



PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

TIURVEIEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Leveransebeskrivelse av nyoppført eneboliger i kjede i Tiurveien 2a og 2b.

Denne beskrivelsen er utarbeidet med hensikt om å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bilder og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke samsvarer med faktisk leveranse, deriblant møbler, kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utearealer osv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til entreprenørs kjøkkentegning.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, ev. innkassinger og vvs-føringer ikke komplett inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav etc.

Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17.

KONSTRUKSJON

Bygningen bygges med bærekonstruksjon i tre. Fasadene bygges som isolerte stendervegger, og kles utvendig med kledning d-fals, grunnet og med mellomstrøk beis fra fabrikk i standard farger. Terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon, og monteres med standard terrassebord. Innvendige vegger oppføres med stenderverk av tre, ikledd gipsplater.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

GULV:

Gulv: Stue, kjøkken og soverom leveres med 1-stavs laminat fra Pergo type Select Oak. I entré leveres fliser i format 60x60.

Bad.: gulv leveres med porselensfliser 60x60. I nedsenket dusjsone på bad leveres tilsvarende flis i mosaikk.

Vaskerom: leveres med porselensfliser av format 60x60.

Kjøper kan fritt velge mellom 8 forskjellige typer flis som kan velges via linken under:

<https://stnceramica.es/en/products/#family=0&format=20965&caracteristica=0&soluciontecnic=0&serie=109317>

Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

VEGG/HIMLING:

Alle innvendige vegger av gips sparkles og males i lys farge. Standard farge Grå S 2500-N og klassisk hvit. På vaskerom/tekniskrom leveres hvitmalte vegger. På bad leveres porselensfliser på vegg, format 60x60. dette velger kjøper denne linken

<https://stnceramica.es/en/products/#family=0&format=20965&caracteristica=0&soluciontecnic=0&serie=109317>

I boligrom leveres himlinger sparklet og malt. Der himling føres ned i leiligheten, leveres de med malt gips. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger (fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap). Nedføring også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer, se også informasjon om takhøyde.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra mesterkjøkken type Satin sort som standard. Benkeplate leveres som laminat 528 SM White. *Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.*

Overskap på kjøkken leveres. Det leveres vask fra Franke, ettgreps armatur, samt integrert oppvaskmaskin, 60 cm kjølfrys, vifte og induksjonstopp og stekeovn. Hvitevarer leveres som standard, men kan endres i forbindelse med tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning for den enkelte bolig vil eventuelt utarbeides og overleveres i forbindelse med tilvalgsmøte med hver enkelt boligkjøper.

GARDEROBE

Det leveres ikke skap eller innredning i gang/entré, boder, soverom med mindre dette spesifikt fremkommer av kontraktstegning. *Endelig plassering av garderobeskap er ikke bestemt, og kan avvike fra plantegningene.*

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører leveres av typen hvit slett eller tilsvarende med lav terskel. Tilhørende hvite karmen og dørvidere i blank, sort eller børstet utførelse.

BAD

På bad leveres innredning med underskap i bredde som vist på salgstegning og kontraktstegning, fra Lind bad. Innredningen leveres enten som grå matt, hvit høyglans eller hvit.

Videre leveres ettreps servantbatteri, speil over baderomsinnredning, stikk på vegg ved innredning, LED downlights i himling, samt vegghengt toalett med dempet toalettsete i hvit porselen. Dusjvegger i glass, ettreps dusjbatteri og dusjarmatur. Dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde.

Det vil bli terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

VASKEROM/TEKNISK

Det er avsatt plass og opplegg for vaskemaskin

Det vil bli terskel/nivåforskjell fra bad og vaskerom til tilliggende rom.

VINDUER / VINDUSDØRER

Det leveres trevinduer i 3-lags og energiglass iht. isolasjonskrav. Karmen og utforinger leveres ferdig malt fra fabrikk.

HOVEDINNGANGSDØR BOLIG

Hovedinngangsdør i trelaminat. Dør leveres med standard lås og beslag

LISTVERK

Det leveres fabrikkmalte slette standard lister der det skal listes, det blir synlige stifter. Foringer rundt dører leveres ferdig malt fra fabrikk. Overgang mellom vegg og tak sparkles uten taklister, i overganger rundt bærende konstruksjoner vil det monteres slette lister. Listverk på gulv blir i samme farge/materiale som gulv.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav.

