PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

LYNGVEIEN 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192260005

Selger 1 navn
Karin Dau Ruud

Gateadresse
Lyngveien 33

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1890

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93992927

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192260005

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har satt inn dusjkabinett
Arbeid utført av	Rørleggeren Mysen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det renner inn vann på gulvet ved mye regnvær

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har satt inn undermålere i underetg. Har satt inn El lader i garasje. Har utbedret alle lyspunkter i huset og satt opp nye punkter i underetasjen. Har byttet alle utelamper. Har satt opp kontakt i drivhus. Har satt opp nye elpunkter på nytt kjøkken i 1,etg og i underetg. til kjøkken,,
Arbeid utført av	R M EL installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble gjort kontroll 24.03.2025 Alle punkter ble rettet av R M El Instalasjon AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I Garasjen Utført av R M El Instalasjon AS

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192260005

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det bygd inn en lukket utestue

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vert godkjent fra byggeår

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommunen har godkjent

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja hybel ferdig til bruk

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er registrert 2 boenheter i matrikkelen i kommunens eiendomsarkiv

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192260005

Tilleggskommentar

Det er satt inn nytt kjøkken i 1.etg. I 2023 Rørleggerarbeid er utført av Hama rørleggerservice AS

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 192260005

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Dau Ruud	93aabf1765ef6433776d2c20d4cdf7e140d5c0e8	04.03.2026 16:01:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 192260005

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Lyngveien 33 , 1890 RAKKESTAD
RAKKESTAD kommune
gnr. 6, bnr. 1, fnr. 278

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1071 **PropCloud ref nr:** JD3850

Autorisert foretak: A Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alexander Adriansen

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

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.

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

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.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

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

Frittliggende enebolig med 1 og en halv etasje, full underetasje og tilhørende frittliggende garasje.
Det er etablert egen hybel i underetasjen med adkomst både uten i fra og innvendig, hybelen er komplett med eget kjøkken og bad.
Boligen har en generelt en standard som reflekter byggeåret med enkel modernisering.

Boligen fundamentert på ukjent grunn med grunnmur av leca blokker med innvendig innforing av trevirke og utvendig pusset over terreng.
Tradisjonelt etasjeskiller av trebjelkelag.
Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeåret av trevirke med utvendig overflatebehandlet trekledning, det er malte 2-lags vinduer av tre.
Tak konstruksjon av A-Takstoler med opplett, loftsrom er innredet som bo areal, utvendig tak tekking med tegl takstein.

Totalt sett er boligen i god stand, men man kan forvente noen mindre modernisering og vedlikehold i nær fremtid.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

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

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.
Pipen er helbeslått.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende overflatebehandlet bordkledning av trevirke.
Det er takkonstruksjon av A-Takstoler av trevirke med innredet loftsrom.
Det er ikke adkomst for inspeksjon i kneloft, bygningsmessig oppbygning er ukjent og ikke besiktet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er takvindu i trapperom 2.etg

Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre, med glass
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er utvendig balkong med adkomst fra stue.

Balkong på fundamenter av betong, med søyler og dragere av trevirke. Det er bjelker og terrassebord av tre, med tilhørende rekkverk av trevirke.
Det er trapp ned til terrenget.

Det er montert nyere markise over balkongen, denne er ikke funksjonstestet.

Deler av balkongen er overbygd/innbygd med søyler og bjelker av trevirke, det er gjennomsiktige korrugerte plater på tak, skyvedør med aluminiums ramme med glass og malte trevinduer i vegg.
Selger opplyser om at arbeidene ved innbygning er gjort som egeninnsats og ikke omsøkt.

Balkongen er målt til 19.8m²
Overbygd balkong er målt til 6,7m²

Det er utvendig trapp av trevirke til balkong, med tilhørende rekkverk av trevirke.
Boligen har utvendig adkomst til kjeller, følgende er innbygd med vegger av trevirke og tilsvarende panel.
Tak av trebjelker med tilhørende tegl takstein.
Det er støpt trapp av betong ned til inngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulv på grunn av plasstøpt betong.
Det er målt 10mm høydeavvik igjennom stue/kjøkken

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt 10mm høyde avvik igjennom Entre.
Det er målt 10mm høyde avvik igjennom Stue mot peis.

Boligen har elementpipe, ildsted montert i 1.etg

Rom under terreng med varierende gulv overflate av belegg, vegg til vegg teppe og flis.
Yttervegger er innforet med vegger av trevirke og overflate av plater/panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.
Hulltaking gjennomført i soverom mot Nord.

Boligen har malt innvendig tretrapp.

Innvendig har boligen malte heltredører, skyvedør mellom entre og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom 1.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: dokumentasjon i form av faktura foreligger.
Rommet er modernisert i 2017 i følge tidligere salgsoppgaver og eier.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt tilnærmet flatt gulv utenfor våtsone, lokalt fall på 8mm 80cm (1:100) rundt sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, vegg montert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon, tilluft via spalte i dør
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet fremstår som nytt, det foreligger dokumentasjon i form av faktura.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede verdier

Beskrivelse av eiendommen

på befaringstidspunktet.
Rommet har dusjkabinett med kontrollert bortledning av vann til avløpet.

Bad
Våtrom Underetasje:
Våtrom fra byggeåret, Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Hulltakning er ikke foretatt som følge av at våtrommet ikke er i bruk, det er installert dusjkabinett i badet med kontrollert bortledning av vann til avløp.
Våtsoner har ikke vært utsatt for vann påkjenning og en hulltaking vil ikke avdekke eventuelt utettheter i tettesjiktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1.etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap, kaffemaskin, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er flis på vegg over benk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber , våtrom i 1.etg har rør i rør system i forbindelse med modernisering. Rørskap plassert i vegg på våtrom.

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod 2.etg

Det er installert varmepumpe i 1.etg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av nyere dato.
Plassert i bod underetasje.
Varmtvannstanken til hybel er på ca. 120 liter av nyere dato.
Plassert i bod underetasje.
Sikringsskap med automatsikrin
ger fra byggeåret, plassert i bod underetasje.
Hybel har eget sikringsskap med automatsikringer og undermåler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1998, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Tomten var snødekt på befaringstidspunktet.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i alle etasjer (ikke funksjonstestet)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er registrert 2 boenheter på eiendommen, henholdsvis H0101 og K0101.

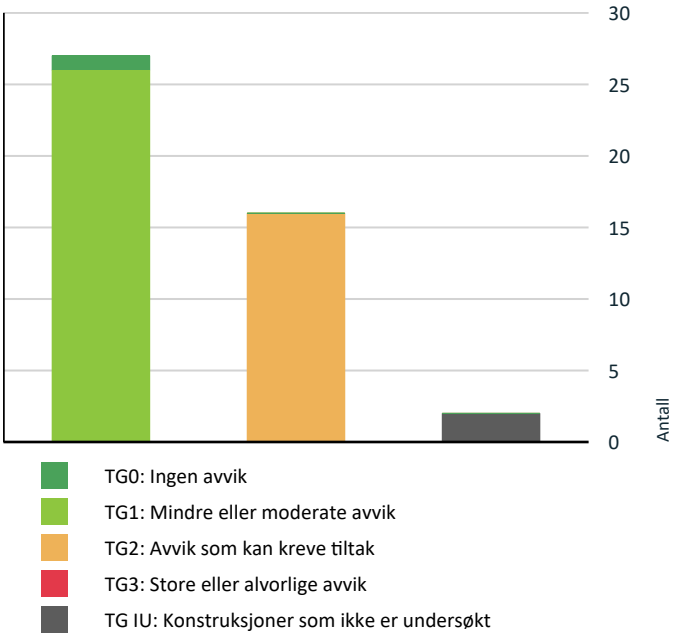
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takvindu	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	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
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt ventilasjons aggregat
2023	Modernisering	Nytt kjøkken
2023	Modernisering	Ny vedovn
2023	Modernisering	Varmepumpe
2023	Modernisering	Ny Terrassedør

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

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

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret. Pipen er helbeslått.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Det er pr i dag ikke behov for tiltak, TG2 på bakgrunn av alder. På eldre renner, nedløp og beslag kan det oppstå utettheter som følge av værslitasje.
Det anbefales å kontrollere renner og nedløpt jevnlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende overflatebehandlet bordkledning av trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist værslitasje på utsatte fasader mot Øst og Vest.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG2 på bakgrunn av påbegynnende vær slitasje, boligen har behov for utvendig vedlikehold/overflatebehandling i nær fremtid.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Tilstandsrapport

Det er takkonstruksjon av A-Takstoler av trevirke med innredet loftsrom.
Det er ikke adkomst for inspeksjon i kneloft, bygningsmessig oppbygning er ukjent og ikke besiktet.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Takvindu

Kommentar

Det er takvindu i trapperom 2.etg

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist vær slitasje/oppsprekking av trevirke i karm.
Påvist avvik er ikke unormalt for følgende takvindu med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduet fungere med avviket og ingen tiltak er nødvendig per i dag.
Takvinduer er utsatt for høy belastning ved innvendig temperatur forskjell og utvendig vær belastning.
Man må forvente at takvinduer har kortere levetid enn vinduer i fasaden.
Overvåk tilstanden jevnlig, plutselig og uforutsett lekkasje i takvinduer er ikke uvanlig på eldre vinduer.



TG 2 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Balkongdør

Kommentar

Bygningen har malt balkongdør i tre. med glass

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører - kjeller

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Det er utvendig balkong med adkomst fra stue.

Balkong på fundamenter av betong, med søyler og dragere av trevirke.
Det er bjelker og terrassebord av tre, med tilhørende rekkverk av trevirke.
Det er trapp ned til terrenget.
Det er montert nyere markise over balkongen, denne er ikke funksjonstestet.

Deler av balkongen er overbygd/innbygd med søyler og bjelker av trevirke, det er gjennomsiktige korrugerte plater på tak, skyvedør med aluminiums ramme i glass og malte trevinduer i vegg.
Selger opplyser om at arbeidene ved innbygning er gjort som egeninnsats og ikke omsøkt.

Balkongen er målt til 19.8m²
Overbygd balkong er målt til 6,7m²

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er en del gro på rekkverket og på begynnende oppsprekking, bunnstokk i rekkverket har en utforming som medfører at vann blir liggende og trekker opp i spiler, dette medfører malingsavflassing.
Terrassebordene var dekket av snø på befaringstidspunktet og ikke mulig å inspisere..

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverk har behov for vedlikehold i nær fremtid, det må påregnes utskiftning av enkelte spir.
Inspisering av terrassebordene anbefales når den er snøfri.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Det er utvendig trapp av trevirke til balkong, med tilhørende rekkverk av trevirke.

TG 1 Andre utvendige forhold

Kommentar

Boligen har utvendig adkomst til kjeller, følgende er innbygd med vegger av trevirke og tilsvarende panel.
Tak av trebjelker med tilhørende tegl takstein.
Det er tre trapp ned til inngang.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Innvendige overflater fra forskjellige tidsperioder. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, laminat/parkett på gulv og malte plater i himling
Innvendige overflater fremstår godt vedlikehold med liten bruks slitasje, enkelte vegg overflater har pløser i tapeten, dette er ikke unormalt med tanke på alder.

2.etg:
Gang -5,3m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.
Soverom -14,5m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.
Bod -(ikke måleverdig) - Laminat på gulv, plater på vegg og malt panel i himling.
Soverom -9,9m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.
Soverom -12.9m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.

1.etg:
Kjøkken -12,8m² -Parkett på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Stue - 35,1m² -Parkett på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.
Hall m/trapp - 13,4m²- Flis på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.
Bad -6,6m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling.

Underetasje:
Entre -4,9m² - Flis på gulv, malt panel/tapet på vegg og malt panel i himling.
Gang - 3,8m²- Flis på gulv, malt panel/tapet på vegg og malte plater i himling.
Stue/Kjøkken - 24,4m² - Flis på gulv, malt panel/tapet på vegg og malte plater i himling
Bad -4,3m² - Flis på gulv, flis på vegg og malte plater i himling.
Soverom -13m² - Vegg til vegg teppe, malt tapet på vegg og malta plater i himling.
Hall m/trapp -6,5m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.
Bod -8,6m² - Flis på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via varmepumpe og ildsted. Det er elektrisk varmekabel i Stue/Kjøkken og badunderetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvflis i kjeller, ved kjøkken mangler fugemasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 på bakgrunn av avvik og ikke normal bruks slitasje.
Gulvet fungerer med avviket men er upraktisk ved renhold.
Fugemassen må utbedres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Gulv på grunn av plasstøpt betong.
Det er målt 10mm høydeavvik igjennom stue/kjøkken

TG 1 Etasjeskille 1.etg

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt 10mm høyde avvik igjennom Entre.
Det er målt 10mm høyde avvik igjennom Stue mot peis.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe, ildsted montert i 1.etg

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Rom under terreng med varierende gulv overflate av belegg, vegg til vegg teppe og flis.
Yttervegger er innforet med vegger av trevirke og overflate av plater/panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.
Hulltaking gjennomført i soverom mot Nord.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 på bakgrunn av målte fuktverdier over anbefalt nivå for konstruksjoner under terreng.
Dersom det påviste fuktnivået vedvarer eller øker over tid, kan dette medføre utvikling av fuktskader i konstruksjonen. Dette kan føre til redusert materialstyrke, sopp- og muggdannelse samt forringet inneklima. Manglende oppfølging kan på sikt medføre behov for mer omfattende og kostnadskrevende utbedringer.



TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt innvendig tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte heltredører, skyvedør mellom entre og stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til Bod i underetasje tar i karm.
Dør mellom Entre og Gang i underetasje tar i karm .

