

aktiv.

Praktisk og moderne
leilighet. Stor terrasse.

Lyngrabben 5 c

/ 1890

Rakkestad





Tone Johnsrud

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 90 77 53 46

Email tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen

Storgaten 2

1851 Mysen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 2 300 000

Fellesgjeld: 0,-

Totalt: 2 300 000 + omk.

Omkostninger: 74 664

Totalt inkl. 2 374 664

omkostninger:

Felleskostn.: per mnd.

Selger: Lyngrabben Eiendom AS

Boligtype: Rekkehus

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1983

Bra/P-rom: 61 m²/ 56 m²

Gnr./bnr./snr./f 6/1/3/273

nr.:

Oppdragsnr.: 341220243



Velkommen til visning i Lyngrabben 5 c

Praktisk og moderne leilighet med alt på et plan. Stor solrik terrasse. Oppusset i 2016. Barnevennlig og attraktiv beliggenhet.

Det ligger flere barnehager rett i nærheten. Gangavstand til skoler, idrettsplass, butikker, post og Rakkestad sentrum hvor det er bank, offentlige kontorer, ytterligere forretninger, etc. Ca. 1,5 km. til sentrum.

Hilsen

Tone Johnsrud





Stor, solrik terrasse. God plass til utemøbler.



Lyngrabben 5 c

INNHold

1. etg.: Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom , bod.

STANDARD

Gulv med laminat.
Vegger med smartpanelplater.
Himlinger med malte plater.
Alder: 2016.

Bad:
Alder 2016. Vegger med badromspanel og himling med takessplater. Gulv med fliser. Fall frem til dusjkabinettet er ca. 0,5 cm. Varmekabler.
Bryter til varmekabler er løs. Servant på skap med hvite glatte fronter.
Speil med lys. Vegghengt wc.
Dusjkabinett.

Ventilasjon:
Det er ingen ventilering.
TG 2: Rommet har ingen ventilasjon. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Avtrekkssystemet må utbedres.

Vaskerom:
Vegger med baderomspanel og himling med takessplater. Alder 2016.

Opplegg for vaskemaskin.

Overflater Gulv:
Gulv med fliser. Begrenset med fall til sluket. Varmekabler.
TG 2: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:
Plastsluk. Antatt smøremembran.
TG 2: Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Tiltak: Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ventilasjon:
Kun ventil i vindu.
TG 2: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Tiltak: Bedre ventilering må etableres.

Kjøkken:
Alder 2016. Innredning i L- form med lyse profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Vask/skyllekum. Integrerte hvitevarer. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. Ingen waterguard. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
TG 2: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Fuktskade på skuffefront under vasken.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer.

BELIGGENHET

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

Bebygging

Rekkehuseleilighet med alt på en flate oppført i 1980 og pusset opp innvendig i 2016 på 56 m2 Primærom. Utebod på ca. 5 m2. Andel av vertikaldelt og seksjonert 6-mannsbolig.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
TG 2: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag:
Beslag, nedløp og takrenner i overflatebehandlet stål.
TG 2: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Snøfangere må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Veggkonstruksjon:
Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med stående panel.
TG 2: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/Loft:
Bærekonstruksjon i taket er i treverk. Saltak takform. Åpen himling.
TG 2: Grunnet alder.

Vinduer:
Karmen og rammer i treverk med 2-lags isolerglass.
TG 2: Slærk i vridere.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Må strammes.

Dører:
Hvit ytterdør med glass. Verandadør med 2-lags isolerglass.
TG 2: Dør går tregt.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Veranda i treverk på ca. 26 m².

Utvendige trapper:
Betongtrapp med smijerns rekkverk.
TG 2: Grunnet alder og skjevheter
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Trappen må påregnes å oppgraderes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Støpt betongplate med isolasjon og fuktsperre mot grunnen.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.
TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.
TG 2: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Grunnmur og fundamenter:
Ringmur i betong.

Areal
Bra/P-rom: 61/56 m²
1.etg: P-rom/ Bra: 56/61 kvm.

Følgende rom inngår i primærearreal:
Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom.

Utstyr
Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming
Elektrisk.

Tomten

Felles festet tomt på 1213 m², ifølge Norges Eiendommer. Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturlig vegetasjon og vintergrønt. Belegningsstein i gårdsplassen.

Parkering

På felles parkeringsplass.

Vei/vann/avløp

Vei, offentlig. Vann/avløp: Offentlig nett via privat fordelingsnett.

1. Etasje



Velkommen inn!

Leiligheten er pusset opp i 2016, og gir et
meget bra helhetsinntrykk.





Kjøkken med innredning i L- form med lyse profilerte fronter. Integrerte hvitevarer.





Stuen har fine lysforhold. Dør ut til solrik terrasse. Åpen løsning mellom stue og kjøkken, gir god romfølelse.





Leiligheten har to
lyse og delikate
soverom.





Praktisk med stort vaskerom. God plass til vaskemaskin og tørketrommel.



Lyst og fint bad. Gulv med fliser og varmekabler. Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil med lys. Vegghengt wc. Dusjkabinett.





Info:

SAMEIET/ØKONOMI

Forretningsfører

Ingen forretningsfører pr. dagsdato.

Sameiet

Ikke opprettet ennå, men dette vil bli etablert av selger.

Dyrehold

Det er tiltatt med dyrehold.

Forsikring

Eiendommen er forsikret frem til overtagelsesdato.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2021:
Som primærbolig: kr 429 709
Som sekundærbolig: kr 1 546 952

Felleskostnader

Ingen felleskostnader.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2022 totalt kr. 21269,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer. Vannavgift etter måler.

Eiendomsskatten er på kr. 4.320 og festeavgiften på kr. 2.761,- som inngår i ovenstående sum. Vannmåleren ble lest av til 402 m³ 31.12.21, og det betales et forskudd på 126 m³ i 2022.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Radon:

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

TG 2: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 6 Bnr. 1 Snr. 3 Fnr. 273 i Rakkestad kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser:

01.08.1967, Tinglyst festekontrakt. Festetiden er 80 år. Bortfester er Rakkestad kommune. Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år. Festeavgiften på kr. 2.761,- er inkludert i kommunale avgifter.

Festekontrakten følger som vedlegg i prospektet.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplan: Uregulert.
Kommuneplan: Boligformål
Periode: 2011 - 2022.
Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

2 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
5 000,- (Omkostning kjøper - betales i sluttoppgjøret)
194,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
57 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 300 000,-))

74 664,- (Omkostninger totalt)

2 374 664,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden.

Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler

Budgivning i forbrukerforhold

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

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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 dekningsalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fast provisjon kr. 43.750,- pr. enhet for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 25.000,- for alle enheter. Markedspakke kr. 22.000,- pr. enhet. 5.000 -, og visninger kr. 0 , Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 18.01.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Sparebankenes Eiendomsmegler AS
Storgaten 2, 1851 Mysen
Organisasjonsnummer: 932672065

Tone Johnsrud
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 77 53 46
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Tilstandsrapport

📍 Lyngrabben 5 C , 1890 RAKKESTAD

📖 RAKKESTAD kommune

Gnr. 6, Bnr. 1, Snr. 3, Fnr. 273

Markedsverdi

2 300 000

Areal (BRA): Rekkehus 61 m²



Befaringsdato: 02.11.2022

Rapportdato: 01.12.2022

Oppdragsnr: 13421-1303

Referansenummer: SX4406

Autorisert foretak: Kjeserud Boligtakst



Gyldig rapport
01.12.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Kjeserud Boligtakst

Kjeserud Boligtakst takserer på fast eiendom i Østfold, Akershus og Oslo. Vi er medlem av Norsk Takst og det følger alle nødvendige krav til takst i dag. Kjeserud Boligtakst utfører taksering av fast eiendom i Østfold, Akershus og Oslo og holder til i Askim by. Kjeserud Boligtakst drives av Byggeteknisk ingeniør Per-Christian Kjeserud som har over 25 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen. Per-Christian Kjeserud er utdannet som bygningsteknikker ved Østfold tekniske fagskole og NEAK som takstmann. Kjeserud Boligtakst leverer alltid rapporter av god kvalitet og avtalt tid basert på grundige undersøkelser og erfaring.



Per-Christian Kjeserud

01.12.2022 | ASKIM

Kjeserud Boligtakst

Sørliia 27
913 54 951

Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud

per@kjeserudboligtakst.no
913 54 951



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Beslg, nedløp og takrenner i overflatebehandlet stål.
Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med stående panel.
Bærekonstruksjon i taket er i treverk. Saltak takform. Åpen himling.
Karmer og rammer i treverk med 2- lags isolerglass.
Hvit ytterdør med glass. Verandadør med 2- lags isolerglass.
Veranda i treverk på ca. 26 m2.
Betongtrapp med smijensrekkeverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat.
Vegger med smartpanelplater.
Himlinger med malte plater.
Støpt betongplate med isolasjon og fuktsperre mot grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Hvite dører med fire speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Ingen dokumentasjon.
Vegger med badromspanel og himling med takessplater.
Gulv med fliser. Fall frem til dusjkabinettet er ca. 0,5 cm. Varmekabler. Bryter til varmekabler er løs.
Plastsuk. Antatt smøremembran.
Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil med lys. Vegghengt wc. Dusjkabinett.
Det er ingen ventilerings.
Vanntilførsel til badet via kjøkkenet, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Ingen dokumentasjon.
Vegger med baderomspanel og himling med takessplater.
Gulv med fliser. Begrenset med fall til sluket.
Varmekabler.
Plastluk. Antatt smøremembran.
Opplegg for vaskemaskin.
Kun ventil i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning i L- form med lyse profilerte fronter.
Laminerte benkeplater. Vask/skyllekum.
Integrerte hvitevarer. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. Ingen wterguard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og rør i rør. Rør i rør er fra 2016.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Panelovner.
200 liter varmtvannstank fra 2016 er plassert på vaskerommet.
Automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en elektriker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	61	56	5
Sum	61	56	5

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

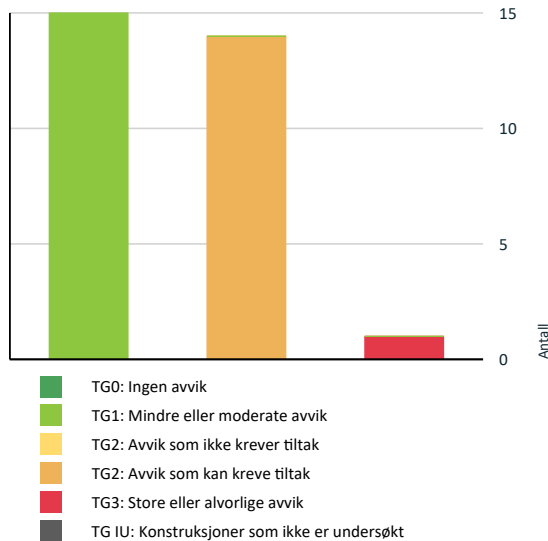
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

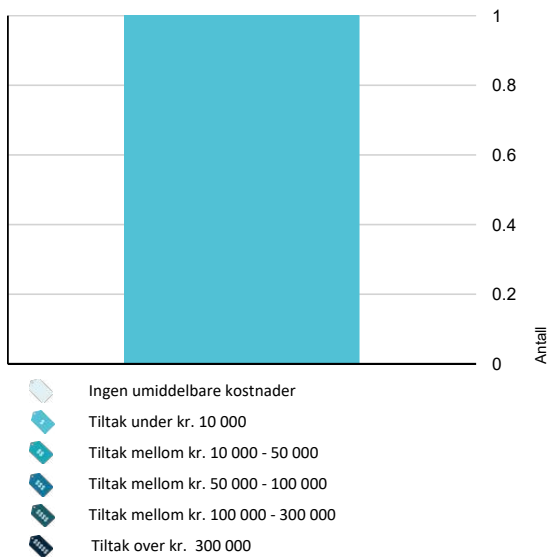
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke
tilfredsstillende.



Kostnadsestimat : Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket,
men det var ikke krav om dette på
byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:
TG 2 grunnet alder



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Slærk i vridere.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Dør går tregt.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og skjevheter



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1983

Kommentar
Ifølge Norges eiendommer

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekkt med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag

TG 2

Beslg, nedløp og takrenner i overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille dagens krav

Veggkonstruksjon

TG 2

Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med stående panel.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Bærekonstruksjon i taket er i treverk. Saltak takform. Åpen himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder

Tiltak

- Tiltak:

Vinduer

TG 2

Karmer og rammer i treverk med 2-lags isolerglass.

Alder: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slærk i vridere.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Må strammes.

Dører

TG 2

Hvit ytterdør med glass. Verandadør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør går tregt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Må justers

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Veranda i treverk på ca. 26 m2.

Utvendige trapper

TG 2

Betongtrapp med smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og skjevheter

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trappen må påregnes å oppgraderes.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv med laminat.

Vegger med smartpanelplater.

Himlinger med malte plater.

Alder: 2016 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt betongplate med isolasjon og fuktsperre mot grunnen.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

TG 1

Hvite dører med fire speil.

Alder: 2016

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger med badromspanel og himling med takessplater.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Gulv med fliser. Fall frem til dusjkabinettet er ca. 0,5 cm. Varmekabler. Bryter til varmekabler er løs.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsuk. Antatt smøremembran.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant på skap med hvite glatte fronter. Speil med lys. Vegghengt wc. Dusjkabinett.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Avtrekksystemet må utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger med baderomspanel og himling med takessplater.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Gulv med fliser. Begrenset med fall til sluket. Varmekabler.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk. Antatt smøremembran.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Opplegg for vaskemaskin.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Kun ventil i vindu.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning i L-form med lyse profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Vask/skyllekum. Integrerte hvitevarer. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. Ingen wterguard.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Fuuskade på skuffefront under vasken.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2016

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannledninger i kobber og rør i rør. Rør i rør er fra 2016.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmesentral

TG 1

Panelovner.

Varmtvannstank

TG 1

200 liter varmtvannstank fra 2016 er plassert på vaskerommet.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en elektriker.

Branntekniske forhold

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

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

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Ringmur i betong.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

61 m²/56 m²

Rekkehus: Entré, Soverom, Bod, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr. 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Birkelandsveien 5D ,1890 RAKKESTAD 61 m ² 1972 2 sov	15-04-2021	1 750 000	1 810 000	107 981	1 917 981	31 442
2 Haldenveien 20C ,1890 RAKKESTAD 88 m ² 2006 3 sov	03-05-2022	2 350 000	2 755 000	0	2 755 000	31 307
3 Lyngby alle 8C ,1890 RAKKESTAD 68 m ² 2005 2 sov	11-02-2019	800 000	770 000	902 180	1 672 180	24 591
4 Haldenveien 20C ,1890 RAKKESTAD 88 m ² 2006 3 sov	14-10-2018	2 100 000	2 100 000	0	2 100 000	23 864
5 Haldenveien 20E ,1890 RAKKESTAD 114 m ² 2006 3 sov	16-06-2021	2 650 000	2 615 000	0	2 615 000	22 939

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	61	56	5	Entré , Soverom , Stue/kjøkken , Bad , Vaskerom	Bod
Sum	61	56	5		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
02.11.2022	Per-Christian Kjeserud	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3016 RAKKESTAD	6	1	273	3	1213 m²	Ifølge Norges eiendommer	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Lyngrabben 5 C							
Hjemmelshaver			Rakkestad Kommune, Lyngrabben Eiendom AS				

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Regulert til boligformål.

Om tomten

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

Bebyggelsen

Rekkehuseleilighet med alt på en flate oppført i 1980 og pusset opp innvendig i 2016 på 56 m² Primær-rom. Utebod på ca. 5 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 990 000	2020	Ifølge Norges eiendommer

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	30.11.2022		Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	30.11.2022		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Norges Eiendommer	30.11.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

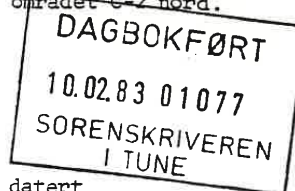
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SX4406>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Standard festekontrakt
for området G-2 nord.



FESTEKONTRAKT (FREMFEKONTRAKT)

I henhold til pkt. 2 i Rakkestad kommunes kontrakt datert
med Kirke- og undervisningsdepartementet om feste av tomt

nr. ..131. av g.nr. 6, br.nr. 1 i Rakkestad,

bortfester Rakkestad kommune herved til:

Rakkestad kommune
..... født

en parsell av overnevnte tomt.

Parsellen er på ...1213..... m2 i henhold til målebrev nr. ..1379
datert 14.9.82.

Parsellen har fått betegnelsen feste nr.373..... av
g.nr.6..... br.nr. ...1..... i Rakkestad.

Bortfeste skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 80 år regnet fra 1.9.1977.

2. I årlig avgift betaler festeren kr.436,68...

Festeavgiften (leiebeløpet) beregnes som følger:

$$\frac{1213 \text{ m}^2 \times 6 \text{ kr/m}^2 \times 6\%}{100} = \text{kr.436,68.....}$$

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

Etter forfall beregnes renter av skyldig festeavgift.
Rentefoten fastsettes til f.t. ...% p.a., med adgang for kommunen
til senere å forhøye rentesatsen.

3. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren
1. prioritets panterett i festet og i bygning som er oppført på
tomten.
Innkrevning av skyldig festeavgift finner sted i samsvar med tomte-
festelovens § 28.

4. Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år
av festetiden
Avgiftsreguleringen skal skje i samsvar med hovedfesteavtalens
bestemmelser og tomtefestelovens § 14.

Bestemmelsene i hovedfesteavtalens pkt. 3 er sålydende:

Rett kopi bekrefte
Anne Lene Felberg



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

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

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

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

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

8. Byggearbeidene må være påbegynt innen 2 år fra tildelingen og fullført innen 4 år fra tildelingen.
Hvis ikke kan kommunen ta tomten tilbake og tildele den til ny søker.
Dispensasjon fra denne bestemmelse kan gis når særlige grunner taler for det, etter søknad stilet til Teknisk Utvalg.
Vedkommende som må avgi tomten, får da bare tilbakebetalt sine innbetalinger til kommunen eksklusive renter.
9. Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår dersom det ikke blir tatt opp spørsmål om å nytte festeparsellen til et offentlig formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen.
I så fall skal festeforholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtfesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19-21 og 30.



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

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

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

13. Refusjoner og tilknytningsgebyrer fastsettes som følger

(iflg. komm.styresak 73/81)

A. Refusjon

Til dekning av kommunale utgifter
til tomtetekniske anlegg kr. 82.500,-

B. Tilknytning til Rakkestad Vannverk.

Årsavgift for vann (vannavgift)
betales etter den til enhver tid
gjeldende tariff, mens tilknytnings-
gebyr betales med " 1.500,-

C. Gatelys

Til dekning av kommunens utgift
til gatelysanlegg betaler festeren " 3.000,-

D. Tilknytning til kloakkanlegg.

Årsavgift for kloakk (kloakkavgift)
betales etter den til enhver tid
gjeldende tariff, mens tilknytnings-
gebyr betales med " 6.000,-

kr. 93.000,-

=====



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

kontant

når kontrakten underskrives

eller

med kr. når kontrakten underskrives, mens restbeløpet fordeles over inntil år med like store avdragssummer tillagt etterskuddsrente med f.t. % p.a. Kommunen har adgang til senere å forhøye rentesatsen.

Betalingen skjer til Rakkestad kommunekasserkontor og det utstedes pantobligasjon om foran nevnte avbetalingsmåte benyttes på

kr.

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

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

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



Side 5.

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

Kommunen forestår likeledes utbygging av de kommunale veier samt gatelysanlegg.

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

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

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

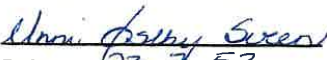
Rakkestad, den 10. des. 82.

Som bortfester
RAKKESTAD KOMMUNE


John Thune
ordfører

Vi bekrefter herved at
ordfører.....
har underskrevet nærværende
dokument i vårt nærvær

1. 
Født: 21. 07. 59.....
Adresse: 1870. Rakkestad

2. 
Født: 23. 7. 53.....
Adresse: 1870. Rakkestad

Som fester:


John Thune
ordf.

Vi bekrefter herved at
fester.....
har underskrevet nærværende
dokument i vårt nærvær

1. _____
Født:
Adresse:

2. _____
Født:
Adresse:

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

Side 6.

Tillegg til kontrakten.

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

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

Rakkestad, 10. des. 1982.



John Thune
ordfører



Lyngrabben 5C

Nabolaget Bergenhus - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bergenhuskrysset vest Linje 153, 417, 471, 473, 640	8 min 0.7 km
Rakkestad stasjon Linje L22, L22x	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

Skoler

Bergenhus skole (1-7 kl.) 350 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 11 klasser	13 min 1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	19 min 18.1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	23 min 22.1 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Rakkestad	9 min
Fortum Rakkestad	10 min

«Flott område med mange barnefamilier som oss.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

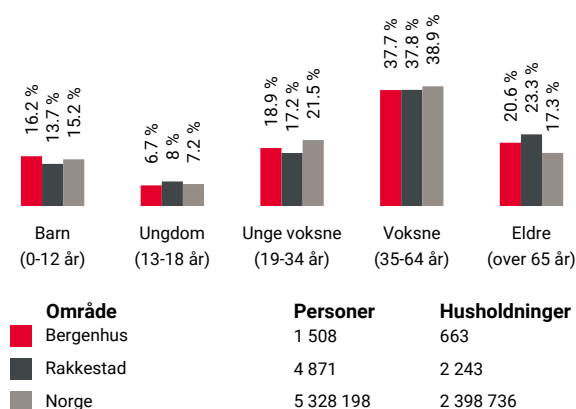
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Musikktrollet barnehage (0-6 år) 35 barn, 1 avdeling	4 min 0.4 km
Byggeklossen barnehage (0-6 år) 81 barn, 3 avdelinger	10 min 0.8 km
Bergenshus barnehage (0-5 år) 60 barn, 3 avdelinger	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Bergenhuskrysset	9 min
Rema 1000 Rakkestad	12 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler

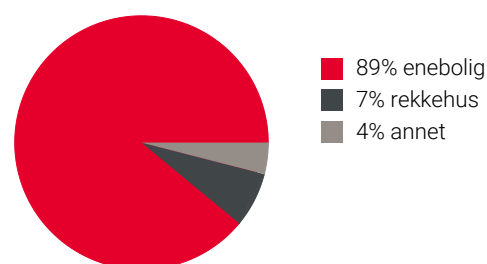
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  **Trafikk**
Lite trafikk 90/100
-  **Støynivået**
Lite støynivå 89/100
-  **Gateparkering**
Lett 89/100

Sport

-  Lyngveien ballplass
Ballspill 4 min  0.3 km
-  Tryggheim ballplass
Ballspill 7 min  0.6 km
-  Family Sports Club Rakkestad 20 min 

Boligmasse



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

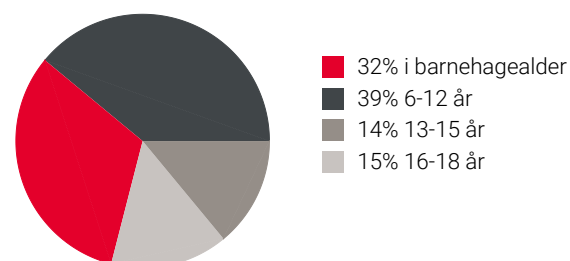
Sitat fra en lokalkjent

“

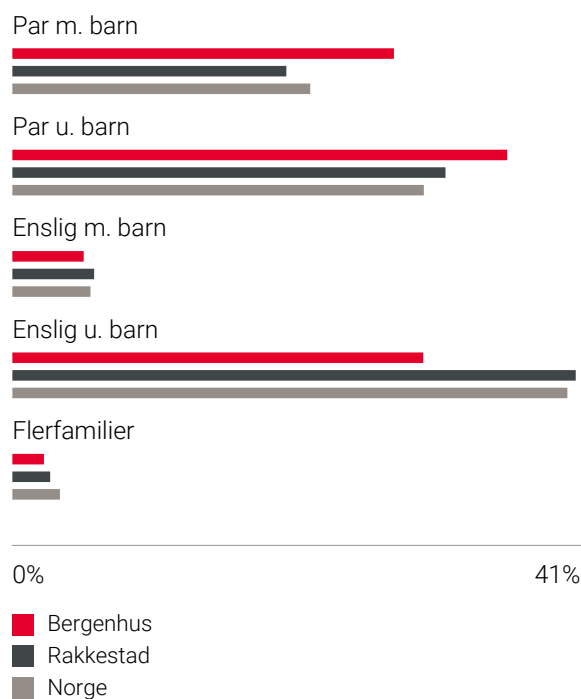
Varer/Tjenester

-  Stortorget 12 min 
-  Apotek 1 Rakkestad torg 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



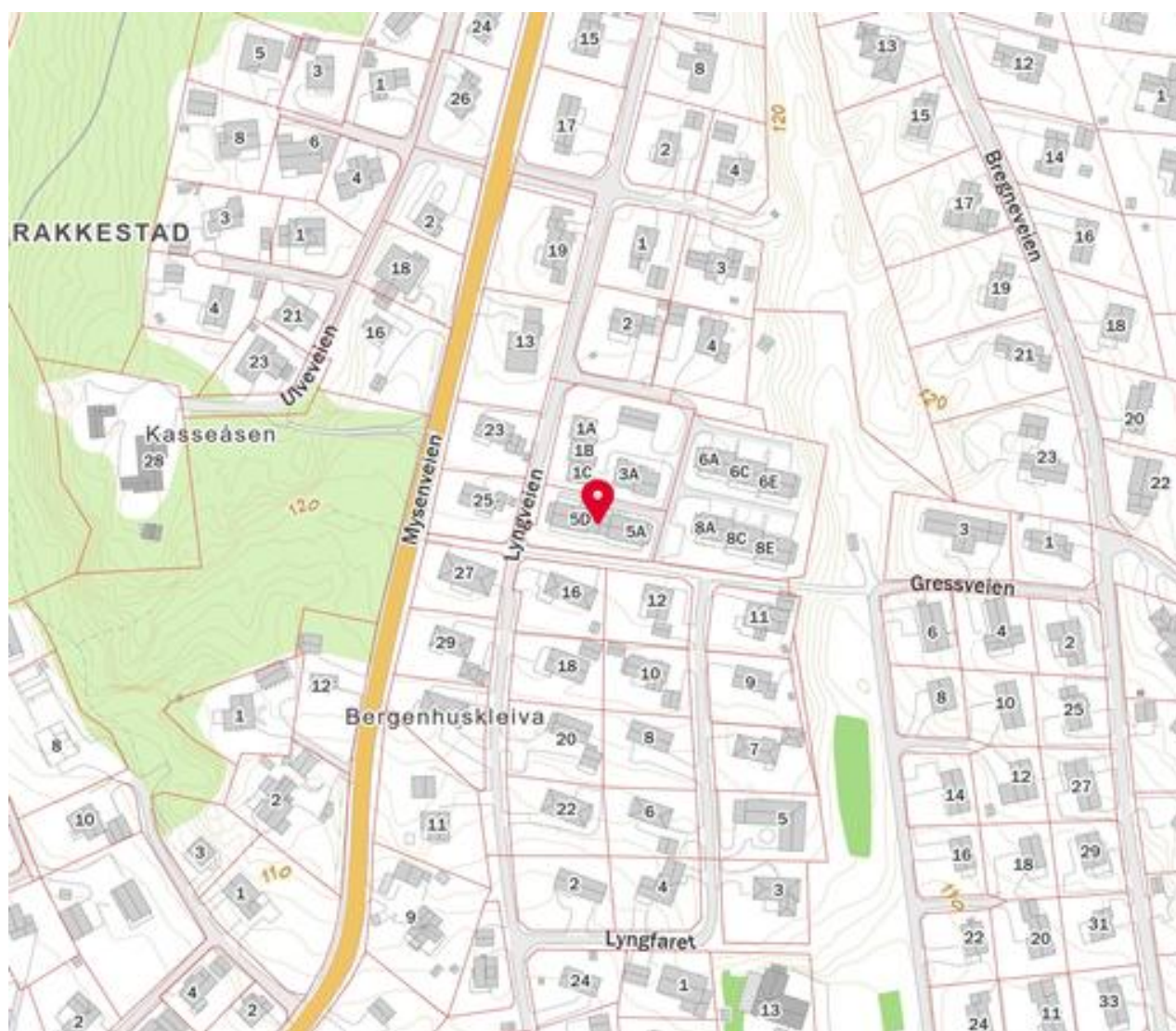
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	47%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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/avgrensingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Lyngrabben 5 c, 1890 Rakkestad
Gnr. 6, bnr. 1, fnr. 273, snr. 3 i Rakkestad kommune

Oppdragsnummer:

341220243

Meglerforetak: Sparebankenes Eiendomsmegler AS

Saksbehandler: Tone Johnsrud

Telefon: 69 89 91 57

E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 18.01.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, with their hands and feet pointing towards the edges of the frame. The child has long, straight, reddish-brown hair that falls down towards the bottom of the image. They are wearing a light blue or grey long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall or floor.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre