PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

LYNGBY ALLE 15

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Rakkestad	Oppdragsnr.	192260044
Addresse	Lyngby alle 15		
Postnr.	1890	Sted	RAKKESTAD
Selgers navn	Jan-Håvard Graarud		
Selgers navn	Kirsten Synøve Graarud		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Jan-Håvard Graarud

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.05.2026

Signert av *Jan-Håvard Graarud*

Initialer selger:
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Lyngby alle 15, 1890 RAKKESTAD
RAKKESTAD kommune
gnr. 6, bnr. 302

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22431-1041 **PropCloud ref nr:** XS9546

Autorisert foretak: Alvim Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

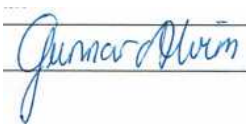
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Rapportansvarlig



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

Medansvarlig



Gunnar Alvim
Uavhengig Takstingeniør
byggmesteralvim@hotmail.com
906 66 296

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

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

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1975. Det er grunnmur i betong/mur. Vegger har trekonstruksjon fra byggeåret og fasade med stående og liggende bordkledning. Taket er type saltak, tekket med betongtakstein. Vinduer har rammer og karmer i tre med enkle og doble glass av ulik alder. Underetasjen har kjellerstue, soverom, vaskerom og toalettrom, samt boder for oppbevaring. I 1. etasje finnes soverom, bad, kjøkken/spisestue og stue med utgang til terrasse. Det er også en garasje i tilknytning til boligen

Boligen fremstår i all hovedsak med normal standard og forfatning på utstyr og innredninger med tanke på alder. Det er dog påvist diverse avvik på befaringsdagen, som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Terrasse på 34 m², vendt mot sør/vest , med tilgang fra stuen i 1. etasje og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.
Utvendig trapp i impregnerte materialer og malt trevirke på rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje.
Gulv: tepper, belegg og betong
Vegger: tapet og trepanel
Himling: trepanel og himlingsplater

1.etasje.
Gulv: laminat og tepper
Vegger: trepanel og tapet
Himling: trepanel og himlingsplater

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.
Innvendig har boligen finèrdører med og uten glass, skyvedør til kjøkken.
Det er vedovn i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Eldre bad med belegg på gulv og tapet på vegger.
Det er innredning med vask og overhengende speilskap og belysning. Det er dusjkabinett med håndholdt dusjgarnityr og toalett. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

Vaskerom underetasje:
Eldre vaskerom med gulvbelegg og våtromsplater på veggene. Det er utslagsvask i plast. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk vifte. Det er belysning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskbenken er i rustfritt stål og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vask og speil. Rommet varmes opp av panelovn. Rommet har elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
peisovn i underetasje
Luft til Luft varmepumpe, type Panasonic med ukjent alder
Panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken på ca 200 liter er plassert på vaskerom i underetasje, fra 2022
Sikringsskap i garasje og gangen i 1. etasje, begge med gamle skrusikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 1440,50 m2. Tomten har opparbeidet plenareal og diverse beplantning. Romslig gårdsplass som er singlet/gruset. Parkering i garasje samt på gårdsplassen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

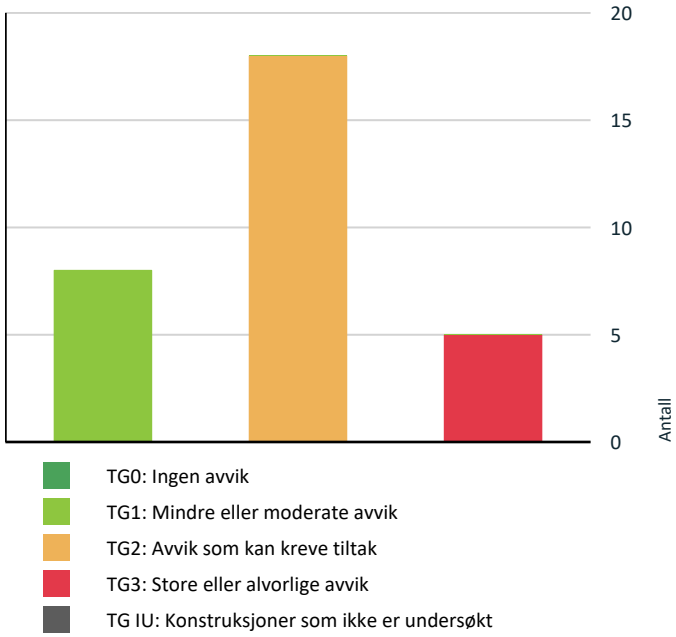
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og/eller ferdigattest/brukstillatelser

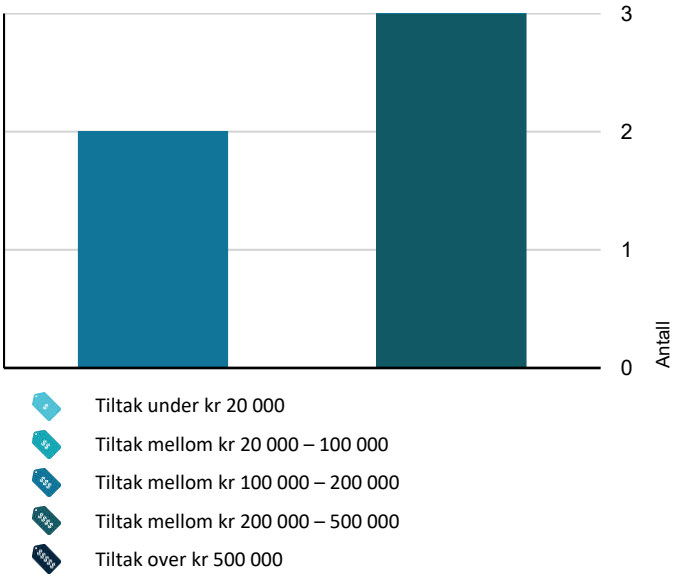
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, men oppgraderinger må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Takstein er byttet etter byggeåret, opplyst, en gang på 90-tallet, men det ble ikke byttet undertak.
Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertaket.

-Taktekkingen er over 30 år gammel, og mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt, noe som tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

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

-Det er påvist enkelte knekte takstein.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør gjennomføres lokal utbedring av knekte takstein og fjerning av mose for å forhindre videre skade og forringelse av taktekkingen.

-Undertaket og taktekkingen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskiftning av både takstein og undertak på sikt for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål. Pipe er helbeslått med blikk over taket. Nedløp og beslag har samme alder som takstein

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.

- Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

-Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp slik at vann ikke ledes inn mot grunnmuren.

-Manglende bortledning av vann kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

-På grunn av alder bør tilstanden til takrenner, nedløp og beslag følges opp jevnlig, da det er økt risiko for lekkasjer og skader når forventet brukstid er overskredet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt noe råteskader, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.

- Det bemerkes at kledningen ikke er luftet, noe som er vanlig på eldre hus, men likevel virker å fungere. Dette er normalt avhengig av at ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus.

- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre uttørking av eventuell fuktighet, og dermed redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

-Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukting og skade på veggkonstruksjonen over tid.

-Det bør foretas gjennomgang og utbedring av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn, noe som kan medføre skader på materialer og ubehagelig lukt.

-Kledningen viser værslitasje, tørkesprekker og noe råte. Uten nødvendig vedlikehold og utbedring kan dette føre til ytterligere skader og redusert levetid på treverket, samt skader på omkringliggende konstruksjon.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Påvist utettheter i damsperrefunksjonen mellom loftet og boligdelen.

- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør utbedres utettheter i dampsperren mellom loft og boligdelen for å hindre at varm og fuktig luft trenger opp i takkonstruksjonen, da dette kan føre til kondens, fukt- og muggskader, samt redusert levetid på konstruksjonen.

-Tiltak bør iverksettes for å tette åpninger og sprekker som gir mus tilgang til loftet, for å unngå videre skader fra skadedyr og redusere risiko for lukt, helseplager og ødelagte materialer.

-Luftingen mot endene av loftet bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, slik at risikoen for fuktskader og dårlig inneklima reduseres.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med enkle og 2-lags glass. Vinduer fra 1975, 1991 og 2011

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduer har værslitte karmer og sprekker i treverket. Det er påvist begynnende råte på vinduet fra kjøkkenet, noe som kan svekke funksjon og tetthet over tid. Dette skyldes aldring, fukt og manglende vedlikehold.

- Det er påvist vinduer med punktert glass i trapp og soverom. Årsaken til punkterte glass er som regel at det har oppstått en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

- Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet, som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduene, og det mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduene i kjellermur.

- Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av vinduene sammen med fagkyndig person for å kartlegge behovet for utskiftninger eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av værslitte karmer og sprekker i treverket for å opprettholde vinduenes funksjon og tetthet, samt redusere risiko for fuktskader og varmetap. Eldre vinduer må påregnes å byttes ut.

-Punkterte glass bør skiftes ut for å sikre god isolasjonsevne og forhindre kondens og ytterligere skader på treverket.

-Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt vinduene, inkludert montering av vannbrettbeslag, for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner. Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det presiseres at dette er en byggeskikk som har vært utført i mange år uten nødvendigvis å resultere i problemer, men preaksepterte løsninger tilsier at det skal være beslag i overgangen mellom vannbrett og vindu.

-Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av vinduene sammen med fagkyndig person for å kartlegge behovet for utskiftninger eller vedlikehold, for å unngå økt risiko for fuktskader, varmetap og redusert levetid på vinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er dårlig tetting mellom karm og dørblad, noe som kan medføre varmetap og redusert energieffektivitet, samt økt risiko for trekk og fuktinntrengning.

- Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjon.

- Det er påvist slitasje på dørene, som bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det bør utføres utbedring av tetting mellom karm og dørblad for å redusere varmetap, forhindre trekk og hindre fuktinntrengning, slik at dørens funksjon og energieffektivitet opprettholdes.

-Videre bør slitte dører vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse, redusert levetid og økt risiko for skader på omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 34 m², vendt mot sør/vest , med tilgang fra stuen i 1. etasje og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av terrassen ligger over garasje og har membrantekking av ukjent utførelse og funksjon.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

-Membrantekkingen ligger skjult under terrassebordene uten mulighet for inspeksjon, vurderingen er basert på alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

-Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og redusert levetid på terrassen. Manglende vedlikehold kan føre til økte vedlikeholdskostnader og svekket sikkerhet.

-Membransjiktet bør overvåkes, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra terrassen i impregnerte materialer og malt trevirke på rekkverk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist værslitasje på materialene, samt noe skjevhet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utbedring av værslitte materialer og skjevheter i trappen.

-Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid, økt risiko for råte og svekket sikkerhet ved bruk av trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Underetasje.
Gulv: tepper, belegg og betong
Vegger: tapet og trepanel
Himling: trepanel og himlingsplater

1.etasje.
Gulv: laminat og tepper
Vegger: trepanel og tapet
Himling: trepanel og himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist noe heksesot og støvkondens på enkelte overflater, hovedsakelig i kjeller. Dette er ofte forbundet med dårlig eller mangelfull ventilasjon.

-Det er også registrert noe sprekker og slitasje på overflater, men dette vurderes som normalt med tanke på bygningens alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Overflater med heksesot og støvkondens bør rengjøres grundig, og årsaken til problemet, ofte dårlig ventilasjon, bør utbedres for å unngå videre misfarging, dårlig inneklima og økt risiko for helseplager.

-Sprekker og slitasje på overflater vurderes som normalt med tanke på bygningens alder, men det bør vurderes overflatebehandling eller oppussing for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse over tid.

- Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong.
I underetasjen er det registrert ujevnheter og nivåforskjeller, som sannsynligvis stammer fra byggetidspunktet. Gulvene er støpt i ulike høyder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

-Det er med punktlaser målt en høydeforskjell på 20mm gjennom hele rommet i stue 1. etasje.

-Det er med punktlaser målt en høydeforskjell på 10mm innenfor en lengde på 2 meter i 1. etasje

-Det er med punktlaser målt en høydeforskjell på mellom 5-10mm gjennom hele rommet i stue, soverom og kjøkken i 1.etasje.

-I underetasje er det påvist høydeforskjeller og nivåforskjeller på det meste opp mot 70mm. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Konsekvensen av høydeforskjellene er hovedsakelig estetisk og kan påvirke innredningsmuligheter, men det medfører ingen vesentlig risiko for bygningsmessige skader.

-Tiltak for å utbedre høydeforskjellene kan vurderes ved eventuell oppussing, dersom jevnere gulv ønskes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i innforet vegg i boden som er plassert innenfor trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Innforede kjellervegger og oppforede tregulv (tilfarergulv) anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Det ble foretatt hulltaking på ett utvalgt sted.
Takstmannen ønsker å informere om risikoen i områdene som ikke er inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist andre avvik:

- Kjeller har begrenset med ventilering/luftgjennomstrømning

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

- Det er påvist noe saltutslag på murvegg. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

-Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

-Det bør etableres bedre ventilasjon og luftgjennomstrømning i kjelleren for å redusere fuktbelastningen.

-Det anbefales å montere fuktsperre og isolasjon mot grunnen for å hindre oppstigende fukt.

-Videre bør det vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv, for eksempel ved å forbedre utvendig drenering og fuktsikring.

-Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører med og uten glass, skyvedør til kjøkken

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det bør foretas justering av dører som subber mot karm eller terskel for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm.

-Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med belegg på gulv og tapet på vegger. Det er innredning med vask, overhengende speilskap og belysning. Det er dusjkabinett med håndholdt dusjgarnityr og toalett. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

Badet har eldre løsninger på både sluk og røropplegg, samt usikker tetthet i overgang mellom vegg og gulv, noe som tilsier at rommet bør renoveres i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist fukt- og svelleskader på innredningen.

- Det er påvist skader på gulvbelegget og manglende tetthet i overgangen mellom gulvbelegg og veggplater.

- Badet har eldre slukløsning og røropplegg, samt vindu plassert i våtsonen.

- Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

- Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

-Badet kan fortsatt brukes med tett dusjkabinett, men det gis ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer.

-For å utbedre avvikene må våtrommet renoveres med nytt tettesjikt og forskriftsmessig utførelse. Uten tiltak er det betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader som kan skade tilstøtende konstruksjoner.

-Jevnlig rensing av sluket anbefales, da feil tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom med gulvbelegg og våtromsplater på veggene. Det er utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk vifte og belysning.

Vaskerommet har eldre løsninger på både sluk og røropplegg, samt skader og generell slitasje på veggene. Dette tilsier at rommet må forventes oppgradert i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist svelling og skader i våtromsplatene, noe som tilsier at veggene ikke bør utsettes for vannsøl og ikke vil tåle en eventuell vannlekkasje.

- Gulvbelegget er lagt utenpå platene, noe som gir en utilfredsstillende løsning og øker risikoen for lekkasjer. Det er heller ikke oppbrett ved terskel, noe som kan medføre at vann kan lekke ut fra rommet og inn i tilstøtende konstruksjoner.

- Rommet har eldre sluk og røropplegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

-Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av våtromsplater, gulvbelegg og sluk.

-Dagens løsning med svelling og skader i platene, samt feilaktig lagt gulvbelegg uten oppbrett ved terskel, medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Eldre sluk gir også økt fare for lekkasje og følgeskader.

-Det anbefales å ikke utsette gulv og vegger for vann før nødvendige utbedringer er gjennomført, for å unngå sopp- og råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt Hulltaking fra toalettrom. Det er imidlertid murvegg på baksiden av plater og ingen mulighet for fuktmåling. Det ble forøvrig foretatt

fuktmåling inne på vaskerommet i et område hvor plater har svellet i skjøter. Det ble ikke målt unormale verdier men med tanke på platenes tilstand bør rommet brukes med forsiktighet, dog uten garantier for at skader kan oppstå.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskbenken er i rustfritt stål og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, men ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vask og speil. Rommet varmes opp av panelovn. Det er elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist defekt vifte, og rommet har ikke fungerende avtrekk. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Defekt vifte bør utbedres og fungerende avtrekk etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

-Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader på grunn av opphopning av fuktighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Påvist irr på rør. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

-Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det anbefales å få rørinstallasjonen vurdert av fagperson, og eventuelt gjennomføre utskiftning av eldre kobberrør for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

-Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vannlekkasjer, som kan medføre omfattende skader på bygningskonstruksjonen og kostbare reparasjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Avløpsrørene er over 25 år gamle. TG2 settes på grunn av alder, da eldre rør har økt risiko for slitasje og skader sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig tilsyn og vurderes nærmere av rørlegger ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å redusere risikoen for vannskader og driftsproblemer som følge av alder og slitasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er mangelfull ventilasjon på enkelte rom, særlig i underetasjen, sett i forhold til bruksbelastningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør etableres bedre ventilasjon i rom med mangelfull luftutskifting for å sikre tilfredsstillende inneklima og redusere risiko for fukt, mugg og dårlig luftkvalitet.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, type Panasonic

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
• Det er avvik:

-Det er ikke utført service på varmepumpene de senere år, noe som kan medføre økt risiko for redusert funksjon eller levetid. Det anbefales å gjennomføre service for å sikre forsvarlig drift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Tiltak:

-Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden.

-Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.

-Det bemerkes at varmepumpen ikke var i drift på befaringsdagen, derfor usikkerhet rundt funksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er 2 sikringsskap, hvorav det ene er plassert i garasje og inneholder hovedsikringene. Det andre er plassert inne i boligen i gangen i 1. etasje. Begge skapene har gamle skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble installert ny måler i 2016

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll

Offentlig el-kontroll (DLE):
Nettselskapene er pålagt å føre tilsyn med elektriske anlegg gjennom Det lokale eltilsyn (DLE), på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Kontrollen er stikkprøvebasert og gjennomføres normalt hvert 20. år i boliger og fritidsboliger.

Privat el-kontroll:
En frivillig og mer grundig og nøye kontroll utført av et registrert elektroforetak. Denne gir en detaljert gjennomgang og kan avdekke feil og mangler som ikke nødvendigvis oppdages ved DLE-kontroll.

Det er gjennomført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, jm. NS 3600. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og enkle funksjonstester, uten bruk av måleinstrumenter. Undersøkelsen er ikke utført av elfagkyndig kontrollør eller eltakstmann





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1975.
Det er opplyst at det ble etablert ny drenering på vegg mot sør/øst i 1995. De andre veggene har drenering med ukjent utførelse og funksjon.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er påvist andre avvik:

- Det er ikke montert topplist på grunnmursplasten. Manglende avslutning i øvre kant kan føre til at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak grunnmursplasten. Ellers er deler av drenering avsluttet under terreng, og er ikke synlig.

-Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

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

-Det bør monteres topplist på grunnmursplasten for å hindre at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak plasten, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

-Det anbefales å etablere fuktsperre og isolasjon mot grunnen for å redusere risikoen for fuktinntrengning fra grunnen, da dette kan medføre økt fuktbelastning og skade på kjeller/underetasje.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i muren. Det anbefales å følge med på eventuell videre utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Riss og sprekker i muren bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til ytterligere skader eller forringelse av konstruksjonen.

-Videre bør utviklingen følges opp for å avdekke eventuelle nye eller økende skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende og enkelte steder faller terrenget noe inn mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Terrenget har stedvis ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren, noe som kan medføre unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra bygningen.

-Manglende fall kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og inntrenging av vann i konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og det er økt risiko for svekket tilstand som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det bør gjennomføres jevnlig tilstandskontroll av de utvendige vann- og avløpsledningene, og det må påregnes utskiftning i nær fremtid for å unngå funksjonssvikt eller lekkasjer.

-Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for rørbrudd, lekkasjer og driftsstans, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 1440,50 m2

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

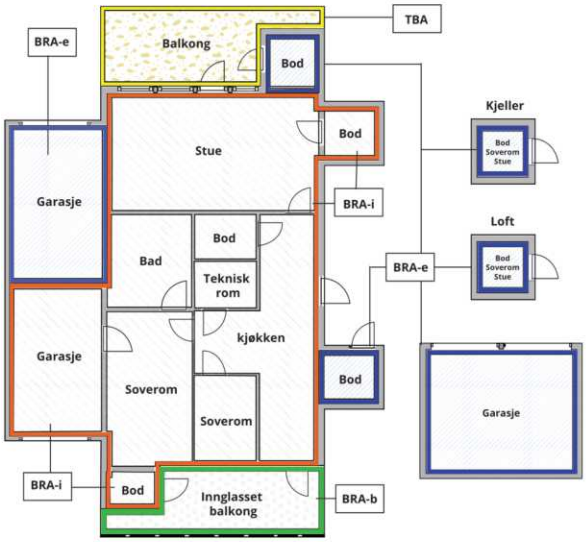
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	91			91	34
Underetasje	77	24		101	
SUM	**168**	**24**			**34**
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bad, kjøkken, stue		
Underetasje	Entré, gang, soverom, bod, bod 2, toalettrom, vaskerom	Garasje	

Kommentar

Garasje inntil bolig på 24 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og/eller ferdigattest/brukstillatelser

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Gunnar Alvim	Takstingeniør
	Tom Rune Graarud	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	6	302		0	1440.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lyngby alle 15

Hjemmelshaver
Graarud Kirsten Synøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Lyngby Allé 15 ligger i et etablert og rolig boligområde i Rakkestad, med kort avstand til sentrum og de fleste daglige servicetilbud. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og fremstår som familievennlig med begrenset gjennomgangstrafikk.
Det er kort avstand til dagligvareforretninger, butikker, kaféer og øvrige servicetilbud i Rakkestad sentrum. Eiendommen har også nærhet til skoler og barnehager, herunder Rakkestad skole og øvrige oppvekstilbud i kommunen.
For pendlere er det relativt gode forbindelser til omkringliggende byer og tettsteder som Sarpsborg, Fredrikstad og Askim via fylkesveinettet. Det er også togforbindelse fra Rakkestad stasjon mot blant annet Sarpsborg og Oslo-regionen.
Nærområdet byr videre på gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til idrettsanlegg, turterreng og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1440,50m2. Tomten har stor hage med plen. Det er beplantning og div prydbusker. Gårdsplass som er singlet/gruset. Parkering i garasje eller på gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapporten for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten. Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, 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 Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

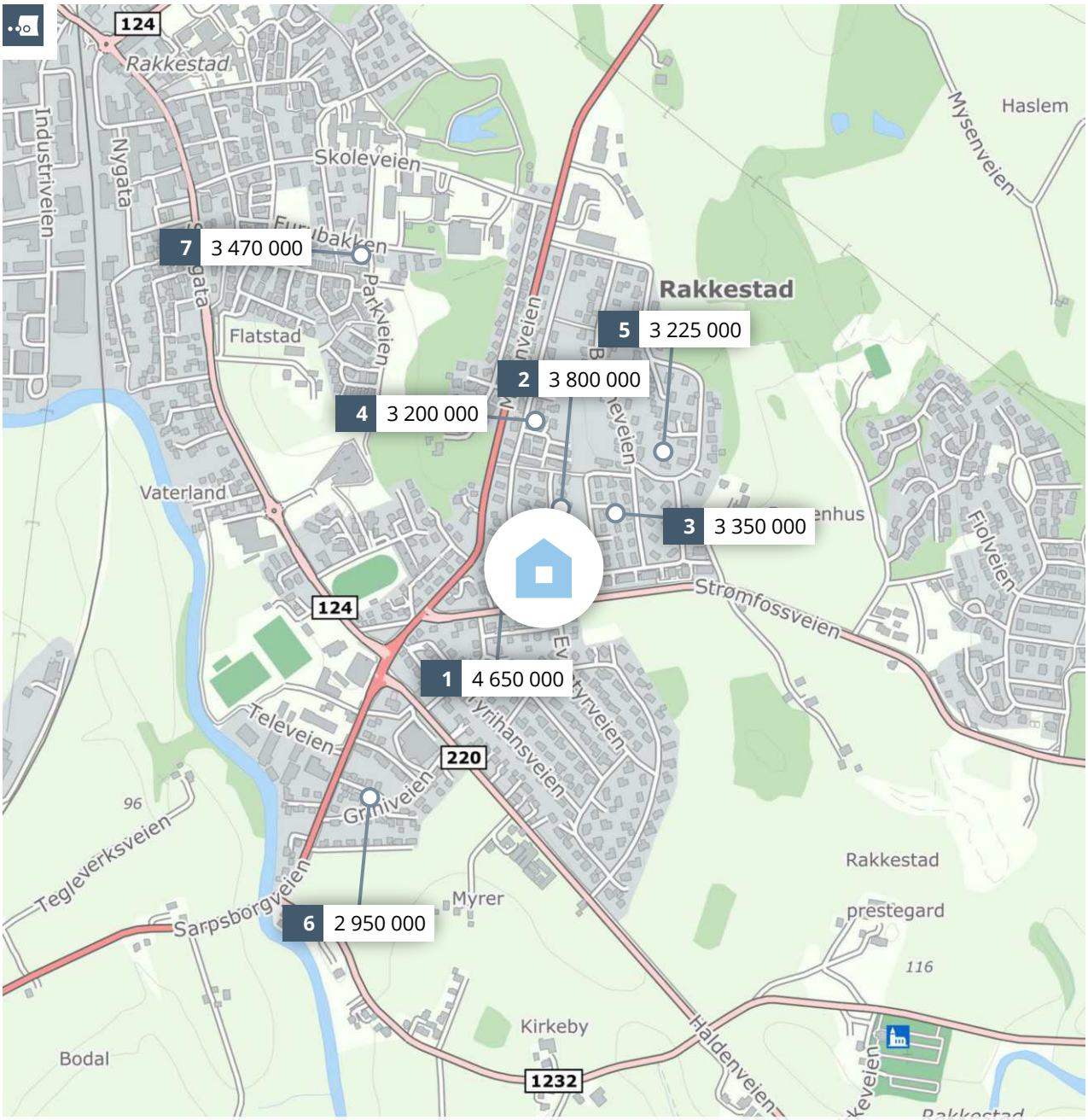
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XS9546

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

LYNGBY ALLE 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 21.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bent Cato Kirkeng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyngby alle 15, 1890 RAKKESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 6 BNR 302 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS BERGENHUS

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	20 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	168 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 441 m²	
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lyngveien 33	214 m²	1998	732 m²	4 sov	23.04.2026	4 850 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**21 729**
2	Lyngfaret 7	192 m²	1980	1 064 m²	3 sov	23.03.2026	3 950 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**19 792**
3	Gressveien 12	136 m²	1974	888 m²	3 sov	20.06.2023	3 500 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**24 632**
4	Lyngrabben 2	118 m²	1970	1 147 m²	3 sov	13.08.2025	3 350 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**27 119**
5	Florastien 2	141 m²	1970	1 741 m²	3 sov	14.01.2025	3 500 000	**3 225 000**	0	3 225 000	**22 872**
6	Villaveien 5	182 m²	1948	1 064 m²	3 sov	04.11.2024	3 000 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**16 209**
7	Furubakken 16	135 m²	1971	1 097 m²	2 sov	09.04.2025	3 400 000	**3 470 000**	0	3 470 000	**25 704**

Velkommen til Lyngby allé 15 – en innholdsrik enebolig over to plan, beliggende i et rolig og etablert boligområde i Rakkestad. Eiendommen har en stor eiet tomt på 1 440,5 m² med plenarealer, beplantning, romslig gårdsplass og svært gode parkeringsmuligheter.

Boligen inneholder blant annet stue med utgang til veranda, kjøkken med spiseplass, bad, flere soverom, kjellerstue, vaskerom, toalettrom og gode bodarealer.

