

aktiv.



Strømfossveien 424, 1894 RAKKESTAD

**Rakkestad - Eiendom med landlig
beliggenhet. Kondemnabel.**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 590 000,-
Omkostn.: Kr 16 140,-
Total ink omk.: Kr 606 140,-
Selger: Iren Svendsen-Hansen
Stina Svendsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 116/126 kvm
Tomtstr.: 776.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 24
Oppdragsnr.: 1113250278

Rakkestad - Eiendom med landlig beliggenhet. Kondemnabel.

Velkommen til denne eneboligen med en landlig beliggenhet i Strømfossveien, Rakkestad. Eiendommen ligger ca. 5 km fra Rakkestad sentrum, og tilbyr gode solforhold og et flott utsyn over usjenerte og landlige omgivelser.

Eneboligen har et bruksareal på 126 m² fordelt over to etasjer. Første etasje inneholder entré, kjøkken, bad, spisestue og stue, mens andre etasje har tre soverom og en alkove. Eiendommen har omfattende sopp-, råte- og fuktskader, og vurderes som kondemnabel. Riving anbefales, men eiendommen kan også være et spennende prosjekt for totalrehabilitering.

Kontakt megler for visning.



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	35
Nabolagsprofil	38
Andre vedlegg	40
Budskjema	65

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 126 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré, hall m/trapp, bod, kjøkken, bad, spisestue og stue

BRA-e: 10 kvm Uinnredet rom

2. etasje

BRA-i: 42 kvm Gang, alkove og 3 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Uthus:

Det ble ikke funnet forsvarlig å gå inn i uthuset for oppmåling av areal, grunnet bygningens svært dårlige og kondemnabile tilstand.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

776.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Snødekt under befaring.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Strømfossveien, ca. 5 km fra Rakkestad sentrum, og tilbyr en god beliggenhet med usjenerte og landlige omgivelser. Eiendommen har gode solforhold og et flott utsyn.

Rakkestad har togstasjon med forbindelse til Oslo, er 8 minutters kjøring unna. 22 avganger i døgnet.

Servicemuligheter finnes i Rakkestad sentrum, innen 5 minutters kjøring. For barnefamilier er det flere barnehager innen 5 minutters kjøring. Skoler som Bergenhus skole og Rakkestad ungdomsskole, ligger henholdsvis 4.7 km og 5.5 km unna, mens Mysen videregående skole og Borg videregående skole er litt lengre unna, med henholdsvis 22 km og 26.3 km.

For de som er glad i sport, er det flere ballplasser i nærheten, som Prestegårdsfeltet og Tryggheim ballplass, begge innen 4 minutters kjøring. Family Sports Club Rakkestad ligger 7 minutter unna.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets

Bergenhus, Rakkestad.

Offentlig kommunikasjon

Tog fra Rakkestad sentrum.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENENBOLIG:

Byggeår er ukjent, men av eldre dato. Kommunen har ingen nærmere opplysninger om byggeår.

Eiendommen er utskilt i 1991 og det foreligger målebrev fra 1992.

Bygget er oppført med hovedetasje og loftsetasje.

I krypkjelleren er det observert ujevnt underlag og løse steinmasser.

Det er registrert mangelfull avslutning mot grunnmur.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Yttervegger har omfattende slitasje, misfarging og begroing, samt tydelige tegn til langvarig fuktpåvirkning. Det er registrert åpninger i kledning med eksponert isolasjon og konstruksjon. Nedre del av fasader viser klare tegn til fuktbelastning og råte.

Tak og takkonstruksjon er eldre.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Gulvkonstruksjoner fremstår sterkt nedbrutt med delvis kollapsede og åpne partier.

Isolasjon henger løst og er delvis revet ned.

Vinduer fremstår eldre og slitte.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendige forhold

Avvik: Høy risiko for omfattende skjulte skader i bærende konstruksjoner. Bygningen vurderes som kondemnabel og ikke egnet for videre bruk.

- Innvendige forhold

Avvik: Alvorlig konstruktiv svikt og helserisiko. Videre bruk frarådes.

- Spesialrom - Krypkjeller

Avvik: Begrenset inspeksjon gir usikkerhet om omfanget av skader. Risiko for alvorlige skjulte skader vurderes som høy.

- Kjøkken

Avvik: Kjøkkenet er ikke brukbart og inngår i bygningens samlede tekniske svikt.

- Våtrom

Avvik: Høy risiko for skjulte fukt- og råteskader. Badet er ikke funksjonelt eller forskriftsmessig.

- Uthus

Avvik: Ikke egnet for bruk og kan utgjøre sikkerhetsrisiko.

LOVLIGHETER

Bolig - Byggetegninger:

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Brannceller:

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

Uthus- Byggetegninger:

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder

risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Har ikke kjennskap til eiendommen

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 74 kvm: Entré, hall m/trapp, bod, kjøkken, bad, spisestue og stue

BRA-e 10 kvm: Uinnredet rom

2. Etasje:

BRA-i 42 kvm: Gang, alkove og 3 soverom

Uthus:

BRA-e: 2 boder

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet fremstår i svært dårlig stand med eldre og sterkt slitt innredning. Det er fukt- og råteskader i skapinnredning, benker og tilstøtende bygningsdeler. Overflatene er nedslitte og delvis ødelagt. Teknisk standard er foreldet og installasjoner er vurdert som ikke funksjonelle.

Bad:

Badet fremstår i svært dårlig stand med eldre overflater og tegn til fukt- og hygienemessige mangler. Gulv og vegger har synlig slitasje og misfarging. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Innvendige overflater:

Innvendig er det registrert omfattende sopp- og råteskader i flere bygningsdeler. Det er synlig kraftig soppvekst på vegger og himlinger, og betydelige fuktskader i konstruksjoner. Gulvkonstruksjoner fremstår sterkt nedbrutt med delvis kollapsede og åpne partier. Isolasjon henger løst og er delvis revet ned, og det er tegn til langvarig fuktinntrengning.