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG2 på bakgrunn av påviste avvik.
Justering anbefales for å hindre yttligere skader/slitasje på dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad 1.etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: dokumentasjon i form av faktura foreligger.
Rommet er modernisert i 2017 i følge tidligere salgsoppgaver og eier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt tilnærmet flatt gulv utenfor våtsone, lokalt fall på 8mm 80cm (1:100) rundt sluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

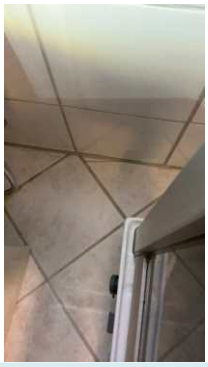
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

TG2 på bakgrunn av avvik i fallforhold mot byggeregler på moderniserings tidspunktet, det er montert dusjkabinett i rommet som leder vann kontrollert til avløp, ved tett avløp/lekkasje fra vann installasjoner er det fare for at vannet ikke ledes til sluk og kan renne ut av rommet.





ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har servant, vegg montert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon, tilluft via spalte i dør

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet fremstår som nytt, det foreligger dokumentasjon i form av faktura.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede verdier på befaringstidspunktet.
Rommet har dusjkabinett med kontrollert bortledning av vann til avløpet.

KJELLER > BAD

Generell

Kommentar

Våtrom Underetasje
Våtrom fra byggeåret, Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er målt 5mm fall til sluk 30cm rundt sluk, deretter 5mm motfall fra dør til sluk.
Topp flis ved terskel ligger 5mm lavere enn topp sluk.
Det er sprekt flis bak toalett

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Påviste avvik må sees i sammenheng med rommets behov for modernisering, ved bruk av rommet er det fare for at vann på gulv ikke ledes til sluk og kan renne ut av våtrommet som kan medføre skjulte skader over tid.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Påviste avvik må sees i sammenheng med rommets behov for modernisering, det er installert dusjkabinett på badet med kontrollert bortledning av
vann, dette kan redusere risikoen for vannskader og forlenge levetiden til våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

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

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltakning er ikke foretatt som følge av at våtrommet ikke er i bruk, det er installert dusjkabinett i badet med kontrollert bortledning av vann til avløp.
Våtsoner har ikke vært utsatt for vann påkjenning og en hulltaking vil ikke avdekke eventuelt utettheter i tettesjiktet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkken 1.etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap, kaffemaskin, dampovn, vannstoppsystem og komfyr vakt.
Det er flis på vegg over benk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,komfyr,platetopp,vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Komfyrvakt er ikke montert, ligger løst på benken på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber , våtrom i 1.etg har rør i rør system i forbindelse med modernisering. Rørskap plassert i vegg på våtrom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 på kobberrør fra byggeåret som følge av alder, eldre enn 25år og passert halvparten av forventet levetid.



TG 2 Avløpsrør

Kommentar
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG2 på avløpsrør som følge av alder, eldre enn 25år og passert halvparten av forventet levetid.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod 2.etg

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Kommentar
Det er installert varmepumpe i 1.etg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av nyere dato.
Plassert i bod underetasje.

TG 1 Varmtvannstank - 2

Kommentar
Varmtvannstanken til hybel er på ca. 120 liter av nyere dato.
Plassert i bod underetasje.

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.

Kommentar
Sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret, plassert i bod underetasje.
Hybel har eget sikringsskap med automatsikringer og undermåler.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for følgende arbeider:

   Etablering av sikringskap for hybel
   Montering av varmekabel på bad 1.etg
   Montering av stikk kjøkken, drivhus og veranda
   Elektriske installasjoner i nytt kjøkken 1.etg
   Montering av El bil lader og utelamper

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er fra 1998, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i mur har økt risiko for fukt inntregning og yttligere skader over tid, særskilt frost spregning ved lave temperaturer.
TG2 på bakgrunn av påvist sprekk.



TG IU Terrengforhold

Kommentar

Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Tomten var snødekt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapport

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i alle etasjer (ikke funksjonstestet)

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rømningsvei fra soverom i underetasje er ikke tilfredstillende iht krav.
Rømningsvindu skal være minimum 0,5x0,6m, fri bredde + fri høyde skal være minimum 150cm.
Det skal være maks 1m fra gulv til underkant rømningsvindu, uten andre tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må etableres nytt vindu som ivaretar kravet til fri bredde ved rømning for å lukke avviket.
Gjennomføring av radonmåling anbefales.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje

Det er gulv på grunn av plass støpt betong, yttervegger er av tradisjonelt usiolert bindingsverk med tilhørende utvendig liggende treklending.
Det er montert vindsperre i form av utvendig GU (gipsplater) bak kledning.
Tak konstruksjon av A-Takstoler med loftsareal (ikke måleverdig), det er anlagt oppbefaringsareal på loftsrom med adkomst via innvendig trapp av trevirke.
Utvendig taktekking av tegl takstein, med tilhørende renner og nedløp i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Garasjen har isolert stålport med elektrisk portåpner og malt tredør.
Det er montert el bil lader i garasjen.

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



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

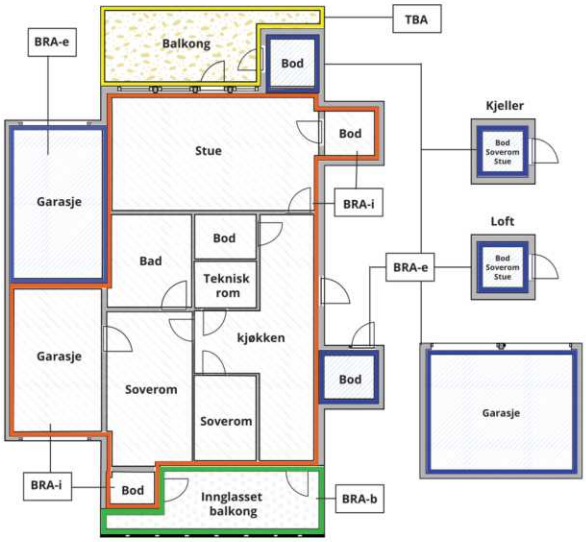
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	44			44		9	53
Etasje	72		6	78	22		78
Kjeller	70			70			70
SUM	**186**		**6**		**22**	**9**	**201**
SUM BRA	**192**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, bod		
Etasje	Bad, hall m/trapp, stue/kjøkken		
Kjeller	Hall m/trapp, bod/vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

Deler av loftsetasjen er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak, følgende areal er oppgitt under ALH
Det er ikke fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er ikke kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er registrert 2 boenheter på eiendommen, henholdsvis H0101 og K0101.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt kjøkken i 2023

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt kjøkken i 2023

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	28			28	
SUM	**28**				
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	6	1	278	0	731.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lyngveien 33

Hjemmelshaver
Ruud Karin Dau, Rakkestad Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt etablert boligområde på Bergenhus, i Rakkestad Kommune.
Nærliggende bebyggelse av eldre fritt liggende boliger.
Område har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og steinlagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport 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 som 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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Meglerpakke foreligger ikke			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

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.