Stuen har store vindusflater og fin romfølelse, mens verandaen på ca. 34 m² gir gode muligheter for uteopphold.
I underetasjen finnes fleksible rom som kan benyttes til opphold, hobby, gjester eller lagring.

Eiendommen har garasje i tilknytning til boligen samt frittstående garasje/uthus, noe som gir ekstra god plass til bil, utstyr og oppbevaring.

Boligen har en normal standard sett opp mot alder, og kjøper må påregne vedlikehold og oppgraderinger.

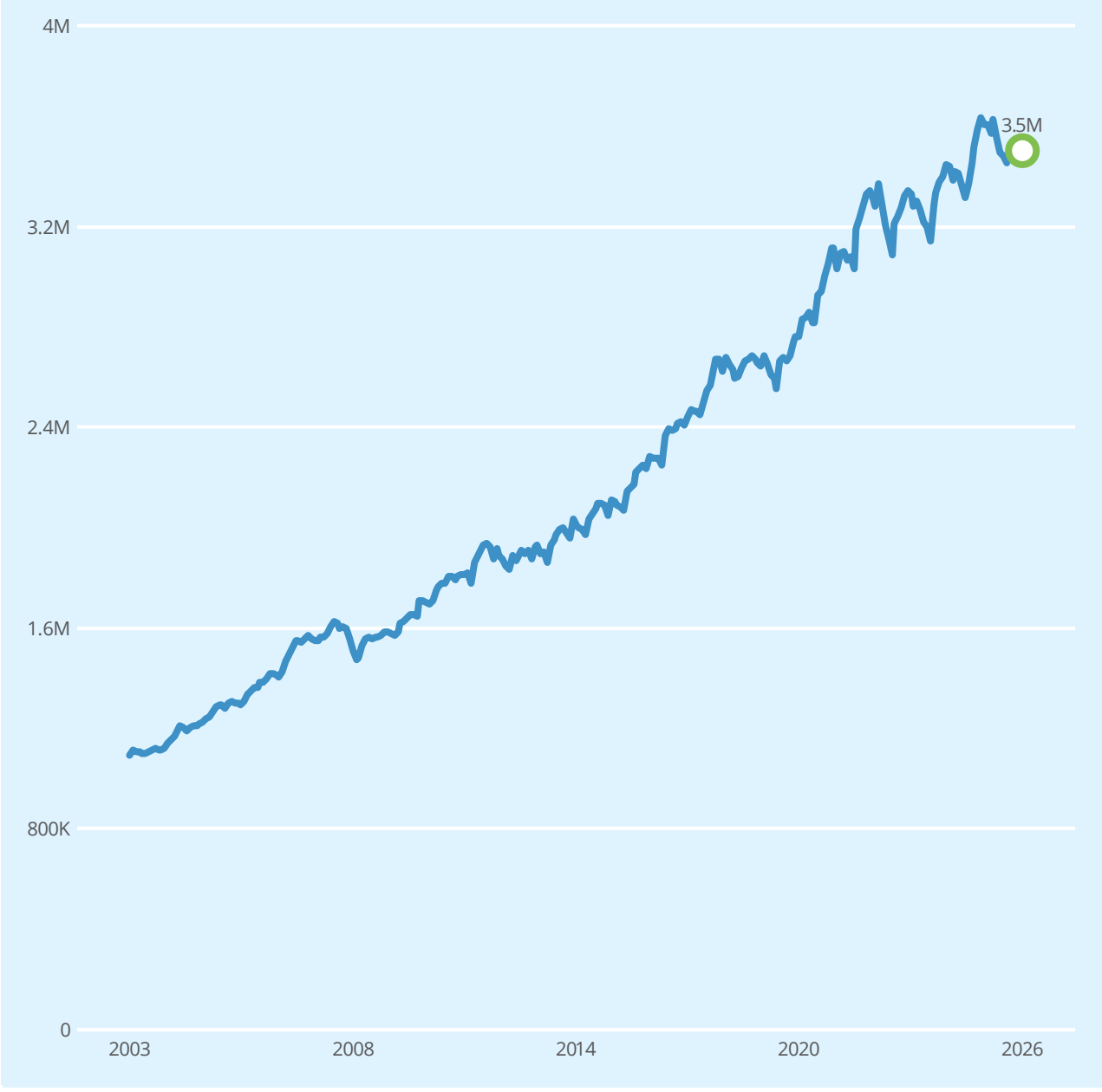
En eiendom med mye plass, stor tomt og gode utviklingsmuligheter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.03.2010		22.03.2010	-	62 573	-	62 573	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 1890 RAKKESTAD nå

8
eneboliger til salgs

4.4M
4.2M
4 061 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Eneboliger solgt i 1890 RAKKESTAD siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

3.9M
3 845 000 Salgspris i snitt
3 774 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 1.9% over prisantydning

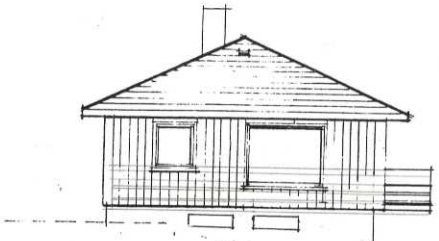
Analyse m²-priser

21 898 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

21 301 RAKKESTAD kommune i snitt siste 3 mnd

20 833 Lyngby alle 15 Totalpris 3 500 000

RAKKESTAD KOMM. NR.
01. 05. 87
nr. 954

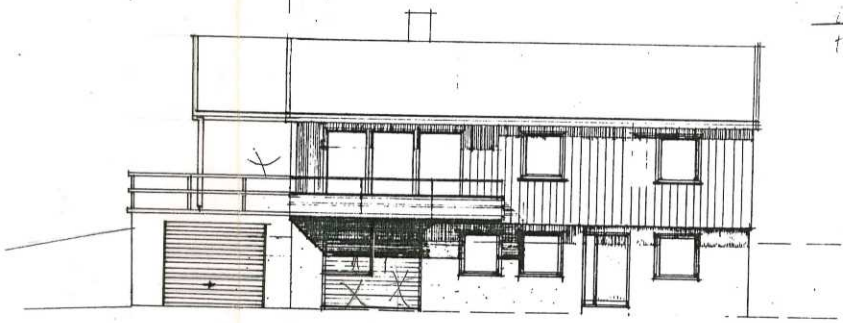


Rakkestad bygningsråds sak 148/87
Tegning nr. [illegible]
Inn. 3427 - 29/10 - 1974
Godkjent i Rakkestad, 29/10

FASADE:

Tilbygg

Ulrik Langelyp
pr. Ole B. Nymo

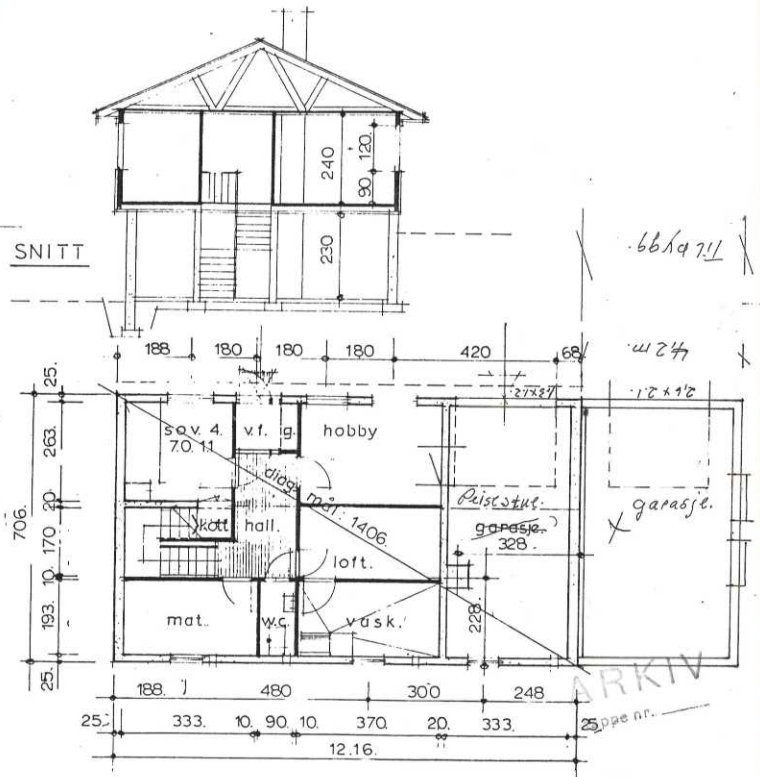


FASADE:

RAKKESTAD KOMM. ING.
10. 10. 74
Inn. 24091

Behandlet og avgjort av kommuneingeniøren i henhold til instruks som sak
T.S. 129/87 i teknisk styre.
RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtak dato: 4. mai 1987

A/S Rakkestad Sag & Høvleri



PLAN u. etasje.