Tekniske installasjoner:

- Vann og avløp: På grunn av store snømengder på befaringstidspunktet var det ikke mulig å lokalisere eventuell vannbrønn eller septikktank. Det foreligger ingen dokumentasjon på plassering eller tilstand.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i gårdsplassen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

Rakkestad brannvesen opplyser at de hadde siste tilsyn på eiendommen 27.0.2009, og da ble følgende anmerkninger/tiltak notert:

- Skorsteinen mangler utkraging i etasje skillene (utbedre / rehabilitere skorsteinen etter godkjent metode) Det er montert en lufteventil inn i skorsteinen i 1.etasje (mures igjen).
- Innvendig topp plate i Ulefos 864 mangler (ordnes).
- Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feier på tak (montere typegodkjent takstige).
- Det er ikke montert røykvarsler i taket på utsiden av soverom (ordnes).
- Det er ikke godkjent slukkeutstyr i huset (ordnes).

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn kjøkken og stue.

Strøm

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 590 000

Omkostninger kjøper

590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

14 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

16 140 (Omkostninger totalt)

33 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

35 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

606 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

623 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

625 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 187 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer, oppgitt 16.12.2025:

Renovasjon husholdning, fast del: kr 2119,00

Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest: kr 2538,00

Feie/tilsynsavgift: kr 470,00
Slamtømming m/wc: kr 5060,00
Eiendomsskatt: kr 7440,00

Totalt: kr 17627,00

Eiendomsskatt

Kr 7 440 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 671 546 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 686 184 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig: 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig: 100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 24 i Rakkestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3120/1/24:

26.07.1991 - Dokumentnr: 6781 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3120 Gnr:1 Bnr:1

Anslått areal 1000 m2.

27.04.1992 - Dokumentnr: 4095 - Målebrev

Areal 777 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1600092 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0128 Gnr:1 Bnr:24

01.01.2024 - Dokumentnr: 833939 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3016 Gnr:1 Bnr:24

09.03.1992 - Dokumentnr: 2465 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3120 Gnr:1 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3120 Gnr:1 Bnr:27

Rettighet hefter i: Knr:3120 Gnr:1 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1992 - Dokumentnr: 2465 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3120 Gnr:1 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3120 Gnr:1 Bnr:27

Rettighet hefter i: Knr:3120 Gnr:1 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat adkomst over annen grunneieres eiendom. Arvingene har ingen kjennskap til evt. private avtaler vedr. veien.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Kjøperen har rett til vann fra Gjølstad Gårds vannverk. Vannavgift betales etter Rakkestad kommunes satser for sine abonnenter.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (ID 202301), ikrafttredelse 10.04.2025, hvor eiendommen er avsatt med et delareal på 533 kvm til Spredt boligbebyggelse, Nåværende (områdenavn LSB4) og et delareal på 243 kvm til Spredt næringsbebyggelse, Nåværende (områdenavn LSN). Nye bygninger tilknyttet landbruk er tillat. Tiltak i tilknytning til våningshus og garasje er tillat. Ihht. generell

bestemmelse- paragraf 6.1.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_2, som er et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og dekker et delareal på 12 kvm av eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtagelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.02.2026







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Strømfossveien 424 , 1894 RAKKESTAD



RAKKESTAD kommune



gnr. 1, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 21049-1839

Referansenummer: QJ1685

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



Witek
TAKST OG EIENDOM

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen Strømfossveien 424, inkludert bolig og uthus, fremstår i svært dårlig og kondemnabel teknisk tilstand (TG3). Det er registrert omfattende sopp-, råte- og fuktskader både innvendig og utvendig. Bygningen vurderes som helsefarlig og ikke egnet for videre bruk. Kjøkken og bad er sterkt nedslitt, uten tilfredsstillende teknisk standard. Kryp kjeller er kun inspisert fra luke, med begrenset sikt og høy risiko for skjulte skader. Uthuset er også kondemnabelt. Riving vurderes som mest realistiske og økonomisk forsvarlige tiltak.

Ved befaring var tomten snødekt, og det var ikke mulig å lokalisere vannbrønn eller septiktank visuelt. Det ble derfor opprinnelig opplyst at innlagt vann og avløp ikke var verifisert ved befaring.

I etterkant av befaring opplyser arvingene at boligen har innlagt vann og avløp, og at septiktank skal være plassert i jorden bak boligen. Plassering av vannbrønn er ikke endelig avklart, men antas å være i et søkk på plenområdet. Det foreligger per rapportdato ikke dokumentasjon som bekrefter nøyaktig plassering. Manglende dokumentasjon og usikker plassering innebærer at nøyaktig lokalisering og teknisk tilstand på vann- og avløpsløsninger ikke er verifisert. Dette kan få betydning ved fremtidig vedlikehold, utbedringer eller ved kommunale krav. Det anbefales å innhente dokumentasjon som viser plassering og utførelse av vannbrønn og septiktank, eventuelt ved oppmåling, eldre tegninger eller opplysninger fra kommunen. Videre anbefales kontroll når snø- og markforhold tillater det.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

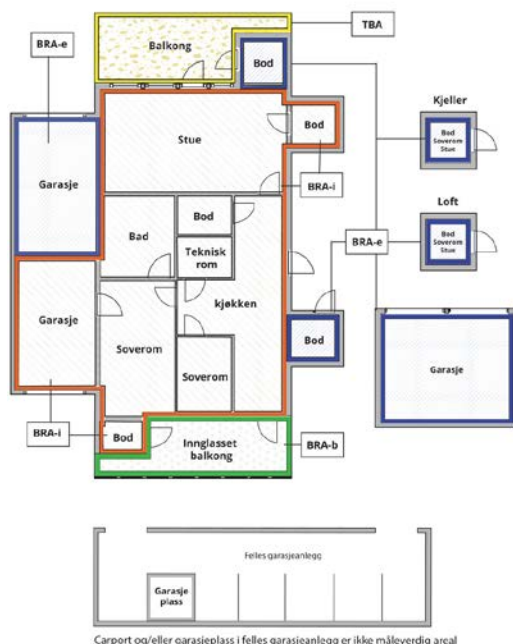
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	74	10		84	
2. Etasje	42			42	
SUM	116	10			
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, bod, kjøkken, bad, spisestue, stue	Uinnredet rom	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, alkove		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Det ble ikke funnet forsvarlig å gå inn i uthuset for oppmåling av areal, grunnet bygningens svært dårlige og kondemnabile tilstand.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	1	24		0	776.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strømfossveien 424

Hjemmelshaver

Hans Vidar Svendsen (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet ca. 5 km fra Rakkestad sentrum. Fra tomten kan man nyte gode solforhold og et flott utsyn over usjenerte og landlige omgivelser.