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• 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/JD3850

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Rakkestad kommune

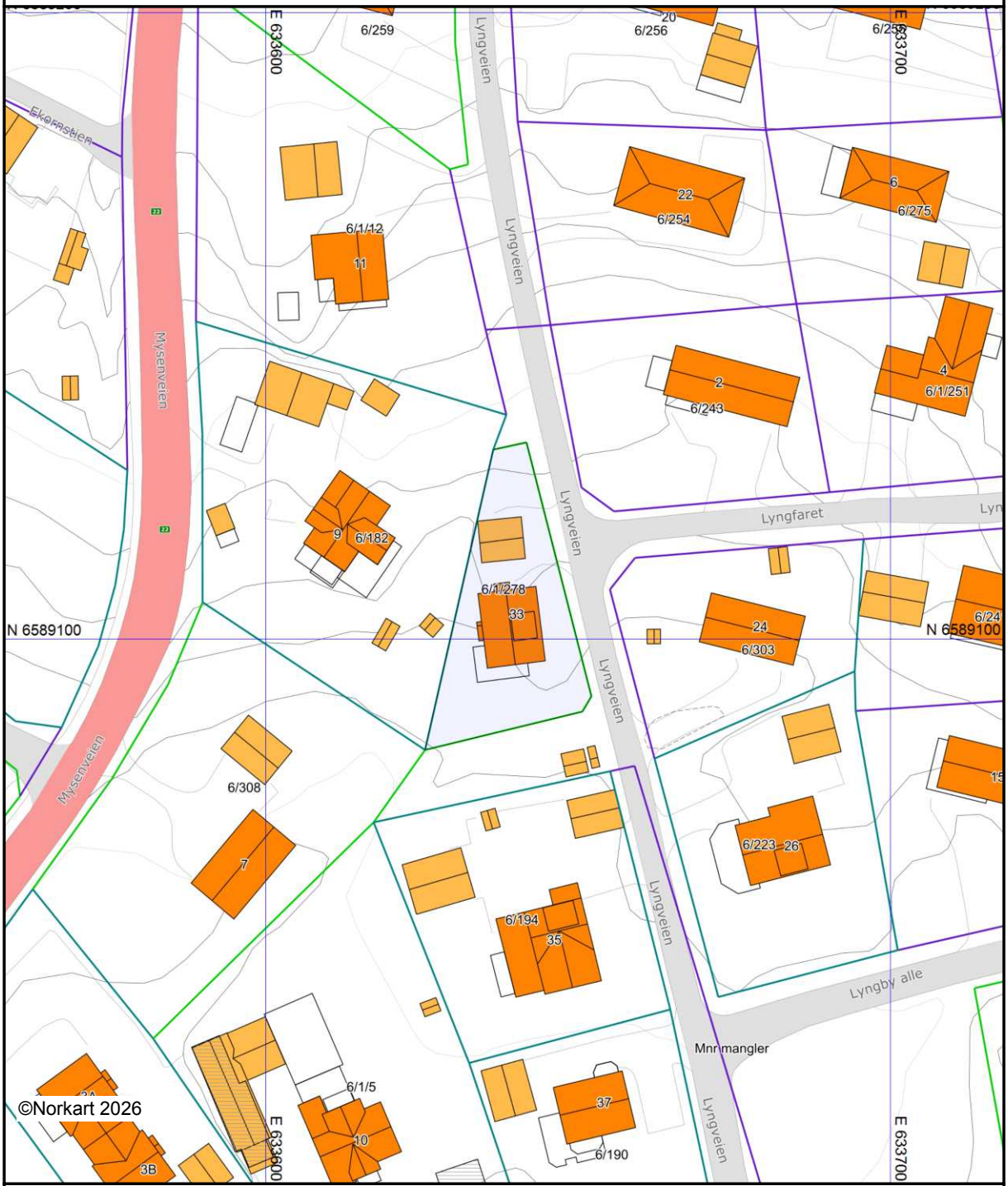
Grunnkart

Eiendom: 6/1/278
Adresse: Lyngveien 33
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 14.01.2026

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.**	1	**Festenr.**	278	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngveien 33, 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	7 657,09 kr
Eiendomsskatt	11 894,04 kr
Feiing	352,53 kr
Feste	974,04 kr
Renovasjon	4 657,08 kr
Vann	5 041,25 kr
Sum	**30 576,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Festeavgift	0%	974 Kr	1.00	1/1	0 %	974,00 kr
Renovasjon husholdning, fast del	25%	1 Stat	2325.00	1/1	0 %	2 325,00 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest	25%	1 Stat	3045.00	1/1	0 %	3 045,00 kr
Feie/Tilsynsavgift	0%	1 Pipe	470.00	1/1	0 %	470,00 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	837.20	1/1	0 %	837,20 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	1196.00	1/1	0 %	1 196,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt	0%	3015600 prom	4.00	1/1	0 %	12 062,00 kr
					Sum	**20 909,20 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	731.7
Etablert dato	27.03.1998	Historisk oppgitt areal	732
Oppdatert dato	24.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	6/1, 6/1/5, 6/1/11, 6/1/12, 6/1/13, 6/1/14, 6/1/17, 6/1/19, 6/1/20, 6/1/21, 6/1/22, 6/1/23, 6/1/26, 6/1/27, 6/1/28, 6/1/30, 6/1/32, 6/1/33, 6/1/34, 6/1/36, 6/1/37, 6/1/39, 6/1/41, 6/1/45, 6/1/48, 6/1/49, 6/1/50, 6/1/52, 6/1/53, 6/1/58, 6/1/61, 6/1/62, 6/1/63, 6/1/66, 6/1/69, 6/1/70, 6/1/76, 6/1/77, 6/1/78, 6/1/83, 6/1/84, 6/1/87, 6/1/88, 6/1/90, 6/1/92, 6/1/97, 6/1/99, 6/1/100, 6/1/103, 6/1/104, 6/1/106, 6/1/108, 6/1/110, 6/1/111, 6/1/114, 6/1/115, 6/1/118, 6/1/122, 6/1/123, 6/1/124, 6/1/127, 6/1/129, 6/1/130, 6/1/131, 6/1/134, 6/1/138, 6/1/138/1, 6/1/138/2, 6/1/138/3, 6/1/138/4, 6/1/138/5, 6/1/138/6, 6/1/138/7, 6/1/138/8, 6/1/138/9, 6/1/138/10, 6/1/138/11, 6/1/138/12, 6/1/192, 6/1/193, 6/1/194, 6/1/195, 6/1/201, 6/1/207, 6/1/210, 6/1/217, 6/1/218, 6/1/220, 6/1/226, 6/1/230, 6/1/232, 6/1/236, 6/1/240, 6/1/247, 6/1/251, 6/1/255, 6/1/273, 6/1/273/1, 6/1/273/2, 6/1/273/3, 6/1/273/4, 6/1/273/5, 6/1/276, 6/1/278
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3016-6/1/40, 3016-6/1/80, 3016-6/1/85, 3016-6/1/91, 3016-6/1/109, 3016-6/1/126, 3016-6/1/128, 3016-6/1/253, 3016-6/1/277, 6/1, 6/1/5, 6/1/11, 6/1/12, 6/1/13, 6/1/14, 6/1/17, 6/1/19, 6/1/20, 6/1/21, 6/1/22, 6/1/23, 6/1/26, 6/1/27, 6/1/28, 6/1/30, 6/1/32, 6/1/33, 6/1/34, 6/1/36, 6/1/37, 6/1/39, 6/1/41, 6/1/45, 6/1/48, 6/1/49, 6/1/50, 6/1/52, 6/1/53, 6/1/58, 6/1/61, 6/1/62, 6/1/63, 6/1/66, 6/1/69, 6/1/70, 6/1/76, 6/1/77, 6/1/78, 6/1/83, 6/1/84, 6/1/87, 6/1/88, 6/1/90, 6/1/92, 6/1/97, 6/1/99, 6/1/100, 6/1/103, 6/1/104, 6/1/106, 6/1/108, 6/1/110, 6/1/111, 6/1/114, 6/1/115, 6/1/118, 6/1/122, 6/1/123, 6/1/124, 6/1/127, 6/1/129, 6/1/130, 6/1/131, 6/1/134, 6/1/138, 6/1/138/1, 6/1/138/2, 6/1/138/3, 6/1/138/4, 6/1/138/5, 6/1/138/6, 6/1/138/7, 6/1/138/8, 6/1/138/9, 6/1/138/10, 6/1/138/11, 6/1/138/12, 6/1/192, 6/1/193, 6/1/194, 6/1/195, 6/1/201, 6/1/207, 6/1/210, 6/1/217, 6/1/218, 6/1/220, 6/1/226, 6/1/230, 6/1/232, 6/1/236, 6/1/240, 6/1/247, 6/1/251, 6/1/255, 6/1/273, 6/1/273/1, 6/1/273/2, 6/1/273/3, 6/1/273/4, 6/1/273/5, 6/1/276, 6/1/278
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.02.2012 10.02.2012	12/12		0128-6/1/4, 6/1/5, 6/1/127, 6/1/278, 6/182, 6/194, 6/205, 528/1
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	10.02.2012 10.02.2012	12/12	Tinglyst 16.02.2012	6/1 (-2095), 6/308 (2095), 128-6/1/4 (Tidligere festegrunn) 6/1/5, 6/1/127, 6/1/278, 6/182, 6/194, 6/205, 528/1
Etablering av feste Etablering av feste	27.03.1998	2023		6/1/127 (-732), 6/1/278 (732)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589102.01	633638.98	0	Ja	731.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAKKESTAD KOMMUNE S945372281	Fester (F) 1/1	Postboks 264 1891 RAKKESTAD	
RUUD KARIN DAU F050151*****	Framfester (F1) 1/1	Lyngveien 33 1890 RAKKESTAD	Bosatt (B)
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS S933730077	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 535 Sentrum 0105 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Lyngveien 33

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1890 RAKKESTAD	Kirkesogn	02030304 RAKKESTAD
Grunnkrets	114 Bergenhus	Tettsted	141 Rakkestad
Valgkrets	1 SENTRUM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6439772		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	14.07.1998
2	6439780		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	14.07.1998

1: Bygning 6439772: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.07.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	196
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	196
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	81
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.03.1998	27.04.1998	
Igangsettingstillatelse	10.03.1998	27.04.1998	
Tatt i bruk	14.07.1998	14.07.1998	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lyngveien 33	H0101	6/1/278	196	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Lyngveien 33	K0101	6/1/278	72	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0
K01	1	72	0	72	0	0	0

2: Bygning 6439780: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 14.07.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	34
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

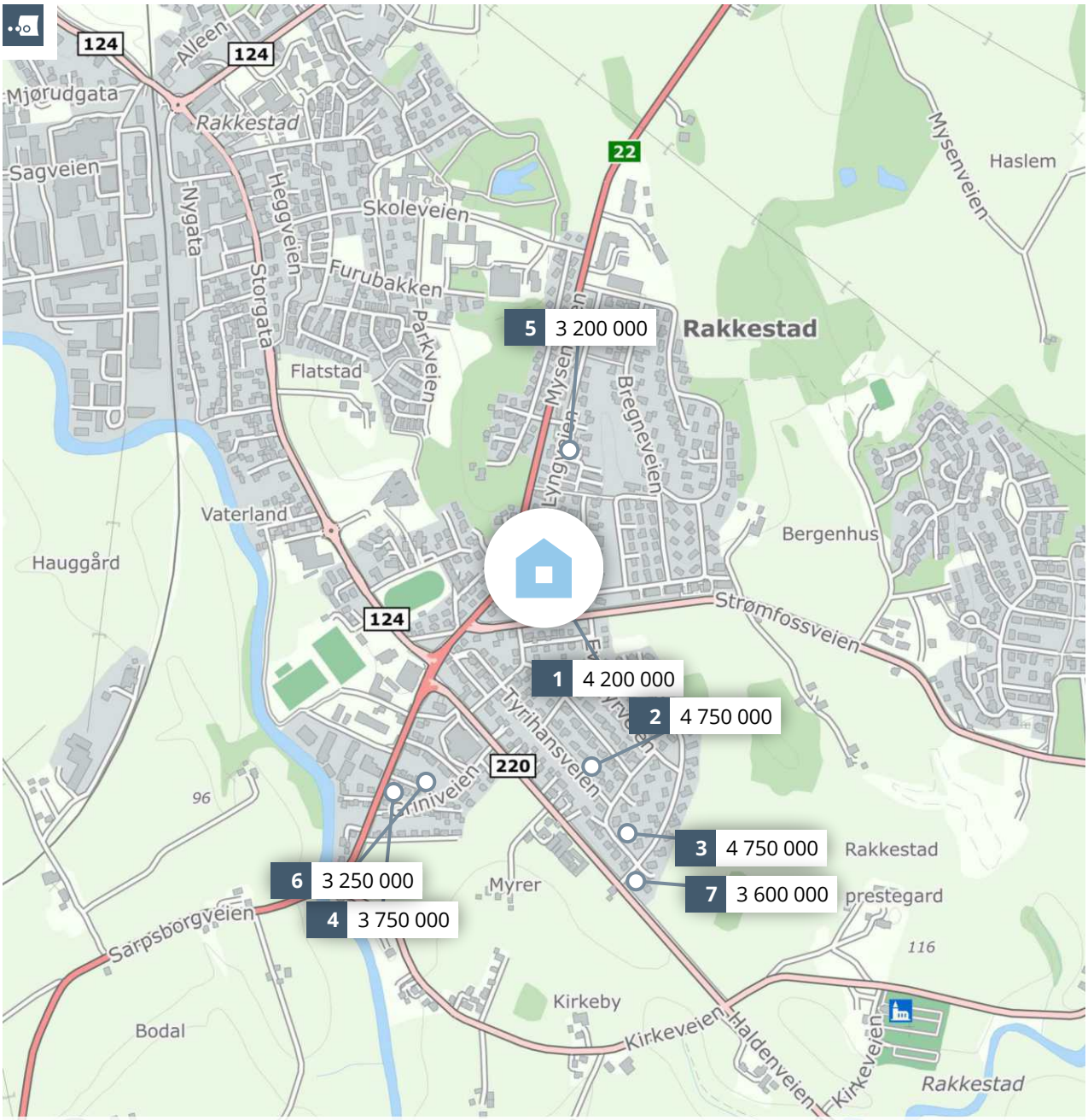
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.03.1998	27.04.1998	
Igangsettingstillatelse	15.04.1998	28.04.1998	
Tatt i bruk	14.07.1998	14.07.1998	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/1/278	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0



Meglers verdivurdering

LYNGVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 25.11.2025

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

Lyngveien 33, 1890 RAKKESTAD

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1998

GNR 6 BNR 1 FNR 278 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS BERGENHUS

Verdivurdert til

4 850 000

-	4 850 000	26 216
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	185 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					732 m²	
Byggeår					1998	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lyngveien 33				27.04.2023	4 500 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**23 204**
	181 m²	1998	732 m²	4 sov						
2	Tyrihansveien 16				13.09.2022	4 850 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**21 493**
	221 m²	1973	1 071 m²	5 sov						
3	Herreperveien 10				22.08.2022	4 990 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**22 727**
	209 m²	1972	1 379 m²	4 sov						
4	Sarpsborgveien 10				09.11.2025	3 850 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**20 718**
	181 m²	1955	1 071 m²	3 sov						
5	Lyngrabben 2				13.08.2025	3 350 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**27 119**
	118 m²	1970	1 147 m²	3 sov						
6	Villaveien 6				05.04.2022	2 950 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**20 833**
	156 m²	1981	774 m²	2 sov						
7	Peer Gynts vei 46				21.04.2022	3 750 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**18 947**
	190 m²	1971	1 429 m²	2 sov						

Oppgraderinger og tiltak utført av nåværende eier
Nåværende eier har gjennomført en omfattende modernisering av eiendommen, hvor så å si alle overflater er pusset opp. Det er installert et helt nytt kjøkken av god kvalitet, nytt ventilasjonsanlegg, samt byttet til LED-belysning i hele boligen for bedre energieffektivitet og lavere strømforbruk.

I hagen er det oppført et tiltalende orangeri som gir et ekstra, bruksvennlig uterom store deler av året. Gårdsplassen er utvidet og oppgradert, slik at eiendommen nå har romslig parkering og et mer representativt uteområde.

Underetasjen er gjort klar som fullverdig utleiedel med nytt kjøkken og undermåler for strøm – en stor fordel for de som ønsker leieinntekter.

Eiendommens kvaliteter
Tekst som tidligere brukt i salget – nå oppdatert for å speile dagens standard:

Dette er en stor, velholdt og innbydende eiendom. Bolighuset er et tradisjonelt toetasjes hus med sokkeletasje og gode, funksjonelle løsninger. I sokkeletasjen finnes også en hybel/utleiedel på ca. 69 kvm BRA. Denne var tidligere uten kjøkken, men er nå oppgradert og klargjort for ordinær utleie.

Av flere kvaliteter fremheves:
Fire romslige soverom
To bad – hvor det ene ble totalrenovert i 2017
Nyere, pent kjøkken med integrerte hvitevarer
Balansert ventilasjonsanlegg
Oppgradert belysning med LED i hele boligen
Solrik hage og veranda med sol fra morgen til kveld
Tiltalende, pent opparbeidet tomt
Utleiemulighet i sokkeletasjen med nytt kjøkken og egen undermåler
Nyoppsatt orangeri som gir et unikt og attraktivt ekstraareal

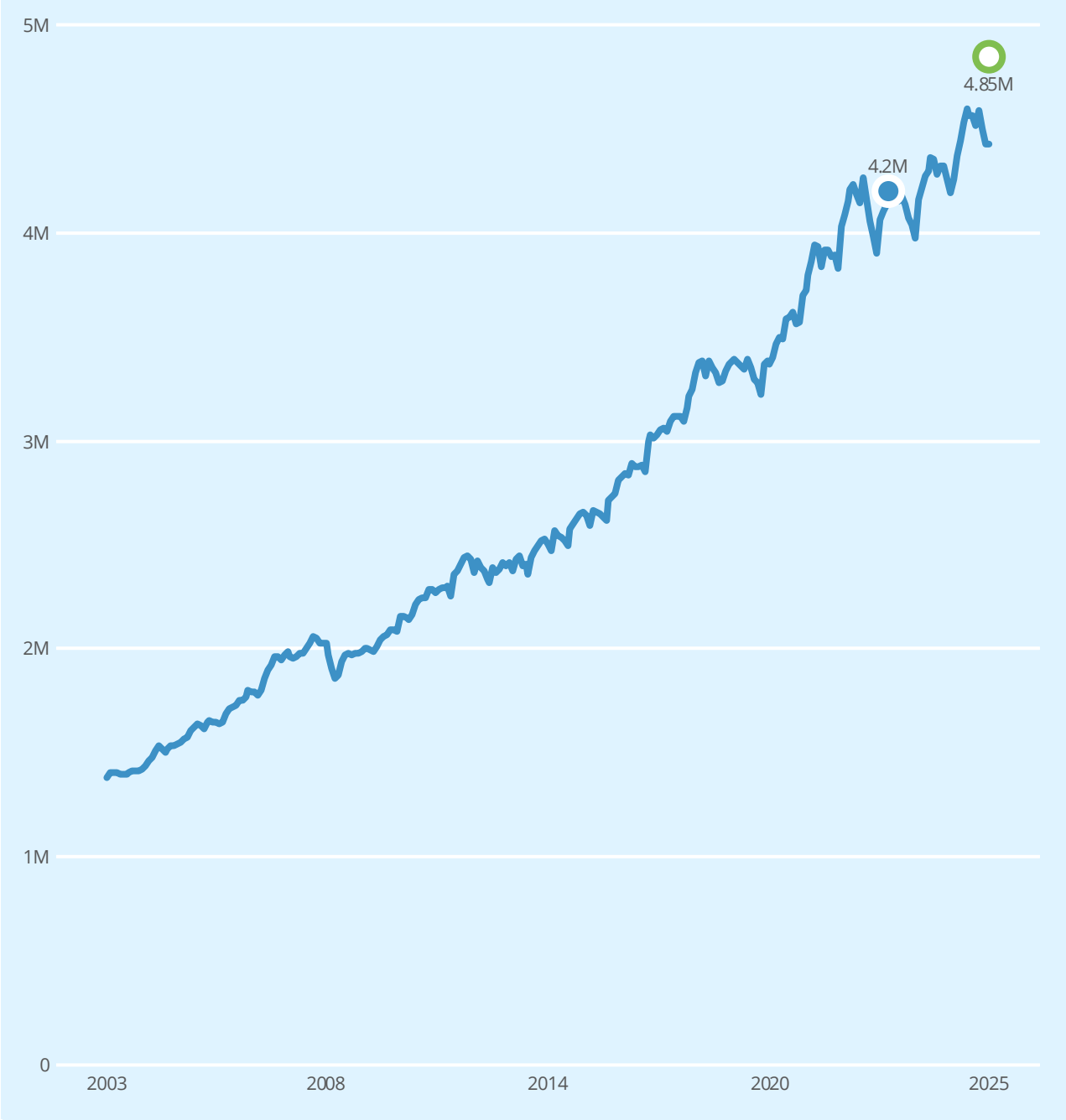
Beliggenhet
Lyngveien 33 ligger på Lyngbyfeltet – et etablert, barnevennlig og svært etterspurt boligområde like sørøst for Rakkestad sentrum. Her bor man sentralt, men skjermet, med nærhet til viktige hverdagsfunksjoner

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 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.02.2023	27.04.2023	17.07.2023	4 500 000	4 200 000	0	4 200 000

Eneboliger til salgs i 1890 RAKKESTAD nå

5
eneboliger til salgs

3.7M
3.6M
3 470 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Eneboliger solgt i 1890 RAKKESTAD siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

3.8M
3 746 000 Salgspris i snitt
3 700 000 Prisantydning i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

26 216 Lyngveien 33 Totalpris 4 850 000
25 973 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
22 566 RAKKESTAD kommune i snitt siste 3 mnd

Utskriftsdato: 14.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3120 - 6/1/278/



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	731,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6589102,01	**Øst**	633638,98	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6589130,25	633636,42	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,20	
2	6589131,39	633641,73	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,43	
3	6589090,84	633652,13	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,86	
4	6589088,41	633650,68	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,83	
5	6589082,28	633625,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,92	

Rakkestad kommune
Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad
Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 14.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	278	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngveien 33, 1890 RAKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 732 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 703 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301

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

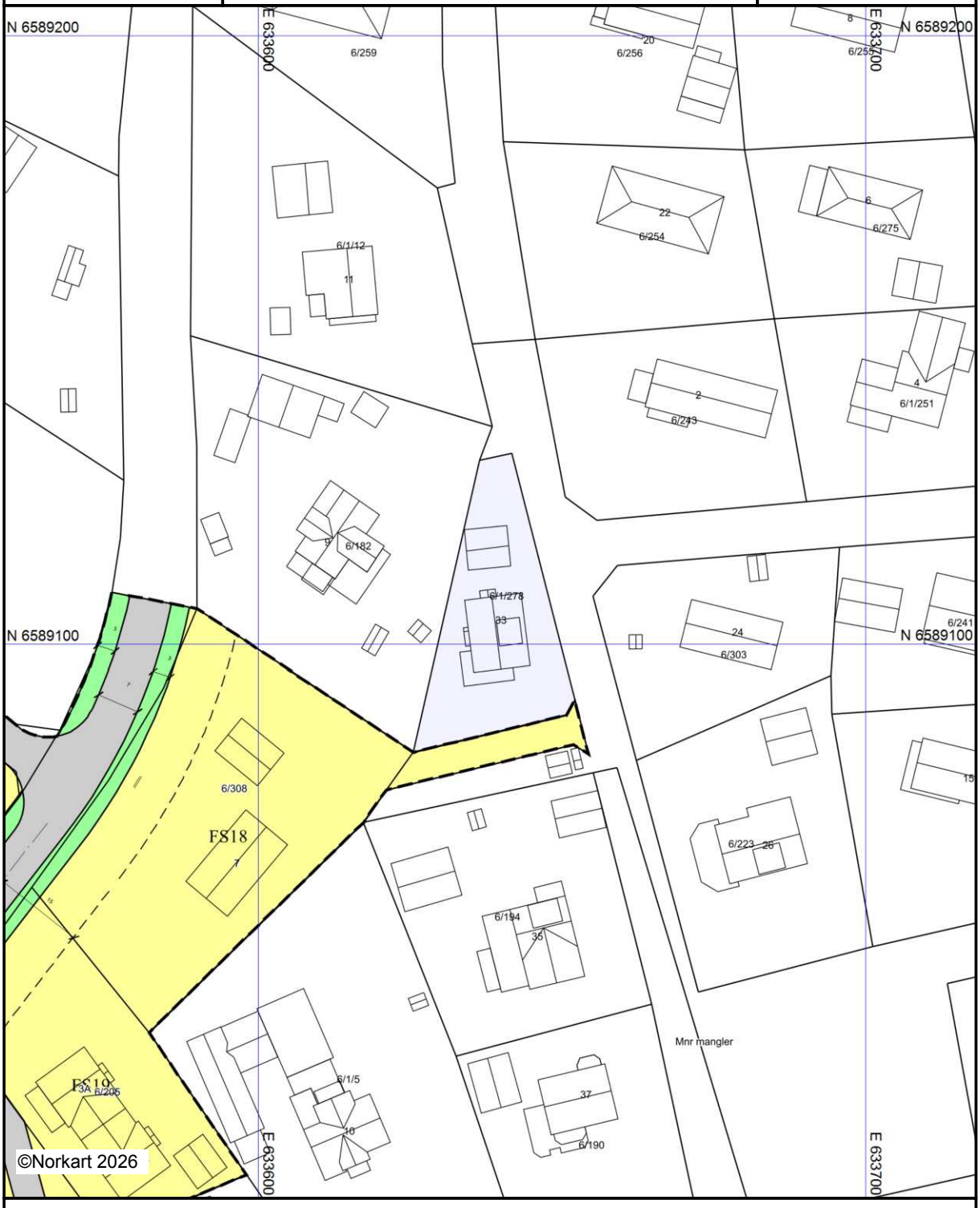
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/1/278
Adresse: Lyngveien 33
Utskriftsdato: 14.01.2026
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

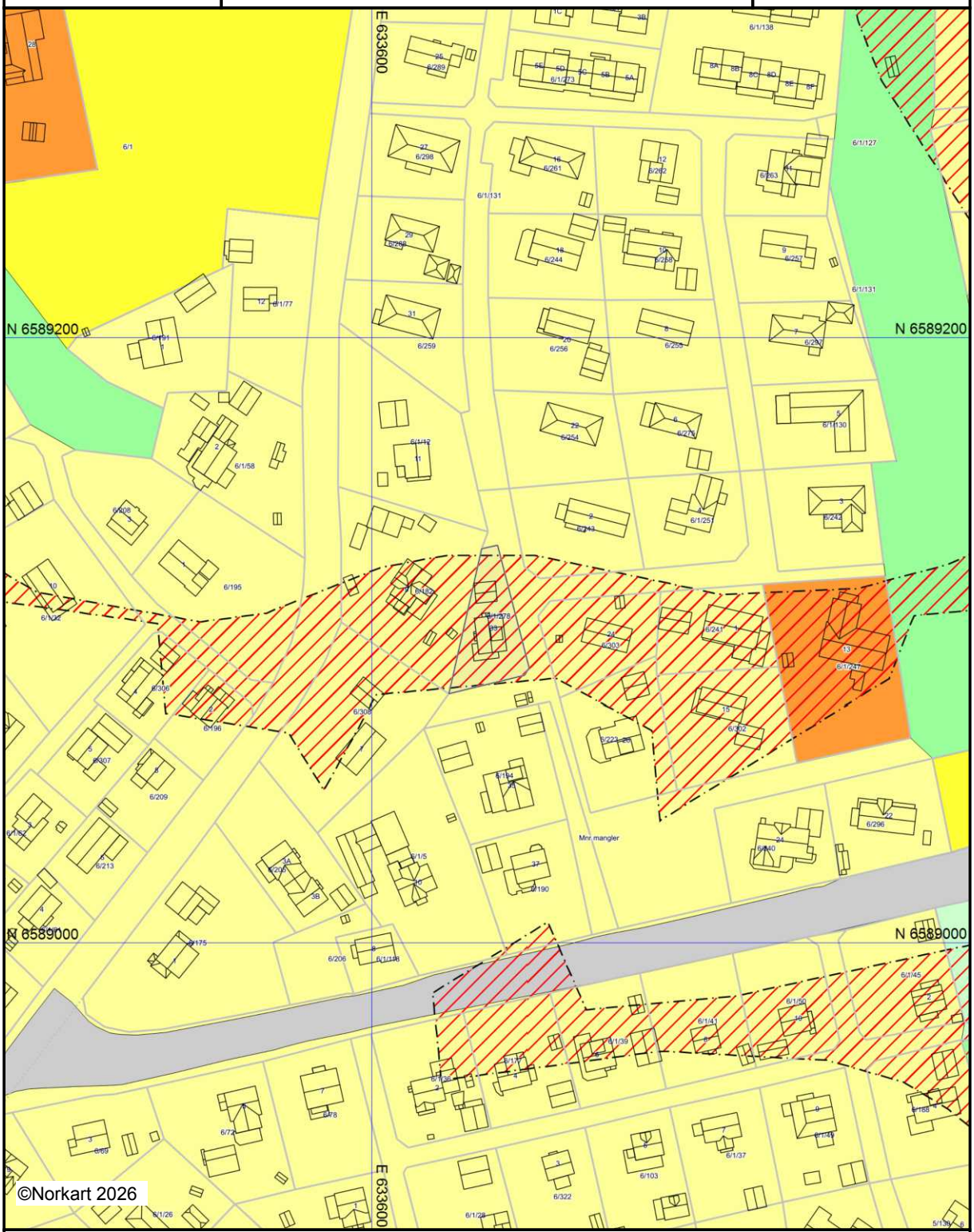
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 6/1/278
Adresse: Lyngveien 33
Utskriftsdato: 14.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

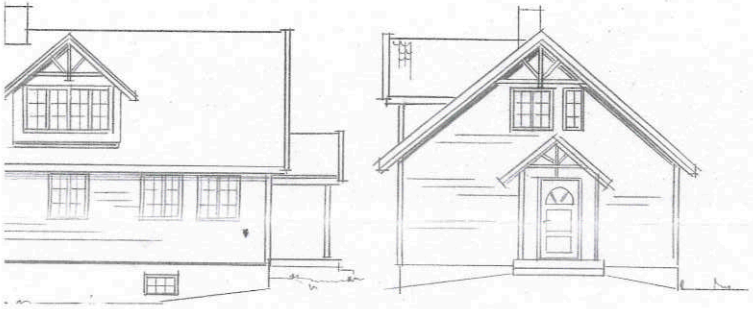
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

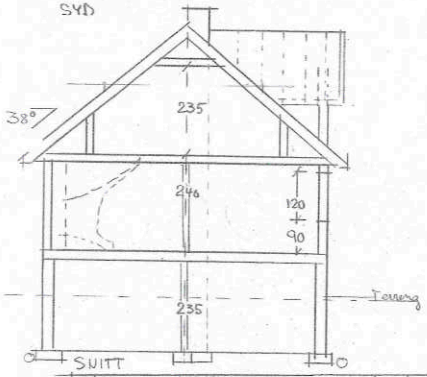


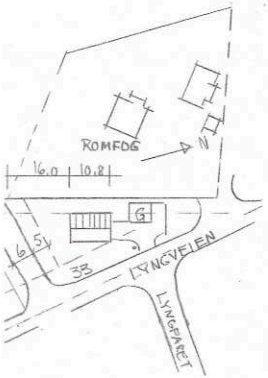
ST

NORD



SYD





Behandlet og avgjort av teknisk sjef i henhold til delegert myndighet

sak D 0031/98

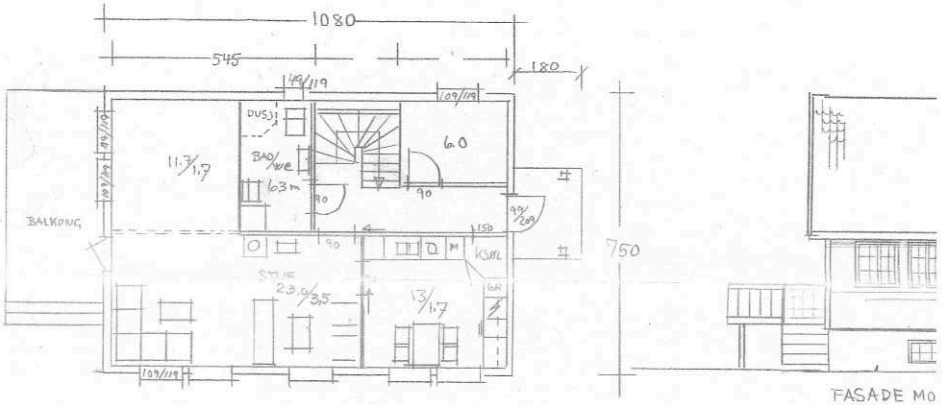
RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtaks dato 09.03.98

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 23.02.98
Sak.nr 98/00928 Dok.nr. 001
Løpenr. 01919/98
Arkivkode 6/1-278
Saksbeh. TS Kass.år

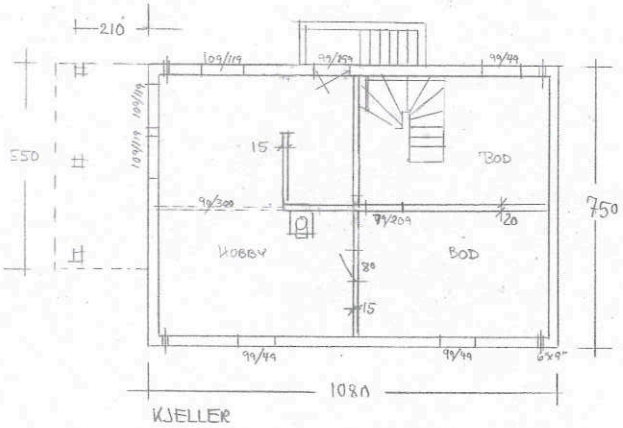
DATO	TEGN.	MÅLESTOKK	Byggeplass: LYNGVN. 33
06.02.98	Ø. ØSTBY	1:100 1:1000	GNR. 6/1-278

BYGGH ØYVIND ØSTBY
LYNGPARET 5
1890 RAKKESTAD

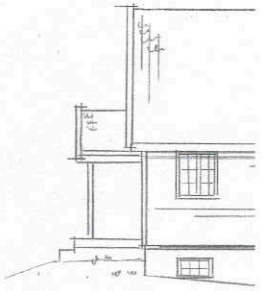
Vedlegg 6



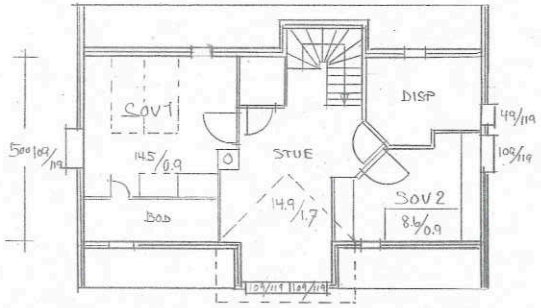
FASADE MO



KJELLER



VEST



2. ETG

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:
Lyngveien 33, 1890 Rakkestad
Gnr. 6, Bnr. 1, Fnr. 278, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260005

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.