Behandlet og avgjort av kommuneingeniøren i hephold til instruks som gitt

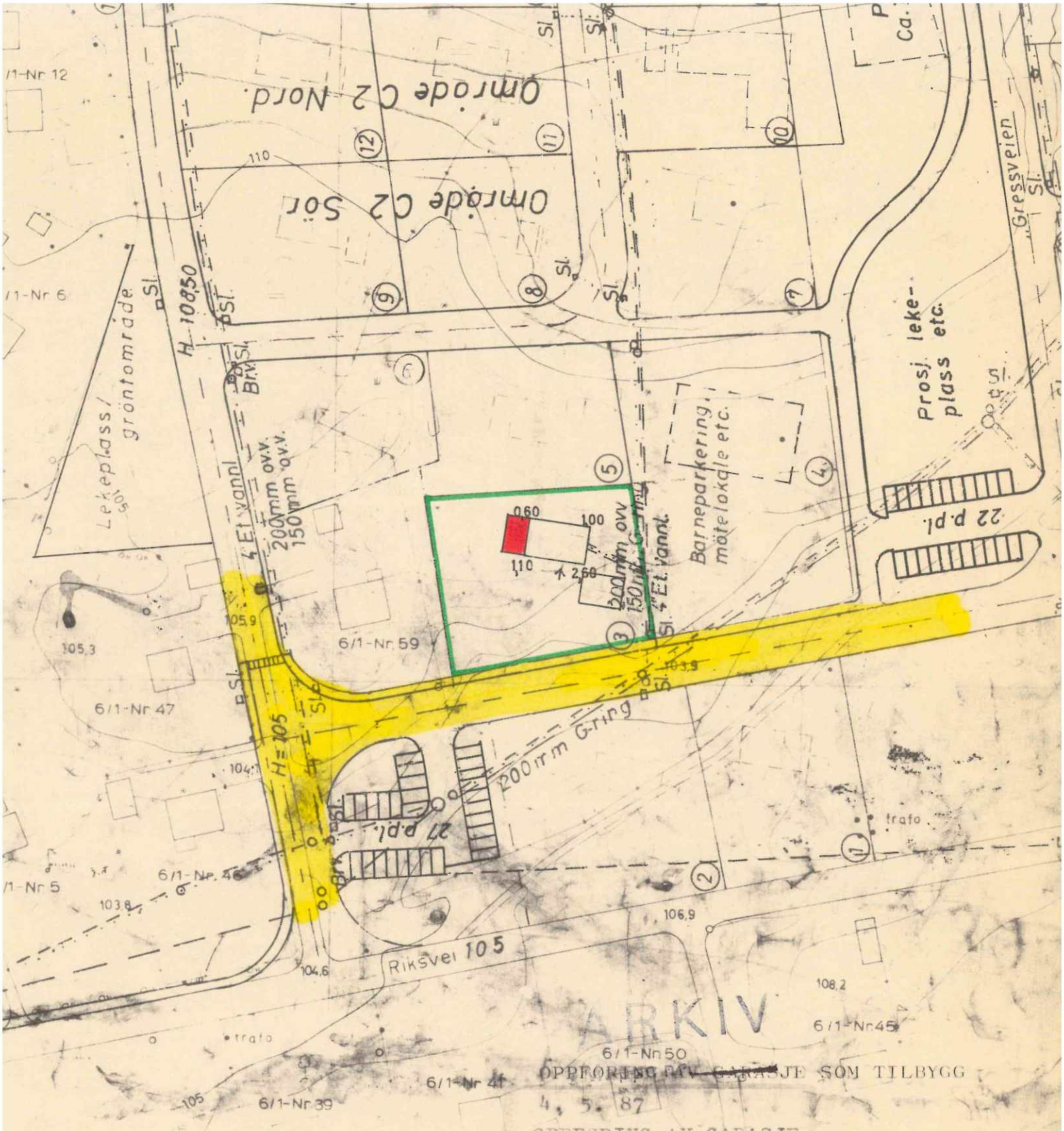
T.S. 129 / 87 Teknisk etyre.
RAKKESTAD KOMMUNE

Vedtak dato: 4. mai 1987.....

RAKKESTAD KOMM. TNJ.
04. 05. 87
954

ARKIV

Oppe nr.



N

Behandlet og avgjort av kommuneingeniøren i henhold til instruks som sak

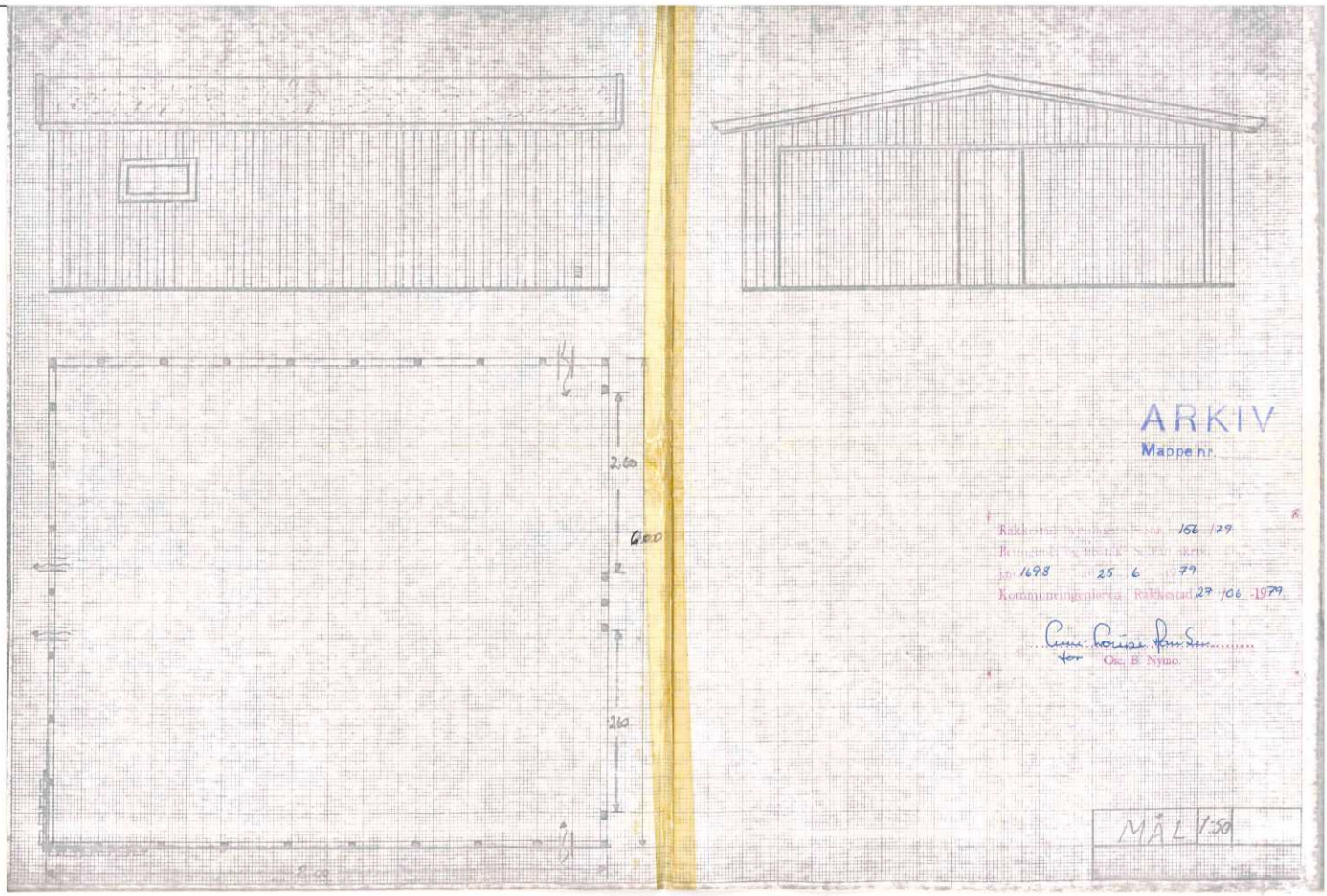
T.S. 129/87 i teknisk styre.
RAKKESTAD KOMMUNE

Vedtak dato: 4. mai 1987

ARKIV

OPPFØRING AV ~~GARASJE~~ SOM TILBYGG
4. 5. 87
OPPFØRING AV GARASJE
30. 5. 79
OPPFØRELSE AV BOLIG FOR PER HYSTAD PA PARSELL NR. C2-3 AV TOMT NR. 127 AV G.NR. 6 BR.NR. 1 I RAKKESTAD
MÅL: 1/1000
TEGN.NR: 1381-74
24. 9. 74

RAKKESTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
RAKKESTAD

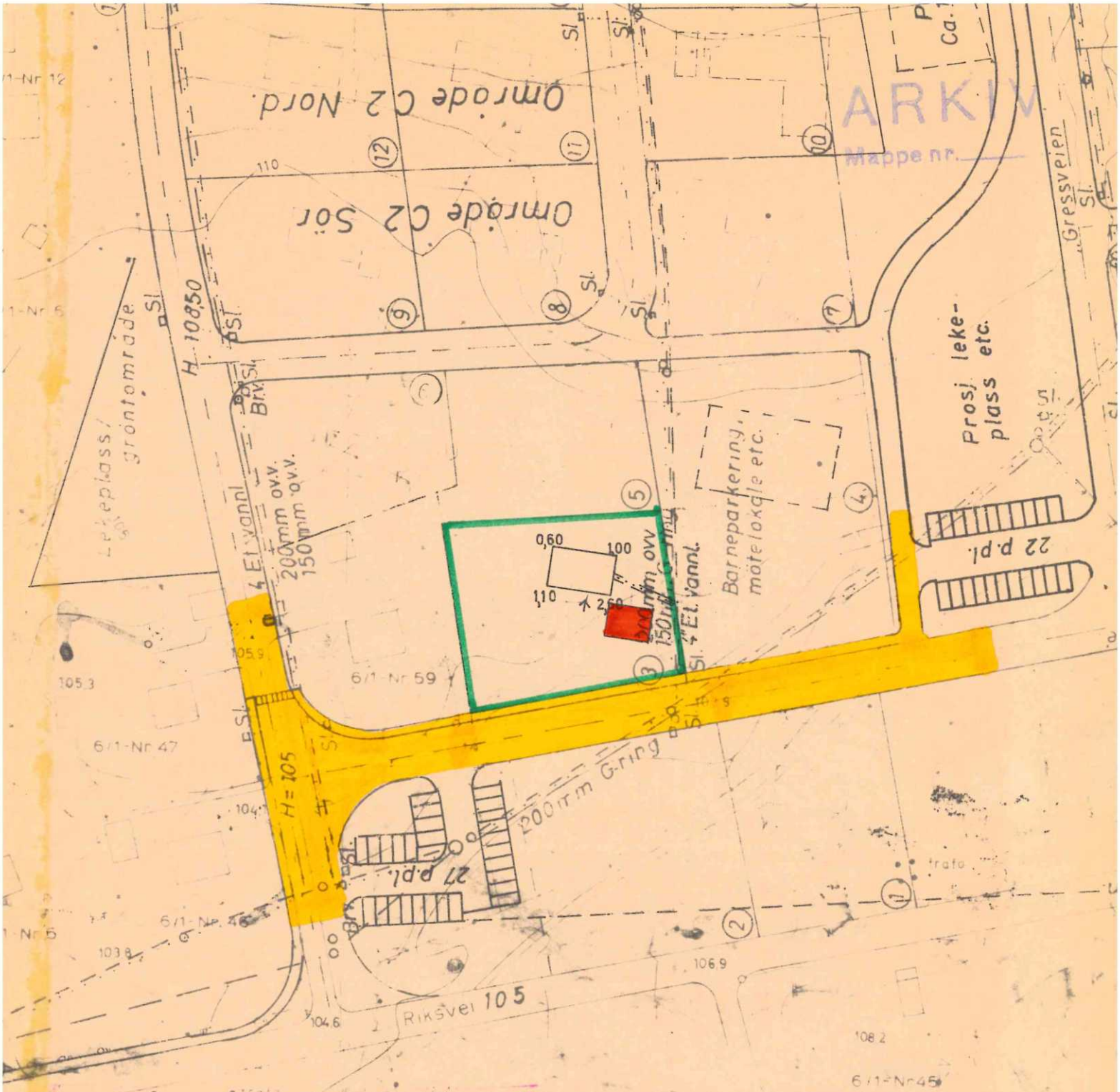


ARKIV
Mappe nr.

Rekkverket godkjent etter lov 156 -129
Byggetillatelse gitt den
nr. 1698 25 6 79
Kommuneingeniøren i Rælingen 27 /06 -1979

Chr. Louise Knudsen
for Osc. B. Nymo

MÅL 1:50

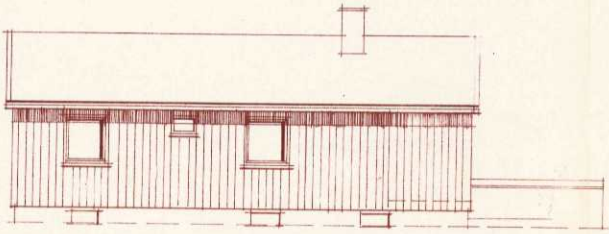


ARKIV
Mappe nr.

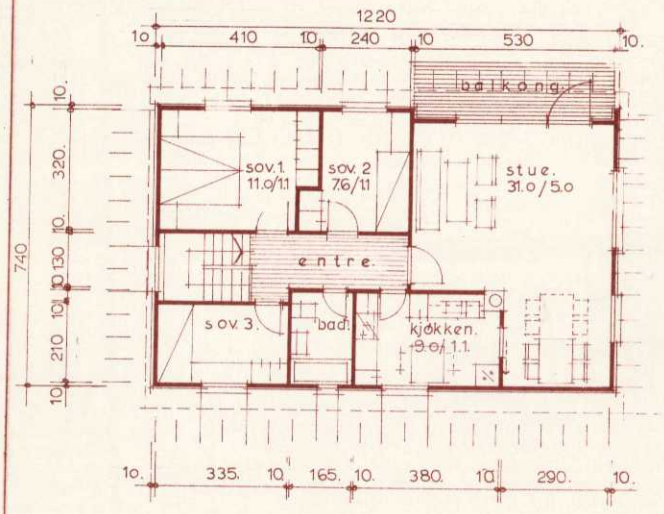
Rakkestad bygningsråd sin 156 /79
Bettingelser og vedtak se nærskriv
j.nr 1698 av 25 /6 -1979
Kommuneingeniøren i Rakkestad. 27 /6 -1979

for. Osc. B. Nymo.

OPPFØRING AV GARASJE
30. 5. 79
OPPFØRELSE AV BOLIG FOR PER
HYSTAD PÅ PARSELL NR. C2-3 AV
TOMT NR. 127 AV G.NR. 6 BR. NR. 1
I RAKKESTAD
MÅL: 1/1000
TEGN.NR: 1381-74
24. 9. 74

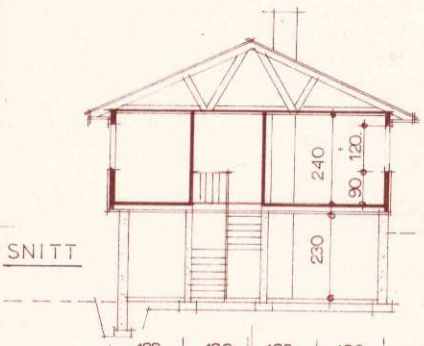


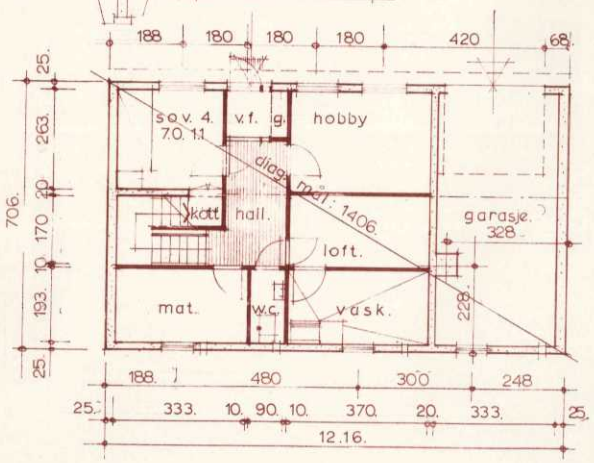
FASADE



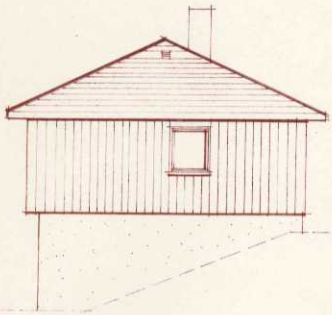
PLAN 1. etasje.

SNITT

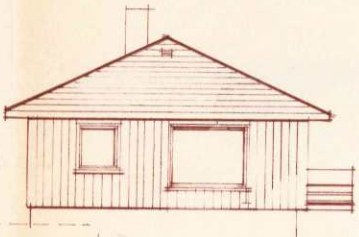




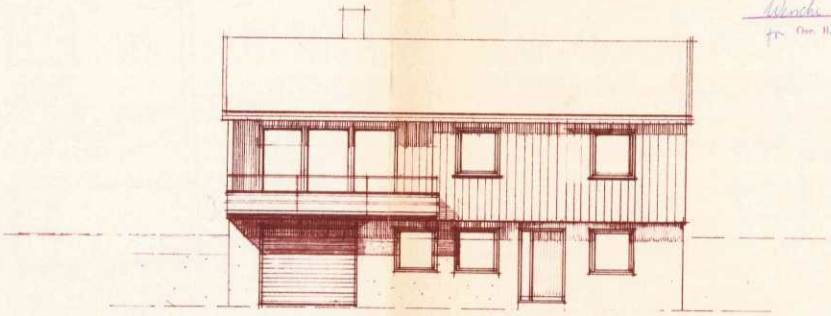
PLAN u. etasje.



FASADE:



FASADE:



FASADE:

Rakkestad byggningsråds sak 48/74
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
Jnr. 24091 av 29/10 - 1974.
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 29/10 -74
Ulrika Bangstad
fr. Ole B. Nymo.

RAKKESTAD
KOMM. ING.
10. 10. 74
Jnr. 24091

AIS Rakkestad Sag & Høvleri

BYGGERINGENS EKSEMPLIGHET

F 315

husbankens leieareal
90 m²

brutto areal
100m²

tegnet | dato
27.10.72

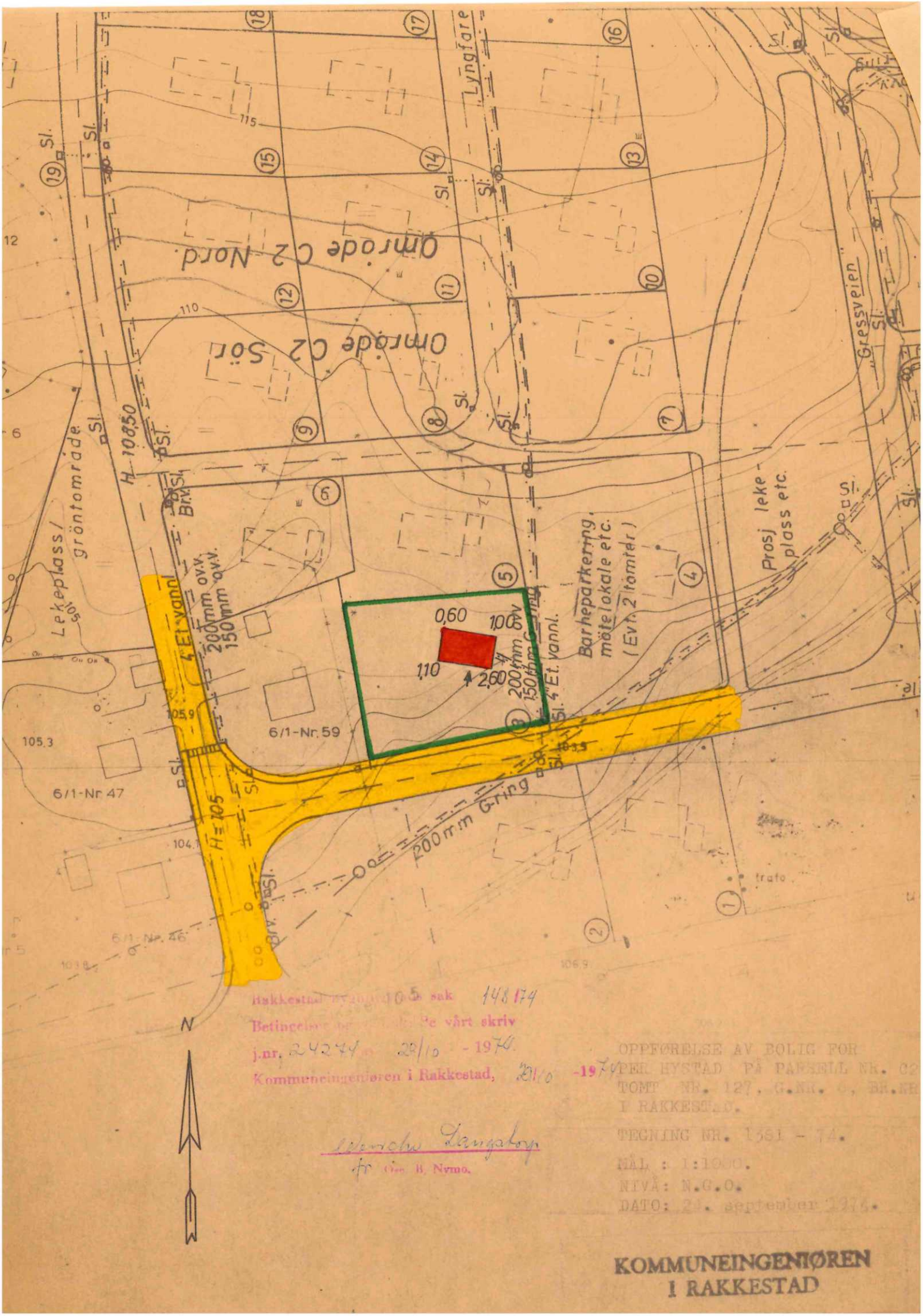
BBR 1970 RETTET FOR SLUSEBAKKE 6.10.72 22.10.73

M ÷ 26

BYGGHERRE
Per Hystad

OLE BJØNNESS
ARKITEKTKONTOR A/S

TEGN.NR. 1 | MÅL. 1:100



Rakkestad kommune sak 148/74

Betingelse ... se vårt skriv

j.nr. 24244 av 29/10 - 1974.

Kommuneingeniøren i Rakkestad, 29/10 -1974

Ulrich Langaker

pr. Geo B. Nymo.

OPPFØRELSE AV BOLIG FOR
PER HYSTAD PÅ PARSELL NR. C2
TOMT NR. 127, G.NR. 6, BR.NR.
I RAKKESTAD.

TEGNING NR. 1561 - 14.

MÅL : 1:1000.

NIVÅ: N.G.O.

DATO: 24. september 1974.

KOMMUNEINGENIØREN
I RAKKESTAD

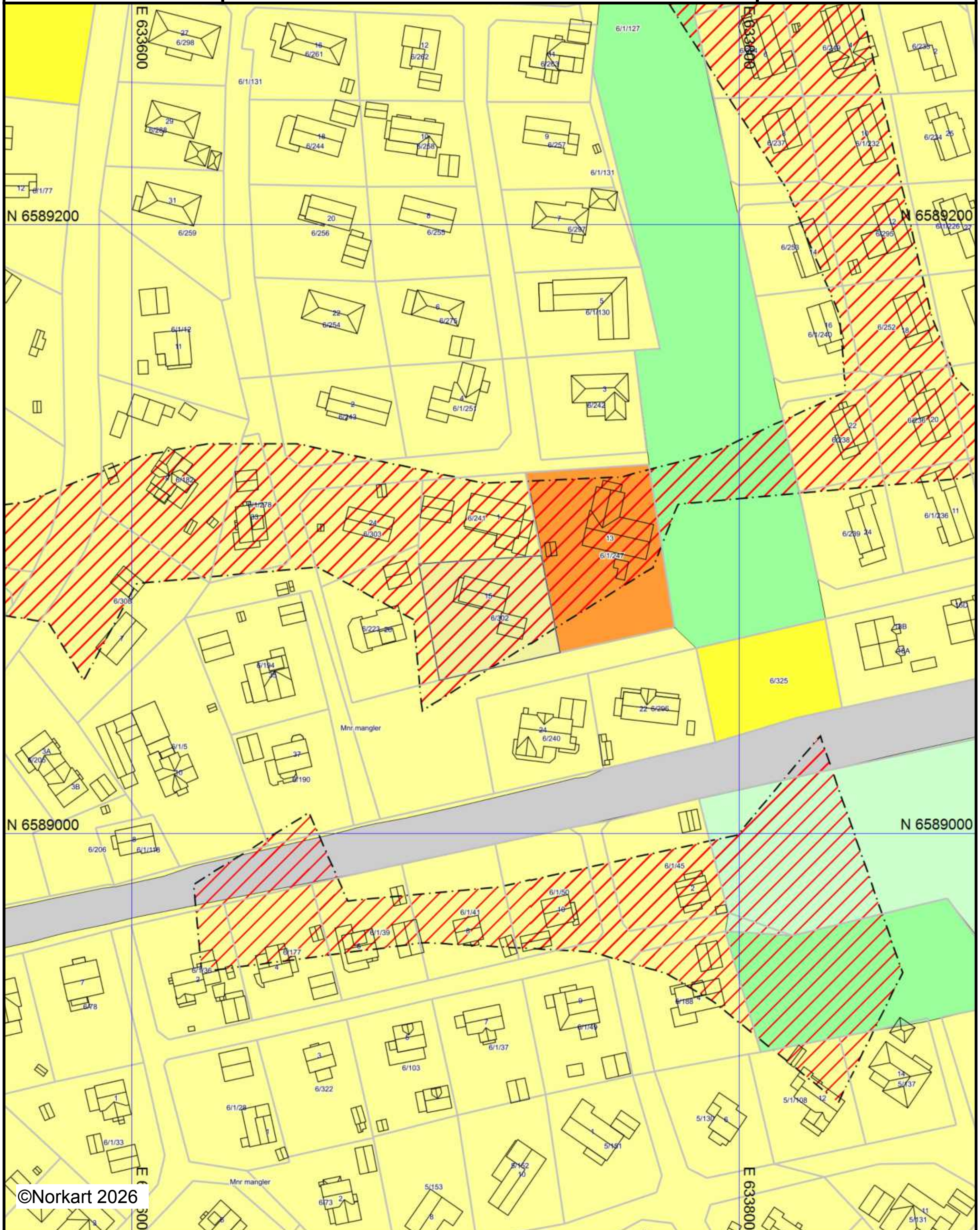
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 6/302
Adresse: Lyngby alle 15
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

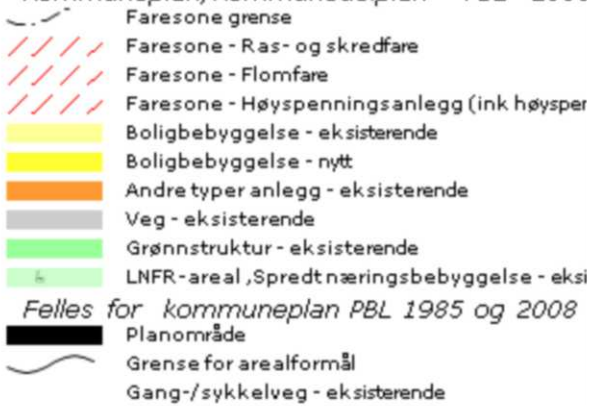
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Boligbebyggelse - eksisterende
Boligbebyggelse - nytt
Andre typer anlegg - eksisterende
Veg - eksisterende
Grønnstruktur - eksisterende
LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse - eksi

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - eksisterende

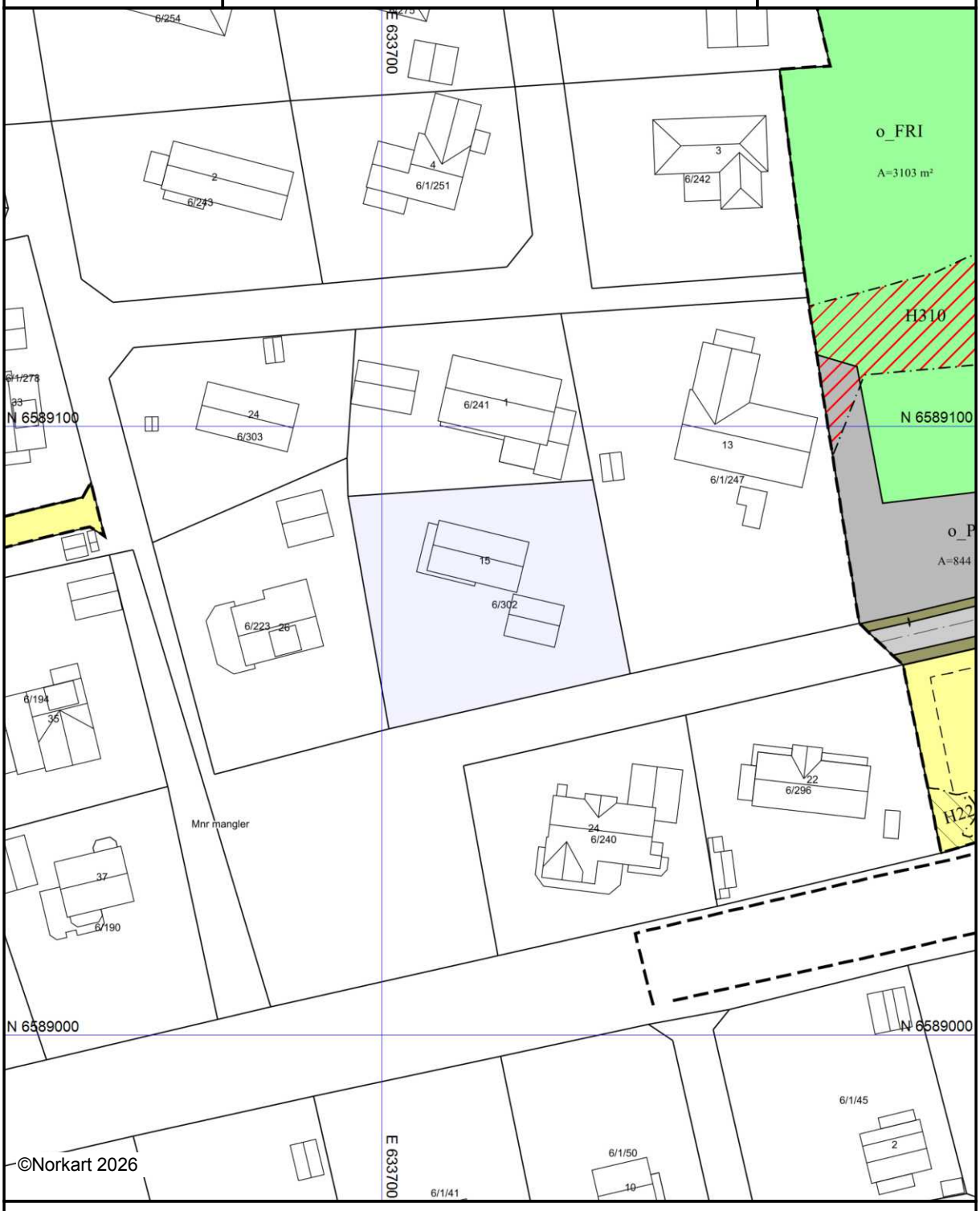
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/302
Adresse: Lyngby alle 15
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Friområde
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

Utskriftsdato: 08.05.2026

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngby alle 15, 1890 RAKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 656,13 kr
Eiendomsskatt	8 786,04 kr
Feiing	470,04 kr
Renovasjon	4 657,08 kr
Vann	4 368,62 kr
Sum	**24 937,91 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon husholdning, fast del	25%	1 Stat	2325.00	1/1	0 %	2 325,00 kr	968,75 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest	25%	1 Stat	3045.00	1/1	0 %	3 045,00 kr	1 268,75 kr
Feie/Tilsynsavgift	0%	1 Pipe	470.00	1/1	0 %	470,00 kr	195,85 kr
Faktisk fobruk vann	15%	35.5 m3	40.94	1/1	0 %	1 453,37 kr	1 453,37 kr
Faktisk fobruk avløp	15%	35.5 kbm	63.25	1/1	0 %	2 245,38 kr	2 245,38 kr
Forskudd vann	15%	73 kbm	40.94	1/1	0 %	2 988,62 kr	1 235,03 kr
Forskudd avløp	15%	73 kbm	63.25	1/1	0 %	4 617,25 kr	1 908,03 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag vann	15%	-38.87 kbm	40.94	1/1	0 %	-1 591,34 kr	-1 591,20 kr
Fradrag avløp	15%	-38.87 kbm	63.25	1/1	0 %	-2 458,53 kr	-2 458,31 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	837.20	1/1	0 %	837,20 kr	348,85 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	1196.00	1/1	0 %	1 196,00 kr	498,35 kr
Vannavgift	25%	35.5 Kbm	44.50	1/1	0 %	1 579,75 kr	1 579,75 kr
Kloakkavgift	25%	35.5 Kbm	68.75	1/1	0 %	2 440,63 kr	2 440,63 kr
Fradrag Vann	25%	-38.87 Kbm	43.13	1/1	0 %	-1 729,71 kr	-1 729,56 kr
Fradrag Kloakk	25%	-38.87 Kbm	68.75	1/1	0 %	-2 672,31 kr	-2 672,07 kr
Eiendomsskatt	0%	2219000 prom	4.00	1/1	0 %	8 876,00 kr	3 698,35 kr
					Sum	**23 622,31 kr**	**9 389,95 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

RAKKESTAD KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
Tlf.: Kontor *1750 og 1026. Privat 1495
1890 RAKKESTAD

ARKIV
Mappe nr.

Rakkestad komm. ing.
j. nr. 27830/75 KN/RH.
Skjema nr. 41.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
J.fr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	Tomt nr.	Parsell nr.
Område C2	6	1	127	C2-3.

Byggets art	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Boligbygg	dato 17.10.1974 sak R.B. 148/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Per Hystad	1890 Rakkestad.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggm. Thorleif Stubberud	1890 Rakkestad.	

Arbeidet ble besiktiget den 3.10.1975.

I medhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Påleggi

1. WC i underetasjen må ventileres gjennom avtrekkskanal som føres over tak, evt. ved mekanisk avtrekk. Rommet må videre skaffes lufttilførsel. ved spalte i dør eller lign.
2. Rekpipa må pusses på loft og mot treverk ved gjennomføring i himling og tak.
3. Papptekkingen på himlingsisolasjonen må gåes over.
4. Feiluka i rekpipe må flyttes fra garasje til vaskerom.
5. Det må monteres metallplate med min. bredde 30 cm på gulvet foran peisen i stum.

Gjenstående arbeider:

Påføring av siste lag puss på vegger i vaskerom i underetasje.
Legging av gulvbelegg i hobbyrom.
Montering av klosett på WC/bad i 1. etasje.
Påføring av siste lag puss på utv. grunnmur.
Montering av nedre del av taknedløpsrør.

Kommuneingeniøren i Rakkestad den 6. oktober 1975.

Osc. B. Nymo

Kåre Hanssen.

Sendes:
- ☐ byggherre
- ☒ ansvarshavende
- ☒ Rakkestad Sparebank
- ☒ feiermester
- ☐ rensvater
- ☐

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.
Denne rapporten er basert på eier/ representant sine opplysninger, og kun en visuell kontroll i objektet. Vi minner om at det er eier/brukers plikt å til enhver tid ivareta brannsikkerheten i objektet.

Eier:	**Adresse:**	**G.nr/Br.nr/F.nr**
	Lyngby Alle 15, 1890 Rakkestad	006 / 302 / 000

Antall / type og plassering av skorstein(er): 1
En elementskorstein plassert midt i huset.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 1
En Dovre 500CB i kjellerstue.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

Pos		Skorstein	Pos		Ildsted / Fyringsanlegg	Pos		Adkomst og annet
1.0		Utvendig	2.0		Avstand til brennbart	3.0		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		Røykvarsler(e)
1.5		Feieluke	2.5	x	Ildsted / peis	3.5		Slokkeutstyr
1.6		Oppstillingskrav	2.6		Fyrrom	3.6		Rømningsvei
1.7		Diverse annet	2.7		Diverse annet	3.7		Diverse annet

ANMERKNINGER / TILTAK:

2.5	Hvelvplate i Dovre 500CB er defekt (byttes)

Tilsynet ble utført 19.2.2016 av…….
Kim Rydén

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lyngby alle 15, 1890 Rakkestad
Gnr. 6, Bnr. 302, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Bent Cato Kirkeng

Telefon / Mobil: 69 22 18 00 / 997 27 069

E-post: bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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.