VENTILASJON

Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Separat aggregat i hver i bod i plan 2. Avtrekk fra bad, WC og kjøkken med overstrømning over terskel. Tilluft til øvrige rom.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Nedforede himlinger leveres med lampepunkt i tak. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter NEK2010:400. Det leveres belysning i bod. Bad og entré leveres med LED downlights i tak. På kjøkken og stue vil det være lysspotter i tak. *Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i valg av lys, med hensyn til leverandør.*

Som tilvalg kan det velges ekstra lyspunkt, som kan bli trukket åpent. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

SANITÆR

Det monteres oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin på vaskerom som vist på tegning. Frostsikkert vannuttak ute.

OPPVARMING

Energibehov til oppvarming i stue, bad, vaskerom og gang. Oppvarming av leilighetene vil bli levert som gulvarmekabler i plan 1 og panelovner i plan 2 og vedfyring med peis av typen westfire 37 air i plan 1.

TAKHØYDE

Det leveres generelt innvendig takhøyde på ca. 2,39 m. Noe skråtak i plan 2.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro. *Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for tekniske føringer.*

TRAPP

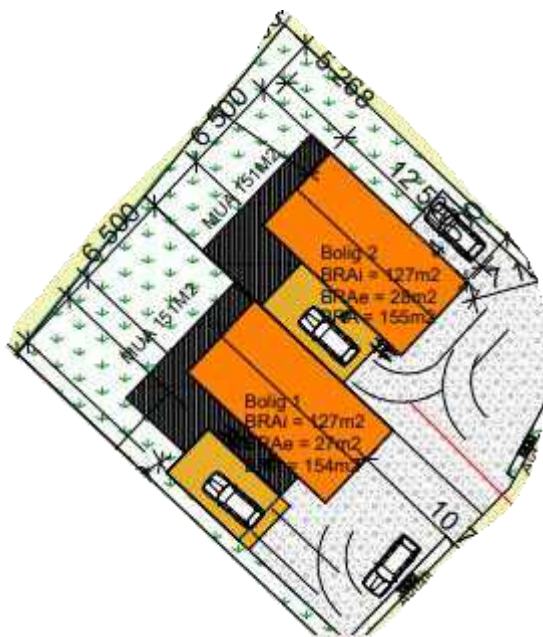
Trapp leveres fra nordtrapp 180 gr. Svingtrapp i furu med bredde utvendige vanger, matchende til gulv.

UTEAREAL

Utearealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i planen i prospektet. *Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.* Grøntområder vil bli beplantet og sådd med gressfrø. Hekk er inkludert i mellom boligene. Innkjørsel og parkeringer opparbeides med subbus, grus eller lignende, også innvendig i carport.

Som et miljøskapende element i utearealanlegget etableres det åpne vannrenner for lokal håndtering av overvann. Videre leveres utebelysning og utvendige vannkraner, disse plasseres der selger finner dette hensiktsmessig.

Boligene blir fradelt til hver sin tomt, deling utføres av entreprenør. Det vil bli delt slik at begge boligene blir 100 prosent separert, men felles veirett/adkomst.



SPORTSBOD

Hver bolig leveres med 1 stk. sportsbod. Gulv leveres av betong. Hver bod leveres med tette vegger av ubehandlet OSB eller tilsvarende, og dør som kan låses.

TILVALGSMULIGHETER

Utover de valgalternativer som er beskrevet i leveransebeskrivelsen, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger og entreprenør vil i god tid før

