                                                   |             |

**GAB**  
 Registreringsstempel

**Tinglysing (jf delingsloven § 4-2)**  
 Dagbokstempel  
  
  
 Doknr: 1532 Tinglyst: 21.02.2003 Emb. 003  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Påtegninger (rettelser ol)**

K-blankett 705823-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-1996



**RAKKESTAD KOMMUNE**

KOMMUNINGENIØREN

 18. KONGSTEDTUNNEN 1890  
1890 RAKKESTAD

Rakkestad komm. lag.

J. nr. 1148/78 KH/MK.

Skjema nr. 41.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 99 i Bygningsloven av 18.6.65.

§ 99 nr. 2 og 3.

|                              |                                           |       |          |              |
|------------------------------|-------------------------------------------|-------|----------|--------------|
| Byggesaken (prosjekt)        | G.nr.                                     | B.nr. | Tomt nr. | Parasell nr. |
| Lyngfaret 5, Området C2-nord | 6                                         | 1     | 130      |              |
| Byggesaks art                | Bygningerådets eller bygningsejers vedtak |       |          |              |
| Boligbygg (nybygg)           | date 26.6.1975 sk R.B. 146/75             |       |          |              |
| Byggherrens navn             | Adresse                                   |       |          | Telefon      |
| Øyvind Østby                 | Lyngfaret 5, 1890 Rakkestad               |       |          |              |
| Ansvarellhavendes navn       | Adresse                                   |       |          | Telefon      |
| Øyvind Østby                 | Lyngfaret 5, 1890 Rakkestad               |       |          |              |

Arbeidet ble beaktet den..27.4.1978.....

I medhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg eksklusiv underetasjen i vestfløy.

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

**Pålegg.**

1. Himlingsisolasjonen må avdekkes tilfredstillende ved raften slik at direkte luftinnblåsning i isolasjonslaget unngås.
2. Røppipene må gjøres ferdig over tak og feieluker innsettes.
3. Utvendig taknedløpsrør må kobles til avløpsledning.

**Gjenstående arbeider.**

Legging av skifer på utvendig trapp mot nord.

Utførelse av golv på terrasse og balkong.

Pussing av forblending av grunnmuren utvendig.

Kommuneingeniøren i Rakkestad den..28.4.1978....

Sendes:

- X/ Byggesaken
- X/ ansvarshavende
- X/ Rakkestad Spisestue
- X/ Feielsefor
- X/ kommunen
- X/ komm.kassa.

Osc. B. Nymo

Kåre Hanssen.

X Den Norske Creditbank, Postboks 175, 1751 Halden



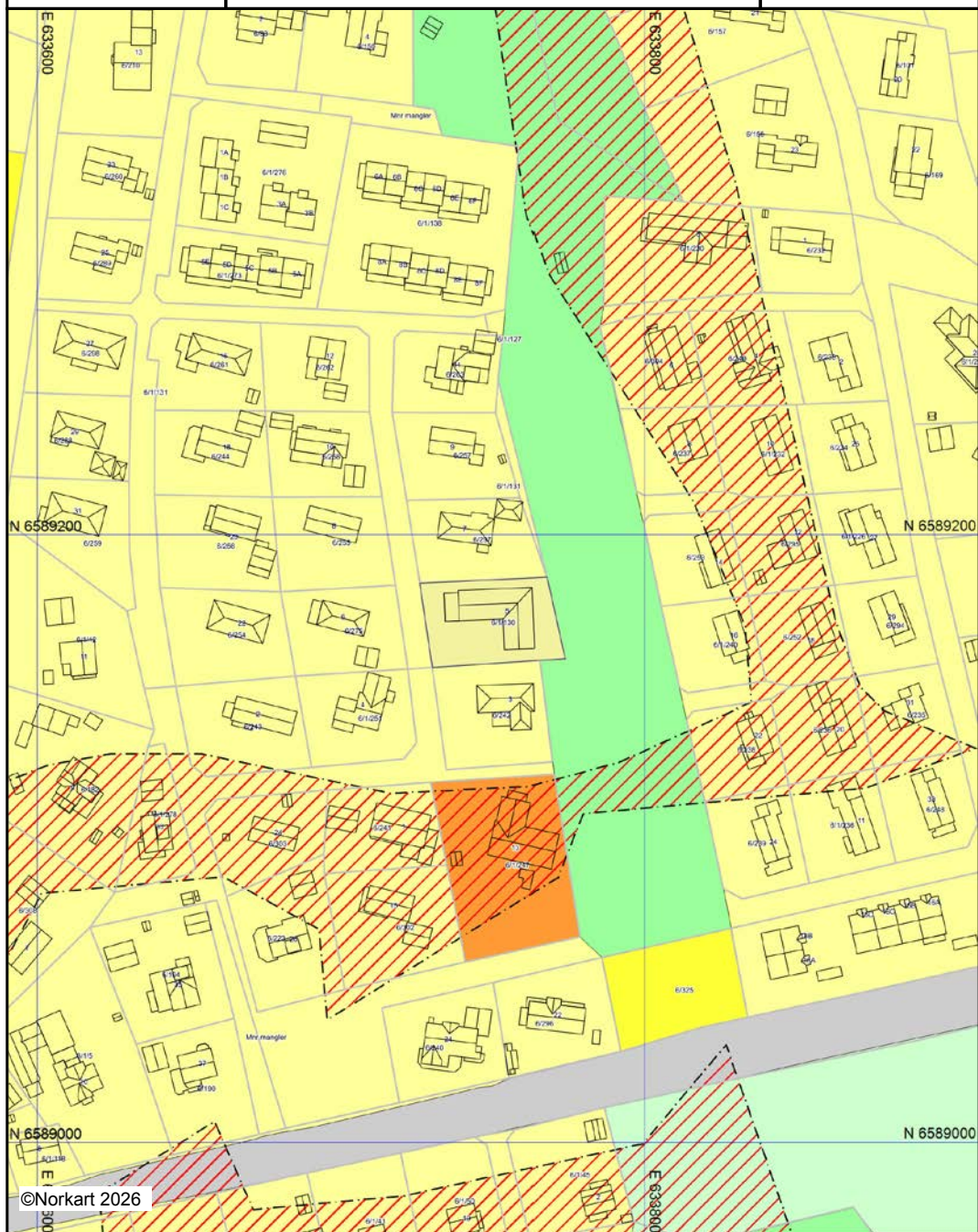
Rakkestad kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 6/1/130  
Adresse: Lyngfaret 5  
Utskriftsdato: 20.02.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|  | <i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>     |
|  | Faresone grense                                |
|  | Faresone - Ras- og skredfare                   |
|  | Faresone - Flomfare                            |
|  | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper     |
|  | Boligbebyggelse - eksisterende                 |
|  | Boligbebyggelse - nytt                         |
|  | Andre typer anlegg - eksisterende              |
|  | Veg - eksisterende                             |
|  | Grønnstruktur - eksisterende                   |
|  | LNFR-areal, Spredt næringsbebyggelse - eks     |
|  | <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> |
|  | Planområde                                     |
|  | Grense for arealformål                         |



## 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform                                                                           | Beskrivelse                                                                               | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger                                                                      | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus                                           | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte                                                                                        | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt                                                                                         | Alle typer tomt                                                                           | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Lyngfaret 5  
1890 RAKKESTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anita Heer

**Telefon:** 959 48 193  
**E-post:** anita.heer@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

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