Adkomstvei

Privat adkomst over annen grunneieres eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Snødekt under befaring.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

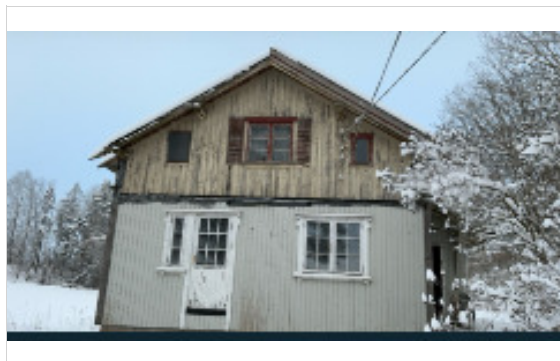
Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur

Bygget er oppført med hovedetasje og loftsetasje.



Utvendige forhold

Bygningen fremstår i svært dårlig og kondemnabel teknisk tilstand. Yttervegger har omfattende slitasje, misfarging, begroing og tydelige tegn til langvarig fuktpåvirkning. Det er registrert åpninger i kledning og mangelfull avslutning mot grunnmur, med eksponert isolasjon og konstruksjon. Nedre del av fasader viser klare tegn til fuktbelastning og råte. Vinduer fremstår eldre og slitte, med usikker tetthet.

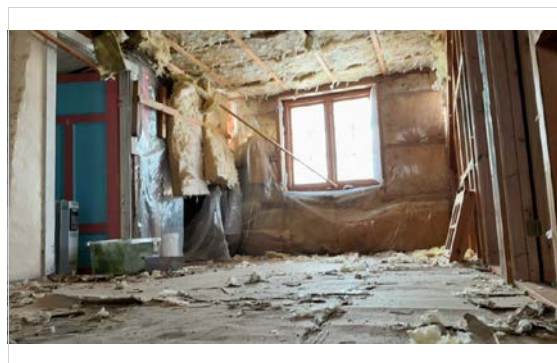
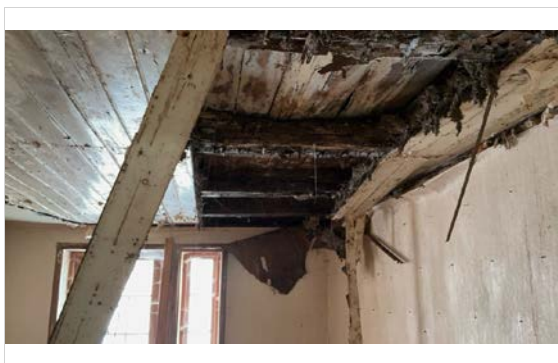
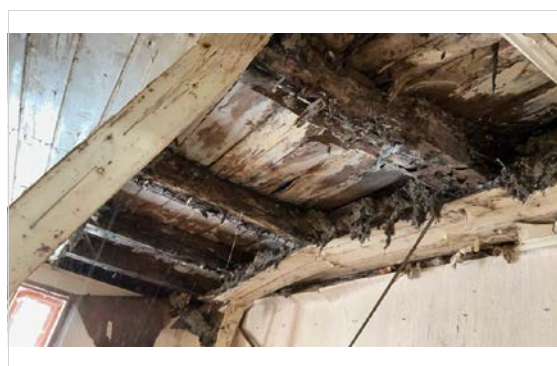
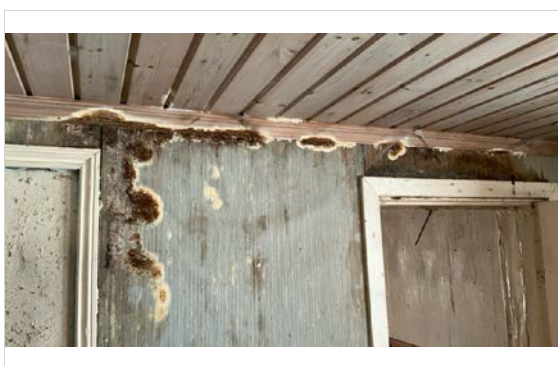
Tak og takkonstruksjon er eldre og var delvis snødekket på befaringstidspunktet, noe som begrenset full visuell kontroll. Generell utførelse og vedlikeholdsnivå tilsier at bygningen har overskredet sin tekniske levetid.

Konsekvens:

Høy risiko for omfattende skjulte skader i bærende konstruksjoner. Bygningen vurderes som kondemnabel og ikke egnet for videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Riving anbefales. Eventuell rehabilitering må anses som totalrehabilitering tilsvarende nybygg.



Innvendige forhold

Innvendig er det registrert omfattende sopp- og råteskader i flere bygningsdeler. Det er synlig kraftig soppvekst på vegger og himlinger, samt betydelige fuktskader i konstruksjoner. Gulvkonstruksjoner fremstår sterkt nedbrutt med delvis kollapsede og åpne partier. Isolasjon henger løst og er delvis revet ned, og det er tydelige tegn til langvarig fuktinntrengning.

Bygningen vurderes som helsefarlig og ikke egnet for opphold.

Konsekvens:

Alvorlig konstruktiv svikt og helserisiko. Videre bruk frarådes.

Anbefalt tiltak:

Riving anbefales. Ved eventuell rehabilitering kreves full sanering av sopp, utskifting av konstruksjoner og komplett gjenoppbygging.

Tekniske installasjoner

På grunn av store snømengder på befaringstidspunktet var det ikke mulig å lokalisere eventuell septiktank eller vannbrønn. Det foreligger ingen dokumentasjon på plassering eller tilstand.

Konsekvens:

Betydelig usikkerhet knyttet til vann- og avløpsløsninger, med potensielt store kostnader.

Anbefalt tiltak:

Innhente opplysninger fra kommunen og foreta undersøkelser når forholdene tillater det.