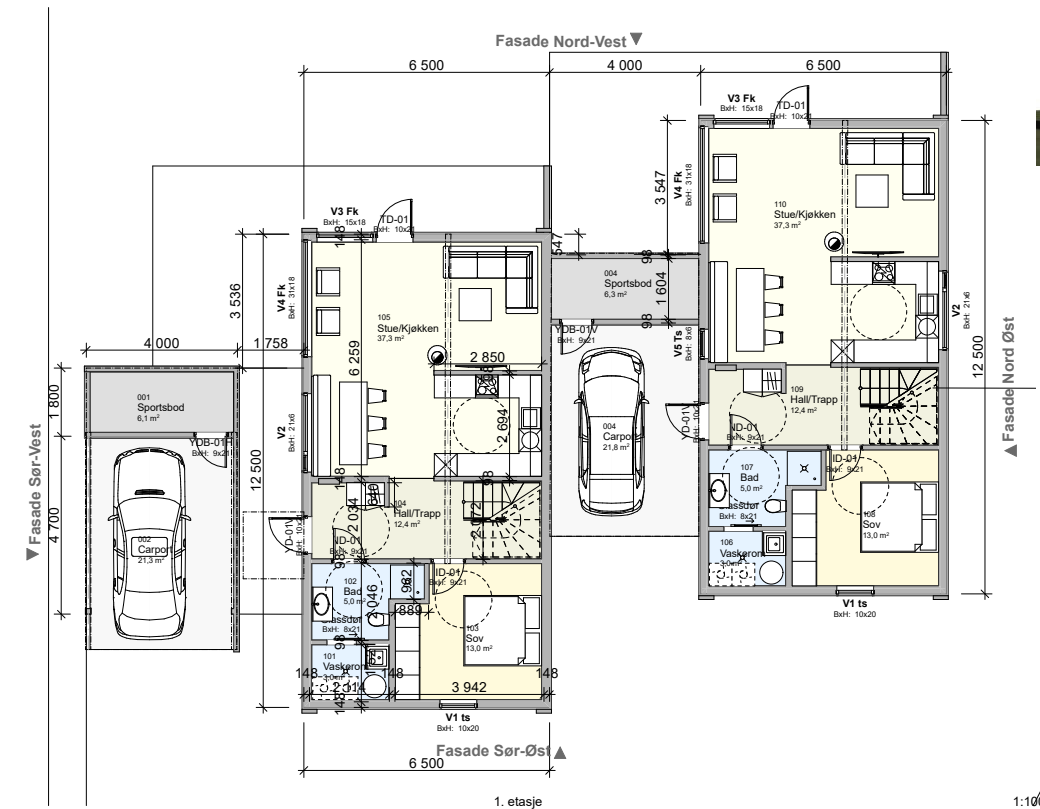
innredningsarbeidene starter utarbeide en plan for dette. *Bestillinger etter denne tilvalslisten avtales med og faktureres direkte fra entreprenør.*

Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel.

Det anbefales at kjøper gjennomfører en grundig gjennomgang med både selger og megler på byggeplassen, slik at misforståelser eller uklarheter unngås.

Hovedentreprenør

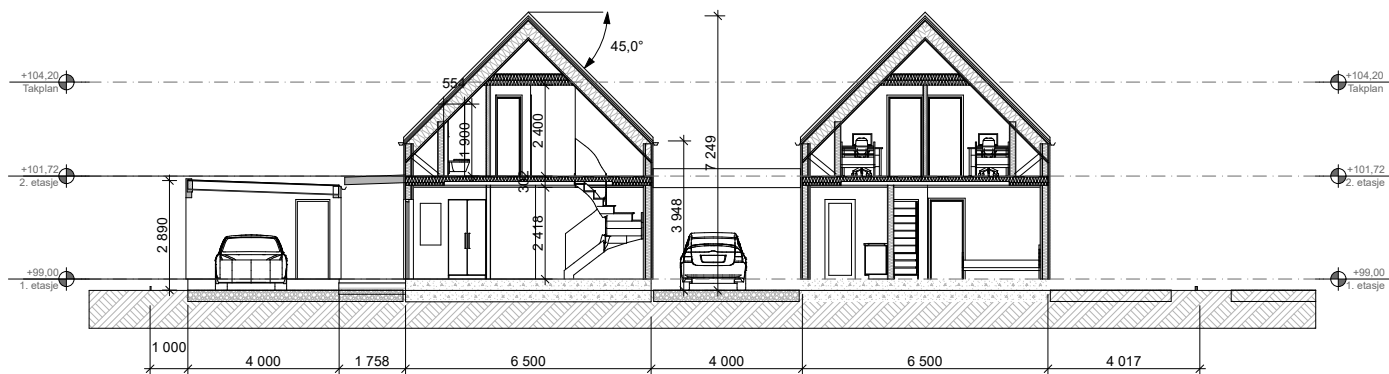
Larsen Kolstad Bygg AS er valgt som hovedentreprenør og har ansvar for koordinering av fag, kvalitetssikring og gjennomføring i henhold til kontrakt og prosjektets krav. Byggetiden er estimert til ca. 8-9 måneder fra kontraktsinngåelse, og fremdriften planlegges i dialog med byggherre.



BYGG		EIENDOM		TITTEL	
Prosjekt:		Kontroll prosjekt:			
Tiurveien 2		Sgn.:		Kontroll:	
Tilshaver:		Gnr./Bnr./Festlser:			
#Client Company		Gnr/Bnr/156			
Sørstorgveien 184					
#Client Postcode Rakkestad					
Prosjektleder:					
Larsen Kolstad bygg AS					
Rudskeggenveien 77					
1894 Rakkestad					
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke					
Tegning:		Dato:		19.09.2025	
Plan 1		Rev. 16.10.25			
		1:100, 1:500			
Tegningsskisse:		Rev:			
A11					



BYGG		EIENDOM		UTLEIE	
Prosjekt:		Kontroll prosjekt:		Sgn.:	
Tilakshaver:		Gnr./Bnr./Festntr.:		Gnr/Bnr/Ø/156	
Trygg Utvikling AS					
Sæpstrorgveien 6/4					
1894 Rakkestad					
Prosjektleder:					
Larsen Kolstad bygg AS					
Rudskeggenveien 77					
1894 Rakkestad					
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:		19.09.2025	
Tegning:		Rev:		16.10.25	
Plan etg.2		1:100			
Tegningsnr.:		A12		Rev.:	



Prosjekt	Kontroll prosjekt	
Tiurveien 2 Salgstegning	Sgn.:	Kontroll:
Tilakshaver: Trygg Utvikling AS Sæpborgerveien 6/4 1894 Rakkestad	Gnr./Bnr./Festestr.: Gnr/Bnr/8/156	
Prosjektleder: Larsen Kolstad bygg AS Rudskeggenveien 77 1894 Rakkestad		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 19.09.2025	
Tegning: Snitt og 3D	Rev. 16.10.25 1:100, 1:500, 1:333, 323 Rev.: A15	

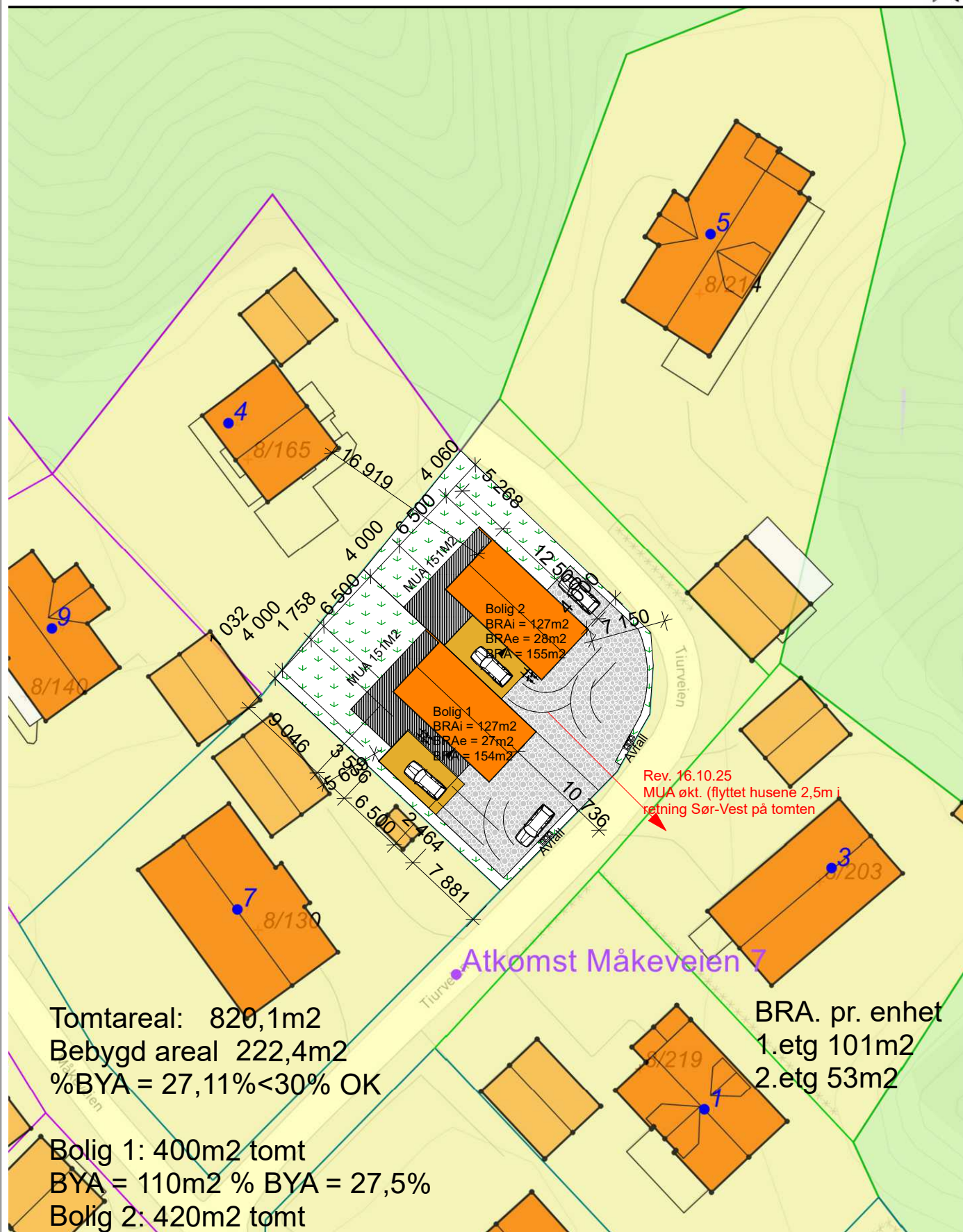


Tiurveien 2

Dato: 30.05.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



Tegning:

Sit.kart. med utomhus
Tiurveien 2
Tiurveien 2 1890 Rakkestad

Prosjektnr..

0000-11

Dato opprettet

19.09.2025 Rev.
16.10.25

Gnr./Bnr.

Gnr/Bnr/8/156

Mål

1:500

Tegningsnr..

A10

Fase.

SØK

Sign..

Kontroll:

Godkjent

Rev. ID

Tiurveien 4

Nabolaget Rakkestad sentrum/Mjørud - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

SKOLER

Bergenhus skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	7 min  2.8 km
Os skole (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	6 min  3.5 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	7 min  2.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	23 min  19.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	25 min  23.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Rakkestad stasjon Totalt 11 ulike linjer	17 min  1.6 km
 Rakkestad stasjon Linje R22	18 min  1.6 km
 Oslo Gardermoen	1 t 35 min 

BARNEHAGER

Knertitten barnehage (1-5 år) 40 barn	14 min  1.3 km
Fladstad barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min  2.2 km
Gudim barnehage (0-5 år) 21 barn	6 min  2.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skogveien	21 min 
Coop Extra Rakkestad	21 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

🛒 Stortorget	8 min 🚗
🏪 Boots apotek Rakkestad	19 min 🚶
🍷 Rakkestad Vinmonopol	22 min 🚶

SPORT

⚽ Rakkestad ungdomsskole	7 min 🚗
⚽ Gudimfeltet ballplass	7 min 🚗
🏊 Family Sports Club Rakkestad	19 min 🚶

Gateparkering

Lett 93/100

Turmulighetene

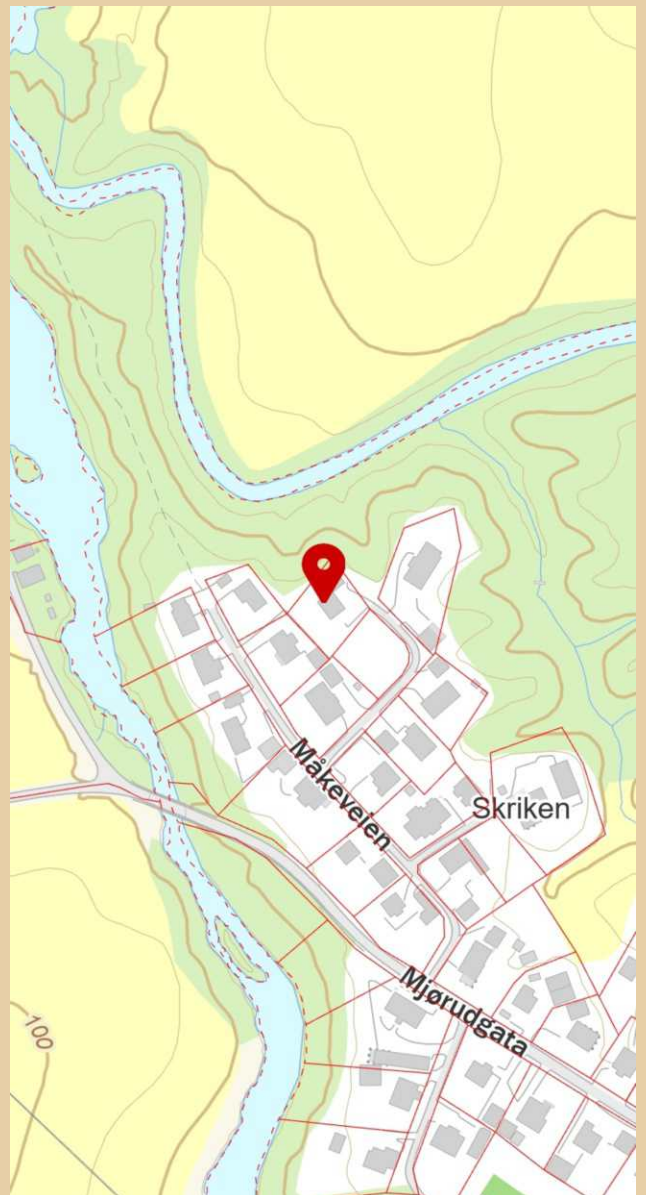
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk

Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025