Spesialrom

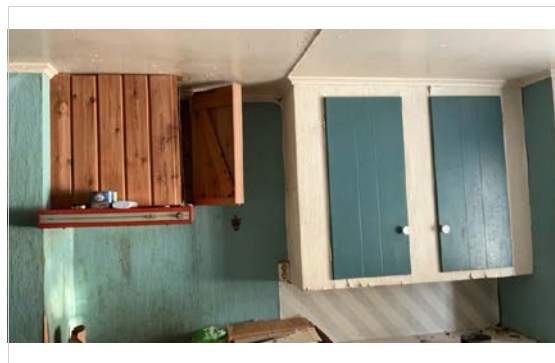
Krypkjeller er kun inspisert fra luke. Det er begrenset tilgjengelighet og sikt. Det observeres ujevnt underlag, løse steinmasser, fuktige forhold og mangelfull orden. Isolasjon og konstruksjoner fremstår delvis eksponert. Forholdene tilsier høy sannsynlighet for fukt-, råte- og sopprelaterte skader i bunnkonstruksjon.

Konsekvens:

Begrenset inspeksjon gir usikkerhet om omfanget av skader. Risiko for alvorlige skjulte skader vurderes som høy.

Anbefalt tiltak:

Videre bruk frarådes. Riving anbefales. Ved eventuell rehabilitering kreves full åpning, sanering og gjenoppbygging.



Kjøkken

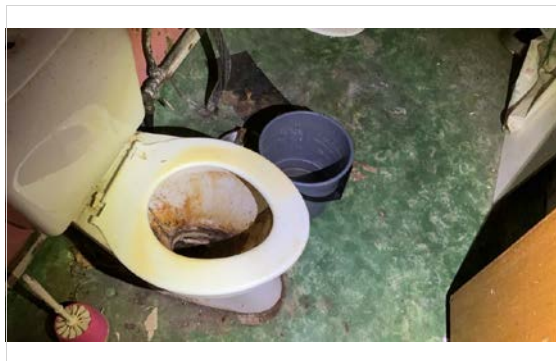
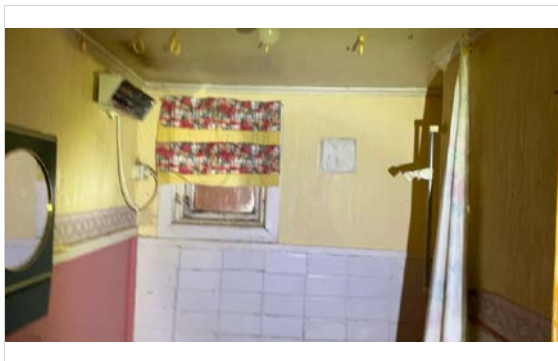
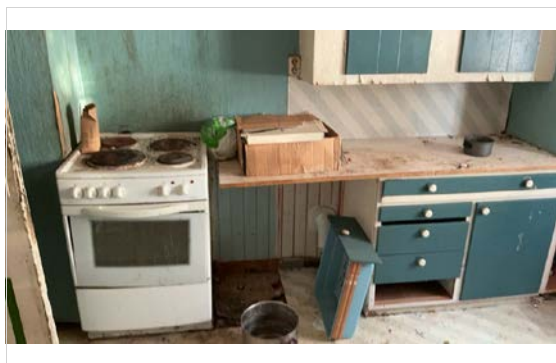
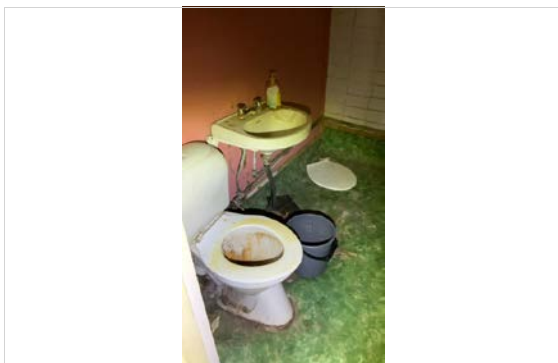
Kjøkkenet fremstår i svært dårlig stand med eldre og sterkt slitt innredning. Det er tydelige fukt- og råteskader i skapinnredning, benker og tilstøtende bygningsdeler. Overflater er nedslitte og delvis ødelagt. Teknisk standard er foreldet, og installasjoner vurderes som ikke funksjonelle.

Konsekvens:

Kjøkkenet er ikke brukbart og inngår i bygningens samlede tekniske svikt.

Anbefalt tiltak:

Full utskifting. Tiltaket inngår i anbefalt riving eller totalrehabilitering.



Våtrom

Bad fremstår i svært dårlig stand med eldre overflater, og tydelige tegn til fukt- og hygienemessige mangler. Gulv og vegger har synlig slitasje og misfarging. Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens:

Høy risiko for skjulte fukt- og råteskader. Badet er ikke funksjonelt eller forskriftsmessig.

Anbefalt tiltak:

Total utskifting. Inngår i anbefalt riving eller full rehabilitering.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset fremstår også i svært dårlig og kondemnabel tilstand. Det er omfattende råte- og fuktskader i vegger og takkonstruksjon. Bygningen bærer preg av langvarig manglende vedlikehold og har overskredet sin tekniske levetid.

Konsekvens:

Ikke egnet for bruk og kan utgjøre sikkerhetsrisiko.

Anbefalt tiltak:

Riving anbefales.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stina Svendsen

Iren Svendsen-Hansen

Boligen

Strømfossveien 424
1894 Rakkestad

3120-1/24/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Har ikke kjennskap til eiendommen



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Strømfossveien 424

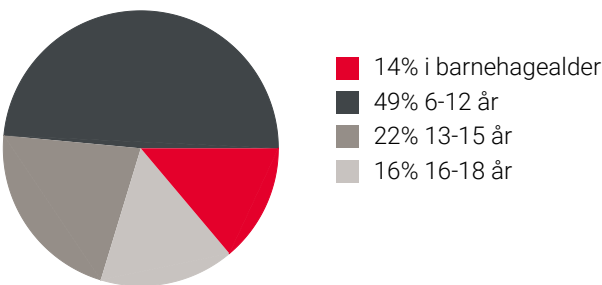
Offentlig transport

🚶 Gjølstad	5 min 🚶
Linje 417, 470, 471, 473	0.5 km
🚆 Rakkestad stasjon	8 min 🚆
Linje R22	6.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 39 min 🚆

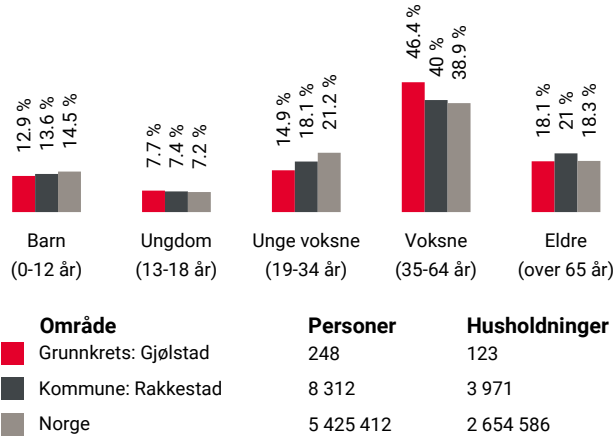
Skoler

Bergenhuss skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
289 elever, 14 klasser	4.7 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
298 elever, 18 klasser	5.5 km
Mysen videregående skole	22 min 🚶
800 elever, 50 klasser	22 km
Borg videregående skole	27 min 🚶
680 elever, 44 klasser	26.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

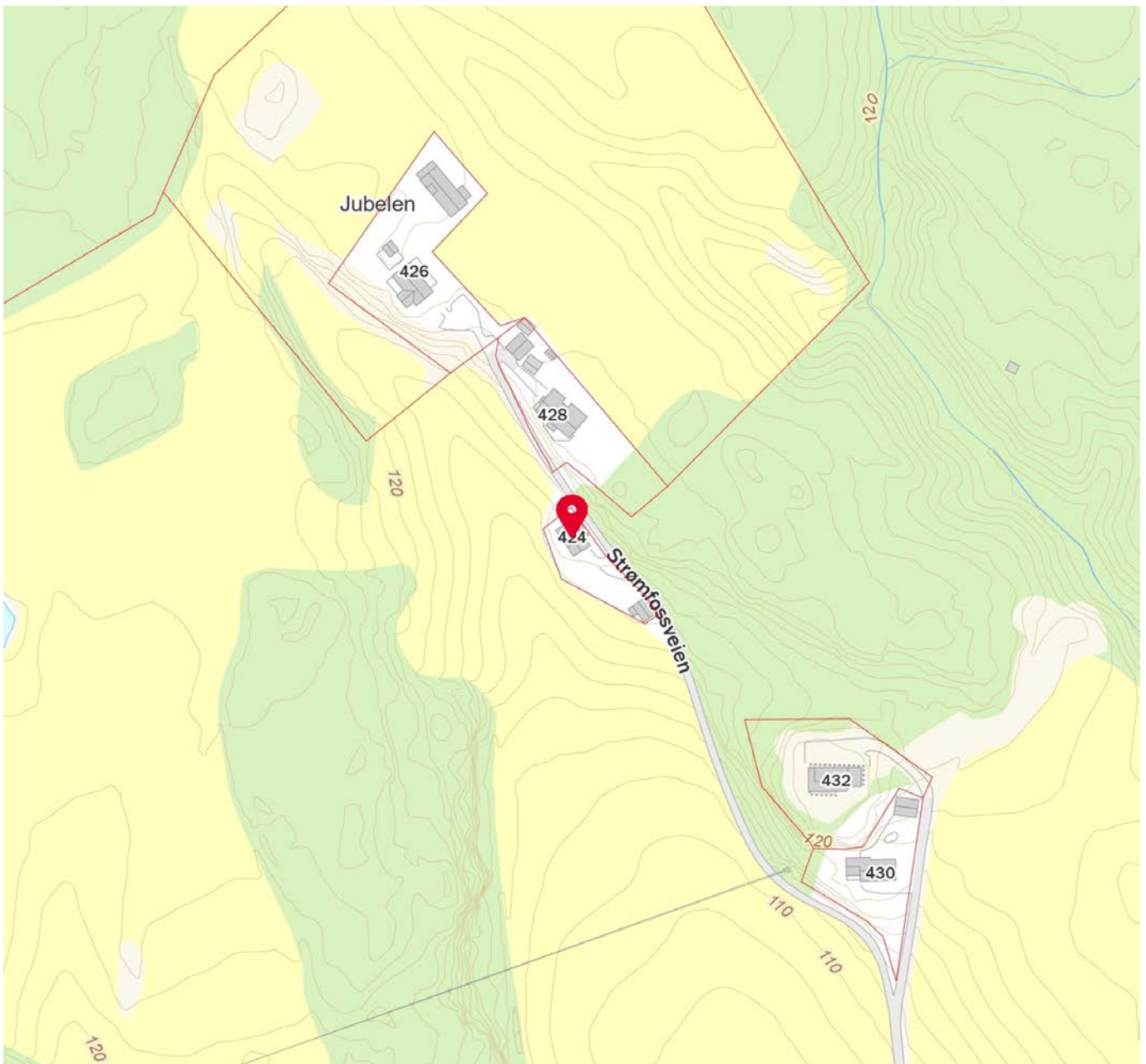
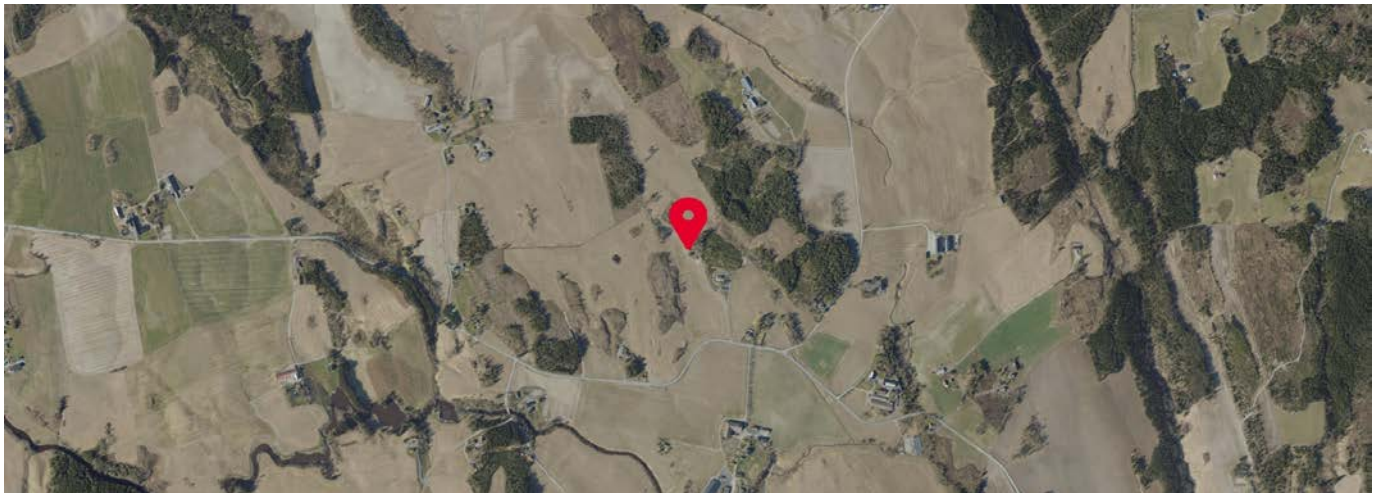
Musikktrillet barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
33 barn	4.1 km
Byggekllossen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
57 barn	4.5 km
Bergenhuss barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
47 barn	4.7 km

Dagligvare

Kiwi Bergenhusskrysset	4 min 🚶
Rema 1000 Rakkestad	5 min 🚶

Sport

⚽ Prestegårdsfeltet ballplass	4 min 🚶
Ballspill	4.2 km
⚽ Tryggheim ballplass	4 min 🚶
Ballspill	4.3 km
🏊 Family Sports Club Rakkestad	7 min 🚶
🏊 Family Sports Club Mysen	21 min 🚶





Rakkestad brannvesen

**Blankett for
tilsyn med ildsted
og skorstein**

Beskjed til huseier:

Under tilsynet fant vi følgende feil eller mangler som bør utbedres. Manglene har vi krysset av nedenfor. Dersom manglene ikke utbedres, kan det gis pålegg med frist for utbedring.

Eier:	Adresse: Nedre Jubelen	G.nr/Br.nr/F.nr 001 / 024 / 000
--------------	----------------------------------	---

Antall / type og plassering av skorstein(er): 1

En 9" Teglskorstein plassert midt i huset.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 2

1.etasje: En Jøtul 602 i kjøkken og en Ulefos 864 i stue.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

Pos	Skorstein	Pos	Ildsted / Fyringsanlegg	Pos	Adkomst og annet
1.0	Utvendig	2.0	Avstand til brennbart	3.0	x Takstige
1.1	Innvendig	2.1	Brannmur	3.1	Takbru / feieplattform
1.2	Røkrørsinnføring	2.2	Beskyttelse gulv	3.2	Feieluke
1.3	Toppbeslag	2.3	Ventilasjon	3.3	Sotluke
1.4	Sotluke	2.4	Spjeld v/peis	3.4	x Røykvarsler(e)
1.5	Feieluke	2.5	x Ildsted / peis	3.5	x Slukkeutstyr
1.6	x Oppstillingskrav	2.6	Fyrrom	3.6	Rømningsvei
1.7	Diverse annet	2.7	Diverse annet	3.7	Diverse annet

ANMERKNINGER / TILTAK:

1.6	Skorsteinen mangler utkraging i etasje skillene (utbedre / rehabilitere skorsteinen etter godkjent metode) Det er montert en lufteventil inn i skorsteinen i 1.etasje (mures igjen).
2.5	Innvendig topp plate i Ulefos 864 mangler (ordnes)
3.0	Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feier på tak (montere typegodkjent takstige).
3.4	Det er ikke montert røykvarsler i taket på utsiden av soverom (ordnes)
3.5	Det er ikke godkjent slukkeutstyr i huset (ordnes)

Tilsynet ble utført 27.03.2009 av.....

Kim Rydén

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

MÅLEBREV☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune
Rakkestad

J.nr.	4/91
Målebrev nr.	1832
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	1	24	
	Bruksnavn/adresse		
	Nedre Jubelen		
Areal	777 m ²		

Dagbokstempel
AVSKRIFT REGISTRERT: 27. APR. 1992
SARPSBORG BYRETT DAGBOKNR.: 4095

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

Dato for forretningen	18/3-1992
Rekvirent	Konrad Bjoner
Bestyrer	Arne Kristiansen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av g.nr. 1 b.nr. 1. Parsellen ble tildelt registernummer ved midlertidig forretning avholdt 23/7-1991.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rakkestad, 7/4-1992		Jon Adalen	Arne Kristiansen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglygingsstempel
AVSKRIFT REGISTRERT: 27. APR. 1992	AVSKRIFT TINGLYST
SARPSBORG BYRETT DAGBOKNR.: 4095	Gelyr betalt med kr. 675,- Dokavgift betalt med kr. Merknad eller tilf. § 11:

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Dokumentavgift er betalt med kr. **3750,-**
 Sarpeborg byrett

Skjøte¹⁾

Returneres til:

REGISTRERT
0 9 MARS 1992
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR. 2465

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ev. sameiebr.
0128	Rakkestad	1	24			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn		☐ Ja	☐ Nei
Beskaffenhets:		Anvendelse av grunn:	
☐ 1 Ubebyggt	☒ 2 Bebyggt	☒ B Bolig-eiendom	☐ F Fritids-eiendom
		☐ L Landbruk	☐ Vei/kommunikasjonsareal
		☐ A Annet	
Type bolig:	☒ FB Frittliggende bolig	☐ RK Rekkehus/kjede	☐ BL Blokk-leilighet
		☐ AN Annet	

2. Kjøpesum

Kr 150.000	Markedsverdi:
	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype:	
☐ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)
☐ 3 Ekspropriasjon	☐ 4 Tvangsauksjon
☐ 6 Skifteoppgjør	☐ 8 Annet

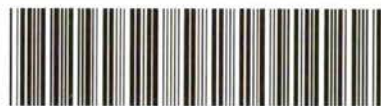
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Markedsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 150.000

4. Overdras fra

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) ⁴⁾	Navn
2 1 0 3 4 2 [redacted]	Konrad Bjoner


 Doknr: 2465 Tinglyst: 09.03.1992 Emb. 003
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) ⁴⁾	Navn
0 7 0 5 5 5 [redacted]	Hans Vidar Svendsen

Noter:

- Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (utnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens markedsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer markedsverdi er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet markedsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal markedsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2 ledd og § 3.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

6. Særskilte avtaler⁵⁾

Kjøperen har rett til vann fra Gjølstad Gårds vannverk. Vannavgift betales etter Rakkestad kommunes satser for sine abonnenter.

Kjøperen har veirett fram til eiendommen.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Hans Vidar Svendsen

HANS VIDAR SVENDSEN

8. Underskrifter og bekreftelser

Erklæring om sivilstand⁶⁾

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☒ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sted, dato

Rakkestad 03.03.92

Utsteders underskrift⁷⁾

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Konrad Bjoner

Konrad Bjoner

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Arne Kolstad

Arne Kolstad

Adresse

1890 Rakkestad

2. vitneunderskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Svein-Erik Lintho

Svein E. Lintho

Adresse

1890 Rakkestad

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Jeg/vi bekrefter at ektefellen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Arne Kolstad

Arne Kolstad

Adresse

1890 Rakkestad

2. vitneunderskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Svein-Erik Lintho

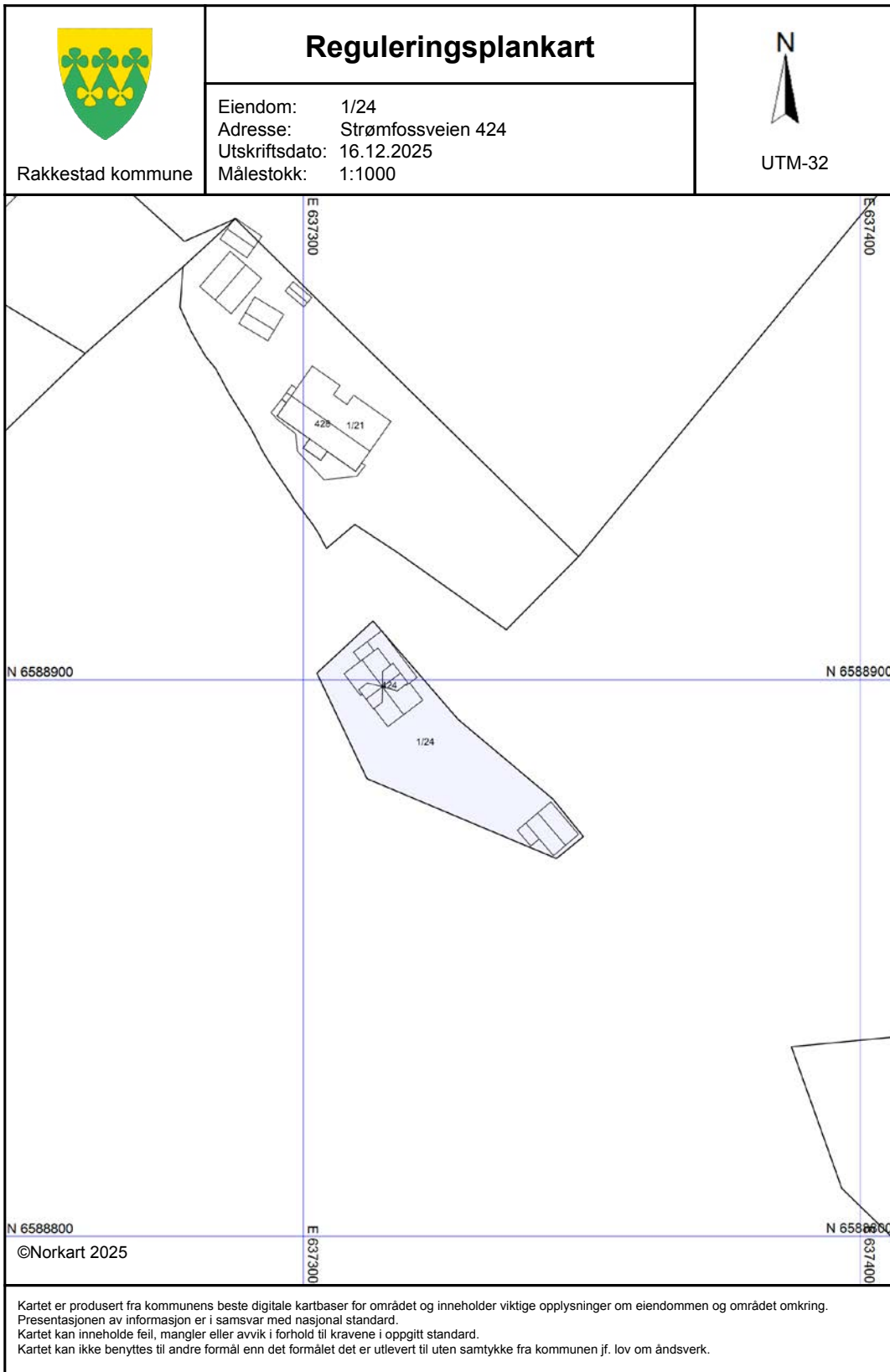
Svein E. Lintho

Adresse

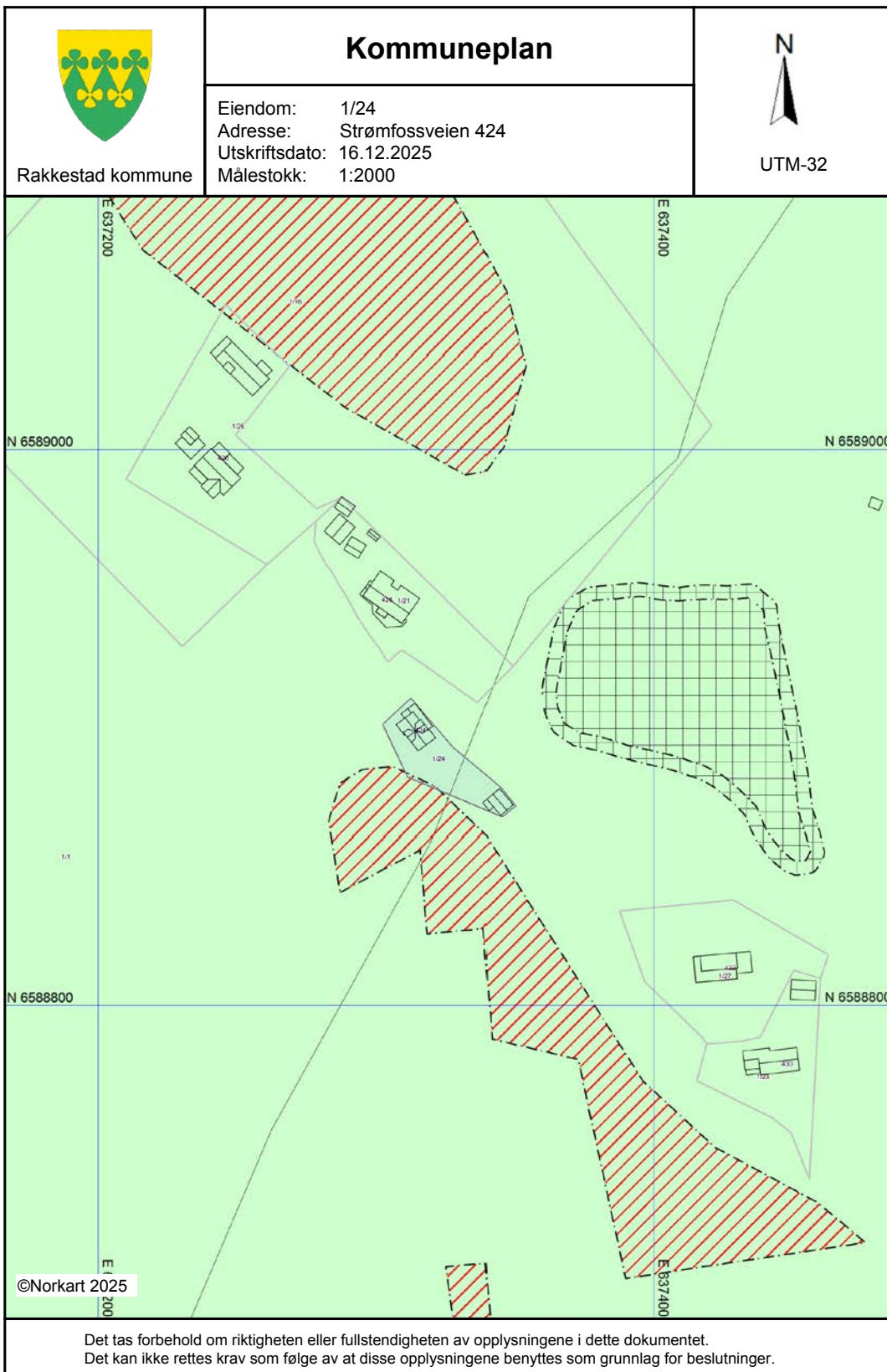
1890 Rakkestad

Noter:

- 5) Det som skal (og kan) tinglyses skal samles for seg først. Bare dette skal tas med i tinglysingsgjenparten.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte. Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefelleloven.
- 7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



Tegnforklaring



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv.
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal, Spredt næringsbebyggelse - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 16.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	24	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Strømfossveien 424, 1894 RAKKESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301		
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.04.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	243 m ²	
	Arealbruk	Spredt næringsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	LSN	
	Delareal	533 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	LSB4	
	Delareal	12 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_2	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

The map shows a residential area with a green route connecting points 1 through 7. The route starts at point 1, goes to point 2, then to point 3, 4, 5, 6, and finally to point 7. The map also shows a building labeled 424 and a road labeled 1/24. A scale bar indicates 5 m, and a north arrow is present in the top right corner.

-----	Elendomsgr omtvistet	-----	Elendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - omtentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Elendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
-----	Hjelpelinje fiktiv	-----	Elendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Elendomsgr middels nøyaktig >10<=30	●	Grensepunkt middels nøyaktig	⊙	⊠	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Elendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	●	●	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		-----	Elendomsgr uvis nøyaktighet			●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	776,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6588884,53	Øst	637324,78

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6588882,19	637311,38	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,99	
2	6588867,83	637345,43	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,95	
3	6588871,78	637350,27	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,25	
4	6588878,52	637344,81	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,67	
5	6588892,83	637327,77	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,25	
6	6588910,53	637312,47	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,40	
7	6588901,16	637302,39	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,76	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NEDRE JUBELEN	Beregnet areal	776.7
Etablert dato	23.07.1991	Historisk oppgitt areal	777
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1/24
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1/24
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	23.07.1991	1832		1/1 (-777), 1/24 (777)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6588884.53	637324.78	0	Ja	776.7	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
SVENDSEN HANS VIDAR	Hjemmelshaver (H)		Død (D)
F070555*****	1/1		

Adresse

Vegadresse: Strømfossveien 424

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1894 RAKKESTAD	Kirkesogn	02030304 RAKKESTAD
Grunnkrets	117 Gjølstad	Tettsted	
Valgkrets	1 SENTRUM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147680244		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	147680252		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 147680244: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	144
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	144
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strømfossveien 424	H0101	1/24	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0

2: Bygning 147680252: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	356
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	356
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/24	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	356	356	0	0	0

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 24	Kommune:	3120 Rakkestad
Adresse:		Grunnkrets:	117 Gjølstad
Veiadresse:	Strømfossveien 424, gatenr 5750	Valgkrets:	1 Sentrum
	1894 Rakkestad	Kirkesogn:	2030304 Rakkestad
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Nedre Jubelen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.07.1991	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	776,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3120/1/24	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3120/1/24	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.07.1991	Avgiver	3120/1/1	-777,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3120/1/24	777,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strømfossveien 424	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	147680244			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		89,0		89,0				
H02			55,0		55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	356,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	356,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	147680252			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				356,0	356,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Strømfossveien 424
1894 RAKKESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita Heer

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre