



aktiv.



Lyngrabben 8D, 1890 RAKKESTAD

**Rakkestad - Praktisk leilighet med
alt på et plan. Stor solrik terrasse.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 58 890,-
Total ink omk.: Kr 2 358 890,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Peli Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 52/52 kvm
Tomtstr.: 3485.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 1
Snr. 10
Fnr.: 138
Oppdragsnr.: 1113260019

Rakkestad - Praktisk leilighet med alt på et plan. Stor solrik terrasse.

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten i Rakkestad.

Meget attraktiv beliggenhet. Andel av felles festet tomt.

Innhold:

1. etg.: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang, bod.
Veranda på 17 m².

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	23
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	42
Nabolagsprofil	71
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA totalt: 52 kvm

TBA: 17 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3485.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt på 3 485,2 m², ifølge Norges Eiendommer. Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturlig vegetasjon og vintergrønt. Belegningsstein i gårdsplassen. Parkering på egen gårdsplass.

01.08.1967, Tinglyst festekontrakt. Festetiden er 80 år. Bortfester er Rakkestad kommune. Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år. Festeavgiften på kr. 3.662,- er inkludert i kommunale avgifter.

Beliggenhet

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er et rekkehus oppført i 1980.

Bygningen er fundamentert med ringmur i betong på antatt fjellgrunn.

Grunnmuren er av lettklinker.

Dreneringen har funksjon fra byggeåret, men det er ikke synlig drenering rundt boligen. Ytterveggene består av en lett bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen er beskrevet som værslitt og oppsprukket, og det er observert begrenset lufting i nedre kant mot grunnmuren.

Den bærende takkonstruksjonen er av tre, utformet som et saltak og tekking med betongtakstein fra byggeåret. Loftet har adkomst via en loftsluke, og det er bemerket begrenset ventilering samt misfarging på undertaket.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet metall.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag, og under disse er det en krypkjeller med stubbegulv. Vinduene har rammer og karmen av tre. De fleste vindusglassene er 2-lags isoler- eller energiglass som er byttet i senere tid, mens vinduet i boden er fra byggeåret.

Ytterdøren er en hvit dør med glass, og verandadøren har 2-lags isolerglass av ukjent alder.

Eiendommen har en sydvendt veranda med tilgang fra stue/kjøkken. Materialene som er benyttet er trykkimpregnerte gulvbord og malt trevirke på rekkverk og levegg. I tillegg finnes en betongtrapp med smijernsrekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er avvik:

Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde.

Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Undertaket er misfarget.

Det er begrenset lufting mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader.

- Det er påvist utettheter i dampspærrefunksjonen mellom loftet og boligdelen. Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsaken er ofte at det er for fuktig på loftet, fordi fuktig luft fra boligen kommer opp på loftet og kjøles ned.

- Det er påvist fuktskader på gulv på deler av loftet, noe som kan relateres til kondensering og svakheter i tetting rundt luftkanaler.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Ytterdøra oppleves som vanskelig å åpne/lukke/låse.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 16 mm

avvik i stue/kjøkken og 6 mm i soverom. Lokalt ble det målt 14 mm over 2 meter i stue/kjøkken.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Påvist stedvis slitasje i nedre del av dør til badet, som følge av fukt.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Badet har våtsoner med vegger i baderomspanel som ikke er montert etter monteringsanvisningen. Platene er montert direkte ned mot gulvet, noe som kan redusere levetiden ved regelmessig tilførsel av fukt. Løsningen kan være vanlig ved bruk av kabinett, men oppfyller ikke kravene til tetthet/membran i våte soner.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ukjent tettesjikt i badet. Ikke påvist klemmt membranløsning ved inspeksjon av sluk. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompenserende løsning. Fordeler er plassert under kjøkkenbenken.

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

- Det er ikke synlig drenering rundt boligen. Manglende fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot grunnmur.

- Tomteforhold - Terrenghold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Verditakst

Kr 2 300 000

Innhold

BRA-i 52 kvm: Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré og bod

TBA 17 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 1. etasje

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen er i L-form med lyse, slette fronter og laminerte benkeplater. Det er nedsenket kjøkkenvask av rustfritt stål med vaske- og skyllekum. Mellom benkeplater og overskap er det lagt Kitchenboardplater.

Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstoppen, med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp samt kjøle- og fryseskap. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom 1. etasje

Bad/vaskerom pusset opp rundt 2016, med baderomspanel på vegger og fliser på gulvet med elektriske varmekabler. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter og overhengende speil med lys. Det er også montert skapinnredning med laminert arbeidsbenk. Videre er det et dusjkabinett med dører i glass og håndholdt dusjarmatur, vegghengt toalett, og opplegg og plass til vaskemaskin. Rommet ventileres via en ventil i himlingen.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: MDF-panel og panel. Baderomsplater i bad.

Himling: Takessplater.

Overflatene viser normal slitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er ukjent om det er eldre kobber igjen i boligen.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon til kjøkken og bad.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 120 liter fra 2015 og er plassert i benk i kjøkkenet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2016:

- Bad/vaskerom, pusset opp rundt 2016, med baderomspanel på vegger og fliser på gulvet. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil med lys. Det er også montert skapinnredning med laminert arbeidsbenk.

Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himlingen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

2015:

- Varmtvannstanken er på 120 liter og er plassert i benk i kjøkkenet, fra 2015.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 300 000

Omkostninger kjøper

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

58 890 (Omkostninger totalt)

70 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 358 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 370 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 373 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 911 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Festeavgift: kr 3662,00

Renovasjon husholdning, fast del: kr 2325,00

Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest: kr 3045,00

Abonnement vann: kr 837,20

Abonnement avløp: kr 1196,00

Eiendomsskatt: kr 7846,00

Totalt: kr 18911,20

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.

Eiendomsskatt

Kr 7 846 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

Fellesarealer skal tilbakestilles slik det var før arbeid ble startet.

Alle utgifter knyttet til arbeider, inkludert tilbake stilling, må dekkes fullt og helt av den seksjonseier som har fått arbeid utført.

Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for utvendig vedlikehold (maling etc) av bygningen.

2. Det er ikke tillatt å lagre utrangerte biler eller andre gjenstander i fellesarealet eller foran egen seksjon.

3. Alle seksjonseiere er ansvarlig for sin egen søppel, det er ikke tillatt å benytte seg av naboens søppelkasser.

Det er heller ikke tillatt å stille opp sekker eller annet søppel på fellesarealer eller egen seksjon.

Unntak for oppstilling av søppel er ved f.eks renovering, da kan man henstille avfall knyttet til dette i maksimalt en uke, utenfor egen seksjon, før det må transporteres til godkjent avfallsplass.

6. Fellesbod skal ikke benyttes som lager, det er heller ikke lov å sette igjen søppel her.

Dugnad

Nødvendig vedlikehold av vei / Snømåking/ Gressklipping for innkjørsel og fellesområder, skal utføres av seksjonseierne dersom dette ikke er en oppgave sameiet har løst i fellesskap.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 1, seksjonsnummer 10, festenummer 138 i Rakkestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3120/6/1/10/138:

08.10.1980 - Dokumentnr: 308045 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 80 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 935

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT
Overført fra: Knr:3120 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:138 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1980 - Dokumentnr: 308046 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 231
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
OVERDRAGELSE AV FESTERETT TIL ANDRE ENN FESTERS BO ELLER
ARVINGER MÅ GODKJENNES AV RAKKESTAD KOMMUNE
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKTEN
Overført fra: Knr:3120 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:138 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE
BANKER OG KREDITINSTITUSJONER

30.06.2022 - Dokumentnr: 713453 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Gjelder framfeste
Rettighetshaver: Dnb Bank Asa
Org.nr: 984 851 006
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1973 - Dokumentnr: 302420 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 8,808
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:3120 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:138 F
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1977 - Dokumentnr: 309922 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 7,891
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Overført fra: Knr:3120 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:138 F
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1980 - Dokumentnr: 308045 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 935
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTESE AV LEIEKONTRAKT
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1980 - Dokumentnr: 308046 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 231
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
OVERDRAGELSE AV FESTERETT TIL ANDRE ENN FESTERS BO ELLER
ARVINGER MÅ GODKJENNES AV RAKKESTAD KOMMUNE
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTESE AV LEIEKONTRAKTEN
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE
BANKER OG KREDITINSTITUSJONER

23.08.2016 - Dokumentnr: 757624 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/12

01.01.2020 - Dokumentnr: 643191 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0128 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:138 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 834442 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3016 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:138 Snr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "bruksendring leilighet 5E samt oppføring av nye boder og utvidelse av verandaer på eiendommen Lyngrabben 5 A - E", datert 24.09.2015.

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "endring av adresser for Lyngrabben 5", datert 17.03.2015.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.03.2015.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2025-2037, med ikrafttredelse 10.04.2025. I planen er et areal på 3484 kvm avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_2, som i kommuneplanen er definert som et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 43 750,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- oppgjørshonorar kr 3 900,- og visninger kr per stk 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 805,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tone B. Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Ansvarlig megler bistås av

Tone B. Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Mette Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
mette.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 922 40 646

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.03.2026





Plantegning



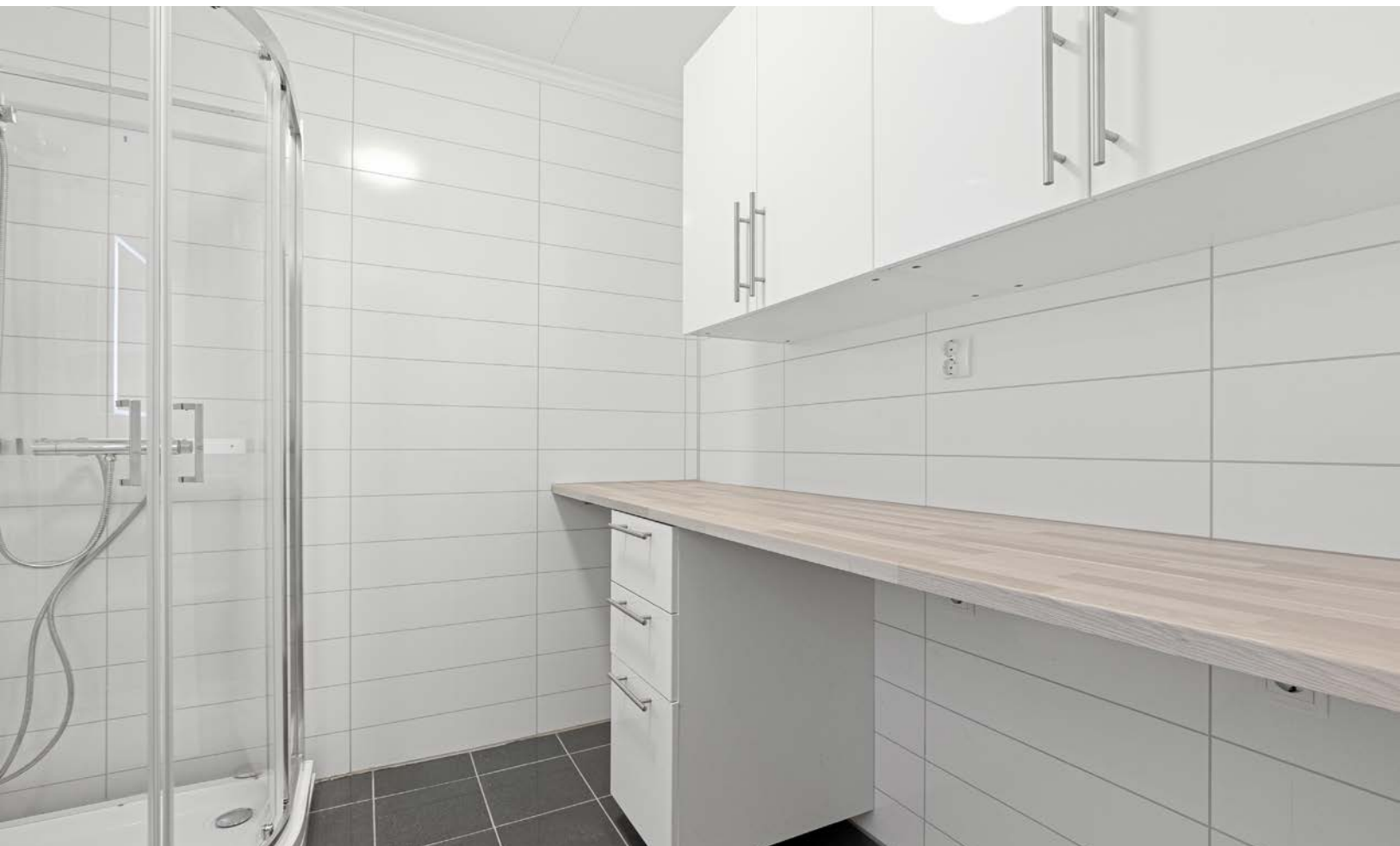
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

























Vedlegg



Adresse

Lyngrabben 8D, 1890 RAKKESTAD

Dato for energimerking

04.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266184

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

147695535

Gårdsnummer

6

Bruksnummer

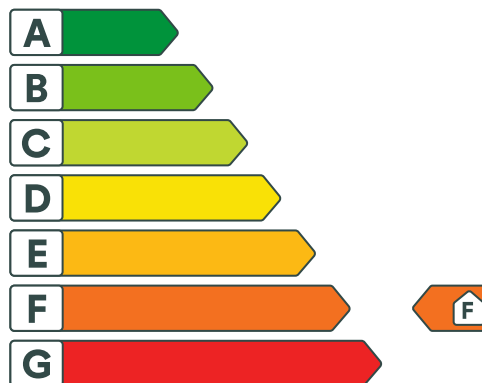
1

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1980

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

306,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

335,36 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 439 kWh



Lyngrabben 8D, 1890 RAKKESTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lyngrabben 8D, 1890 RAKKESTAD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eiendom AS	Oppdragsnr.	1113260019
Adresse	Storgata 2		
Postnr.	1850	Sted	Mysen
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If forsikring	Polise/avtalenr.	SP4351699.2.1
Selger 1 Fornavn	Peli Eiendom AS	Etternavn	Org nr 934486560
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Eiendom tatt over ved kjøp av eiendomsselskap, det er opplyst at leilighetene ble oppusset i 2016.
 - Redegjør for året og hva som ble gjort:
Beskrivelse Eiendom tatt over ved kjøp av eiendomsselskap, det er opplyst at leilighetene ble oppusset i 2016.
 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har fått opplyst fra forrige eier at bad er pusset opp, se vedlagte samsvarserklæring
 - Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Kåre Telle AS, org nr 982249791
 - Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Kåre Telle AS, org nr 982249791 er ansvarlig utførende, kjenner ikke til hvem som fysisk har gjort jobben
 - Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har fått opplyst fra forrige eier at bad er pusset opp, se vedlagte samsvarserklæring

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Kåre Telle AS, org nr 982249791
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette, se forøvrig takstrappport.
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette, se forøvrig takstrappport.
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette, se forøvrig takstrappport.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette, se forøvrig takstrappport.
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette, se forøvrig takstrappport.
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette, se forøvrig takstrappport.
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette, se forøvrig takstrappport.
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Utbedring av feil fra forrige elektriker etter kontroll og pålegg fra DLE, installert avtrekksvifter på bad i alle enheter.
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Tidligere AB elektroinstallasjon AS, skiftet navn til AB Prosjekt AS
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Det er utarbeidet en verifikasjonsrapport, da ABE bare har utbedret og dokumentert, dette i samråd med DLE
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Det var en gammel kontroll fra DLE Rakkestad som ikke var utbedret i henhold til krav ved overtakelse i 2022
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Bolig ble pusset opp i 2016 i regi av Vidar Telle, kjenner ikke til utførende.
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, ingen slike forhold vi kjenner til, se takst.
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Det bygget som bolig på 80 tallet, renovert i 2016, kjenner ikke til noe annet
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Det er gjort en takst/boligsalgsrapport i forbindelse med salg
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Sameie på festet grunn, festet forvaltes av Rakkestad Kommune

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIET/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Det er et bygg fra 80 tallet, det kan godt hende at det på et tidspunkt har vært mus e.l. der uten at jeg kjenner spesifikt til dette
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har aldri bodd i boligen, kjenner ikke til noe rundt dette.

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Dette er en leilighet som ble kjøpt ved overtakelse av et eiendomsselskap, det er begrenset hva slags kjennskap vi har til de forskjellige boenhetene. Det er foretatt utbedring av det elektriske i henhold til pålegg fra DLE, dette er utført av godkjent installatør. Sameiet er foreløpig ikke registrert i enhetsregisteret. Det er et bygg fra 80 tallet, om det har vært mus, maur eller lignende kjenner vi ikke til, men det kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at vi ikke kjenner til alle detaljene rundt eiendommen er det utarbeidet en boligsalgsrapport av godkjent takstmann for å avdekke eventuelle feil eller mangler, eventuelle feil/mangler avdekket her er ikke kommentert i denne egenerklæringen. Samsvarserklæring el er ikke godkjent av DLE, derav verifikasjon av anlegg utført av AB Elektro. Vi oppfordrer kjøper til å gjøre egne undersøkelser. Leiligheten har fått oppgradering av overflater etter utleie før salg, skiftet kjøkkenfronter, servantskap bad, dusjkabinett og takplater på bad. Det er også lagt nytt gulv i stue, ganger og lite oppholdsrom. I forbindelse med gjennomgang elektro ble det installert avtrekksvifte på bad i alle enheter.

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 selskapet 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.

Initialer selger:



Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av bollelendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på bollelendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredet næringsvirksomhet/er en næringslendom
- etter at bollelendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringslendom, 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 bollelendommen.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 25.02.2026

Sted Asker

Signatur selger 1:

Pelt-Eiendom AS, Steinar Liavaag

Signatur selger 2:

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lyngrabben 8D , 1890 RAKKESTAD

 RAKKESTAD kommune

 gnr. 6, bnr. 1, snr. 10, fnr. 138

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 13975-3294

Referansenummer: IU1855

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med 1 etasje. Bygningen ble oppført i 1980. Grunnmur i lettklinker. Yttervegger i lett bindingsverk, kledd utvendig med trekledning. Bærende takkonstruksjon i taket er i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass byttet i senere tid. Vindu i boden er fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er i L-form, med lyse, slette fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom, pusset opp rundt 2016, med baderomspanel på vegger og fliser på gulvet. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil med lys, skapinnredning med laminert arbeidsbenk, dusjkabinett samt vegghengt toalett.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 13 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket og leveggen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: MDF-panel og panel. Baderomsplater i bad.

Himlinger: Takessplater.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, pusset opp rundt 2016, med baderomspanel på vegger og fliser på gulvet. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil med lys. Det er også montert skapinnredning med laminert arbeidsbenk. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himlingen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er i L-form, med lyse, slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp samt kjø- og fryseskap. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Det er lagt Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon, med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon til kjøkken og bad.

Oppvarming:

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Elektriske varmekabler i bad.

Annet:

Varmtvannstanken er på 120 liter og er plassert i benk i kjøkkenet, fra 2015.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, festet tomt på 3 485,2 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturlig vegetasjon og vintergrønt. Parkering i gårdsplass.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

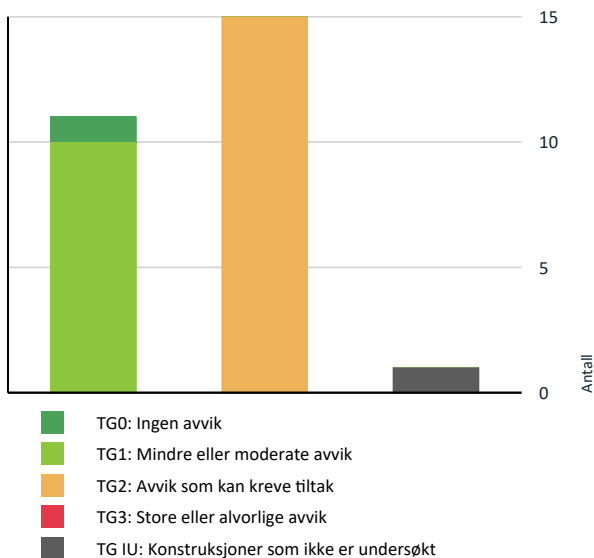
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein fra byggeåret. Taket er kun besiktiget fra takfot.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

- Taket var dekket med snø på befaringdagen. Vurderingen baserer seg på alder, de deler av taket som var synlig samt inspeksjon av loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Taktekkingen er eldre og det er påvist slitasje/mosevekst. Mosen bør fjernes for å hindre fuktopphopning og forlenget nedbryting av taktekingen. Taket bør følges opp jevnlig med tanke på slitasje, og utskifting kan bli nødvendig på sikt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

- Overvåk tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell slitasje eller funksjonssvikt.

- Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

- Risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold eller utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukting og skade på veggkonstruksjonen over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i taket er i tre, type saltak.
Adkomst til loft via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Undertaket er misfarget.
- Det er begrenset lufting mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader.
- Det er påvist utettheter i dampsperrfunksjonen mellom loftet og boligdelen. Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsaken er ofte at det er for fuktig på loftet, fordi fuktig luft fra boligen kommer opp på loftet og kjøles ned.
- Det er påvist fuktskader på gulv på deler av loftet, noe som kan relateres til kondensering og svakheter i tetting rundt luftkanaler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å utbedre dampsperran mellom bolig og loft for å hindre at fuktig inneluft trenger opp på loftet og forårsaker kondens og fuktskader, samt for å forhindre videre utvikling av muggsopp og svertesopp.
- Luftingen bør utbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, bør det utføres ytterligere undersøkelser og konstruksjonen holdes under oppsikt, spesielt i vinter- og høstsesongen når skader oppstår hyppigst.
- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og soppdannelse, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass byttet i senere tid. Vindu i boden er fra byggeåret.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 2 Dører

Hvit ytterdør med glass.
Verandadør med 2-lags isolerglass, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Ytterdøra oppleves som vanskelig å åpne/lukke/låse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterdør bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje på dør og lås, samt risiko for at døren ikke fungerer som rømningsvei ved behov.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 17 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket og leveggen.

Utvendige trapper

Betongtrapp med smijernsrekkverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje:
Gulv: Laminat. Fliser i bad.
Vegger: MDF-panel og panel. Baderomsplater i bad.
Himlinger: Takessplater.

Tilstandsrapport

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 16 mm avvik i stue/kjøkken og 6 mm i soverom. Lokalt ble det målt 14 mm over 2 meter i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.
- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det bør etableres adkomst til kryp kjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.
- Manglende tilgang medfører usikkerhet om eventuelle skjulte fukt- og råteskader, noe som kan føre til omfattende skader på bærende konstruksjoner og økte utbedringskostnader dersom skader ikke oppdages og utbedres i tide.
- Det tas et spesifikt forbehold om tilstanden i kryp kjeller.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Påvist stedvis slitasje i nedre del av dør til badet, som følge av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør vurderes, spesielt for døren til badet hvor det er påvist slitasje som følge av fukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere fukt skader og forringelse av døren oppstå, noe som kan medføre behov for utskifting på sikt.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom, pusset opp rundt 2016, med baderomspanel på vegger og fliser på gulvet. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil med lys. Det er også montert skapinnredning med laminert arbeidsbenk. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himlingen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Sluk er ikke byttet ved oppussing, usikkert det samme gjelder varmekabel i gulv.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomspaneler. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Badet har våtsoner med vegger i baderomspanel som ikke er montert etter monteringsanvisningen. Platene er montert direkte ned mot gulvet, noe som kan redusere levetiden ved regelmessig tilførsel av fukt. Løsningen kan være vanlig ved bruk av kabinett, men oppfyller ikke kravene til tetthet/membran i våte soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Greie fallforhold i rommet. Målt ca. 40 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Tilstandsrapport

Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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 slukløsningen.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ukjent tettesjikt i badet. Ikke påvist klemt membranløsning ved inspeksjon av sluk. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør gjennomføres utbedring av sluk og tettesjikt/membran for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
 - Anbefaler dusjkabinett for å minimere vannbelastningen på gulvet/tettesjikt og vegger.
 - Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om våtrommets levetid og funksjon, og øker risikoen for skader ved feil eller mangler i løsningen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men det er foretatt fuktmåling i åpning i vegg mot badet via kjøkken. Målt under 6 vektprosent i vegg, som er ansett som tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er i L-form, med lyse, slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp samt kjøl- og fryseskap. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Det er lagt Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon, med avtrekk ut.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det ble ikke påvist vesentlige avvik utover normal slitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Ukjent om det er noe eldre kobber igjen i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompenserende løsning. Fordeler er plassert under kjøkkenbenken.

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rør-i-rør-systemet bør ledes til sluk eller annen sikker løsning for å håndtere lekkasjevann. Uten dette kan lekkasjer forbli skjult og føre til fuktskader i bygningskonstruksjonen.

- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.

- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon til kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 120 liter og er plassert i benk i kjøkkenet, fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

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 forenklete 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.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad.

Tilstandsrapport

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Utført utvidet kontroll av anlegget i 2023.

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

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

Utført utvidet kontroll av anlegget i 2023

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt byggegrunn på fjell.

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

Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke synlig drenering rundt boligen. Manglende fuksikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av tilstanden til dreneringen, og eventuelt etableres tilfredsstillende drenering og fuksikring rundt boligen for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot grunnmur.

- Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning, skader på bygningsdeler og dårligere innneklima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre tilstrekkelig avrenning bort fra grunnmuren.

- Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fukskader på grunnmur og fundamenter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1980.

Utvendige vannledninger er av jernrør. Utvendige vannledninger er fra 1980.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens krav til sikkerhet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m²/52 m²

Rekkehus: Gang, Soverom, Bad/vaskerom,
Stue/kjøkken, Entré, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lyngrabben 8B ,1890 RAKKESTAD 47 m ² 1980 1 sov	05-01-2026	2 100 000	2 050 000		2 050 000	39 423
2 Lyngrabben 8C ,1890 RAKKESTAD 52 m ² 1980 1 sov	24-02-2026	2 100 000	2 050 000		2 050 000	39 423
3 Lyngrabben 5C ,1890 RAKKESTAD 56 m ² 1983 2 sov	14-03-2023	2 300 000	2 200 000		2 200 000	39 286
4 Lyngrabben 6F ,1890 RAKKESTAD 47 m ² 1980 1 sov	29-04-2025	2 050 000	2 050 000		2 050 000	38 679
5 Lyngrabben 6A ,1890 RAKKESTAD 47 m ² 1980 1 sov	26-08-2025	2 100 000	2 010 000		2 010 000	38 654
6 Lyngrabben 5D ,1890 RAKKESTAD 54 m ² 1983 1 sov	17-04-2024	2 200 000	2 180 000		2 180 000	36 949

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 070 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 000 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

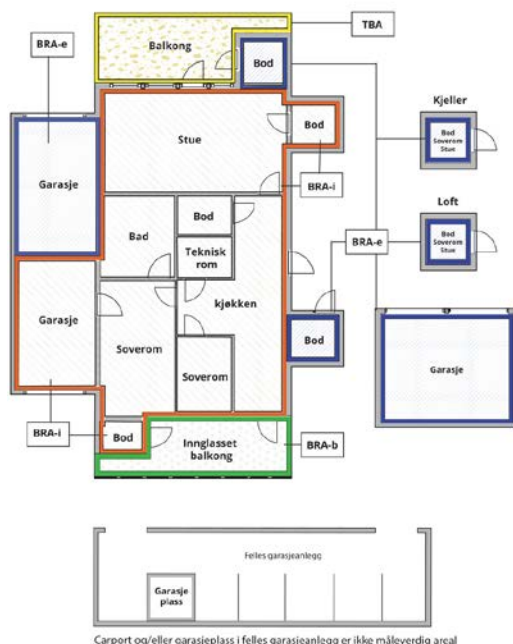
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	52			52	17
SUM	52				17
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	6	1	138	10	3485.2 m ²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Lyngrabben 8D

Hjemmelshaver

Rakkestad Kommune, Peli Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles, festet tomt på 3 485,2 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturlig vegetasjon og vintergrønt. Parkering i gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Nabolagsprofil

Lyngrabben 8D - Nabolaget Bergenhus - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bergenhuskrysset vest Linje 417, 471, 472, 473, 640	8 min 0.7 km
Rakkestad stasjon Linje R22	21 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Bergenhus skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 17.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	25 min 22.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Rakkestad	9 min
Circle K Rakkestad	9 min

«Flott område med mange barnefamilier som oss.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

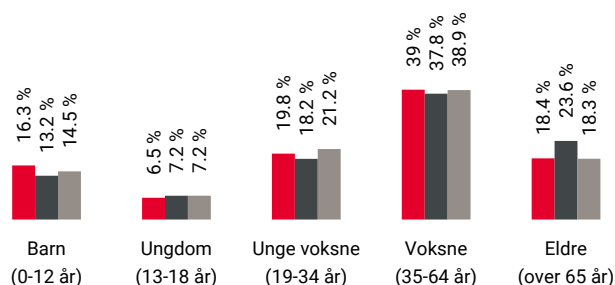
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergenhus	1 637	697
Rakkestad	4 964	2 412
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Musikktrillet barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 0.5 km
Byggekllossen barnehage (1-6 år) 58 barn	9 min 0.8 km
Bergenhus barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Bergenhuskrysset	9 min
Rema 1000 Rakkestad	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

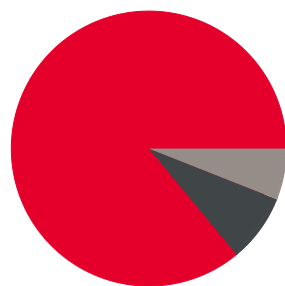
Sport

Tryggheim ballplass 3 min
Ballspill 0.3 km

Lyngveien ballplass 5 min
Ballspill 0.4 km

Family Sports Club Rakkestad 19 min

Boligmasse



86% enebolig
8% rekkehus
6% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stortorget

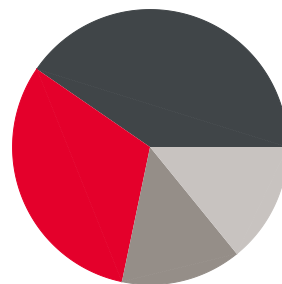
12 min



Apotek 1 Rakkestad torg

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
40% 6-12 år
14% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



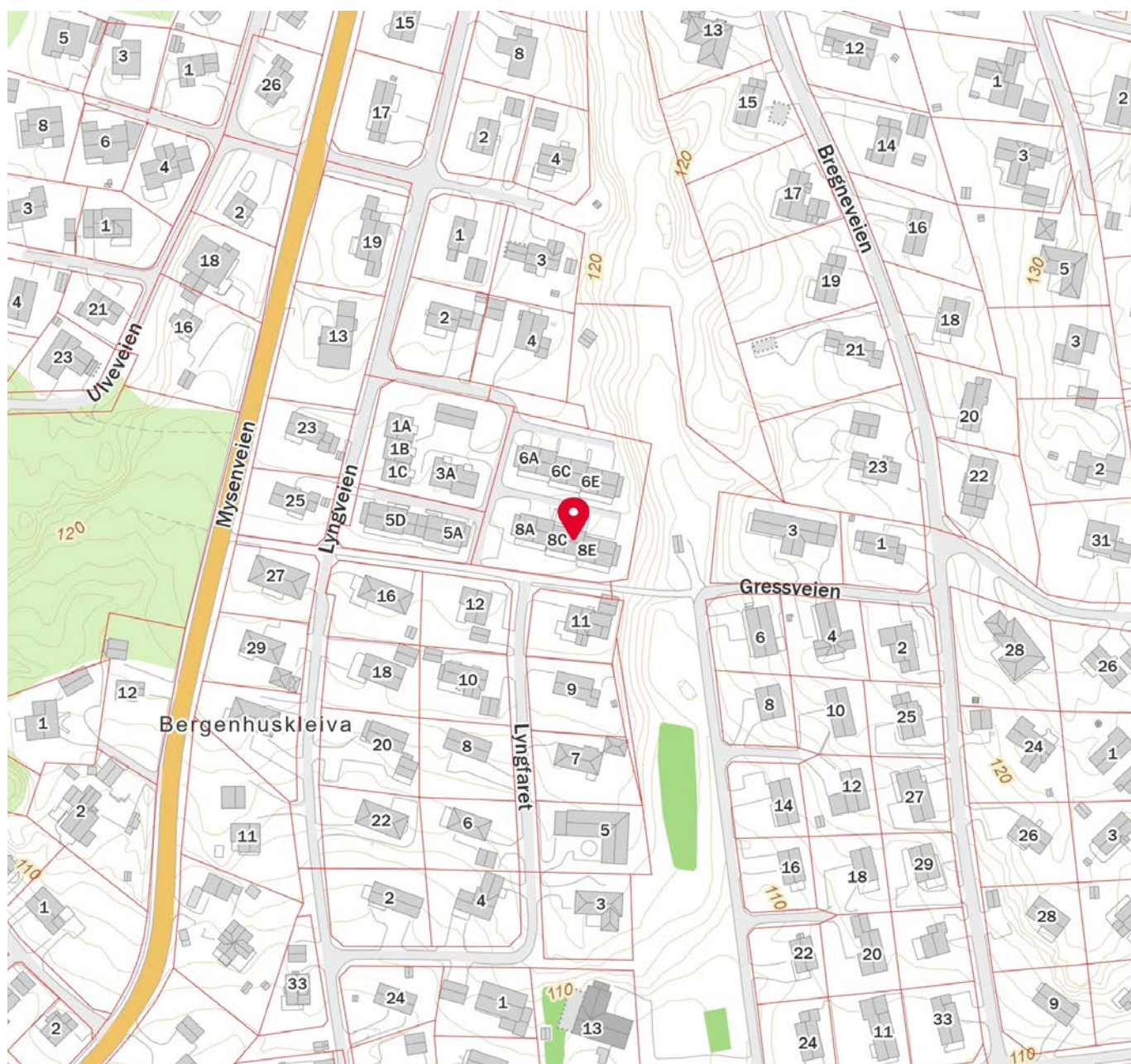
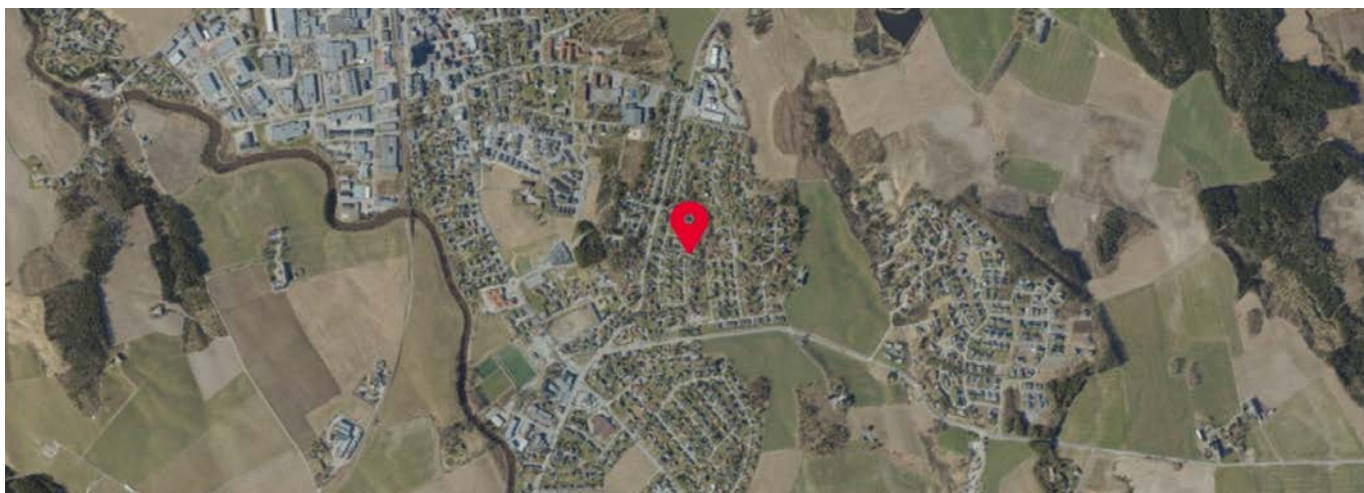
0%

44%

Bergenhushus
Rakkestad
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Vedtekter for Sameiet Lyngrabben 6 og 8

§ 1 Styret

Styret består av personer valgt fra følgende seksjoner:

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 1

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 2

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 3

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138 Snr 4

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 5

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 6

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 7

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 8

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 9

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 10

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 11

Eiere av Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 12

Styret skal bestå av 3-7 medlemmer, det er årsmøtet som foretar valg av styret. Styret velges for 2 år av gangen.

Dersom det er vanskelig å få seksjonseiere til å stille til styreverv kan årsmøtet med normalt flertall vedta at styreverv, med 4 medlemmer, skal gå på rundgang med 2 års sittedid for hvert styre. Ved vedtak om at det skal gå på rundgang starter man rundgangen på seksjon 1 i hhv. bygg nr 6 og seksjon nr 7 i bygg nr 8.

Styreformann velges for 2 år av gangen. Dersom man ikke får noen i det valgte styret til å ta vervet som styreleder skal vervet fordeles ved loddtrekning blant styrets medlemmer. Loddtrekning skal skje på styrets årsmøte.

§ 2 Sameiets navn og seksjoner

Sameiets navn skal være Sameiet Lyngrabben 6 og 8.

Sameiet består av følgende seksjoner

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 1

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 2

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 3

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138 Snr 4

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 5

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 6

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 7

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 8

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 9

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 10

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 11

Gnr 6 Bnr 1, Fnr 138, Snr 12

§ 3 Gravearbeider

Alle seksjonseiere har full rett til å legge vann, kloakk, telefon og kabeltv i fellesarealet. Rettigheten gjelder også reparasjon / vedlikehold av de samme.

Fellessarealer skal tilbakestilles slik det var før arbeid ble startet. Alle utgifter knyttet til arbeider, inkludert tilbake stilling, må dekkes fullt og helt av den seksjonseier som har fått arbeid utført. For de tilfeller arbeider er utført av sameiet dekkes kostnadene av sameiet over felleskostnader.

§ 4 Innkjørsel - Fellesområder

Nødvendig vedlikehold av vei / Snømåking/ Gressklipping for innkjørsel og fellesområder, skal utføres av seksjonseierne dersom dette ikke er en oppgave sameiet har løst i fellesskap.

Utgiftene fordeles likt mellom alle seksjonseierne. Det er ikke tillatt å parkere i innkjørselen på en slik måte at man hindrer adkomst til noen av de øvrige seksjonene.

§ 5 Utvendig vedlikehold av bygninger

Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for utvendig vedlikehold (maling etc) av bygningen.

Hvis en eller alle eiere av seksjoner i Lyngrabben ønsker å skifte farge på huset eller vinduer, må eiere på årsmøtet bli enige om valg av ny farge, ellers må nåværende farge beholdes (Hvit med grå staffasje).

§ 6 Årsmøte, beslutningsdyktighet og avholdelse.

Årsmøtet er sameiets øverste organ, og det skal avholdes årsmøte minst en gang pr år innen utgangen av August. For at årsmøtet skal være beslutningsdyktig må det stille minimum 2 seksjonseiere fra hhv bygning nr 6 og 8.

Innkalling til årsmøtet skal sendes senest en uke før møtet avholdes. Dersom det er større saker som skal behandles skal sakliste vedlegges innkalling.

§ 7 Signatur

Sameiet tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap, alternativt av 3 styremedlemmer i fellesskap.

§ 8 Vedtektsendring

Vedtektsendring krever 2/3 flertall blant de stemmeberettigede på sameiets årsmøte.

§ 9 Registrering av sameiet.

Sameiet skal registreres i Enhetsregisteret, slik at det får tildelt organisasjonsnummer og kan etablere egne kontraktsforhold.

§ 10 Fellesutgifter

De kostnader som forskutteres/dekkes av sameiet skal i sin helhet dekkes inn ved fellesutgifter betalt av seksjonseierne. Dersom det må gjøres større tiltak som resulterer i en månedlig fellesutgift større enn 1.750,-, må dette behandles i et ekstraordinært årsmøte.

Sameiet kan med årsmøtets godkjenning påta seg større oppgaver dekket via finansiering og felleskostnader ved behov. Styret må da fremlegge et forslag til årsmøtet, som da vil gi fullmakt til å inngå avtale på vegne av sameiet.

Typiske normale kostnader som kan inngå i fellesutgifter vil være: Bygningsforsikring, snømåking, sommervedlikehold som gressklipping mm.

Det tildeles styret mandat til å inngå avtaler på vegne av sameiet for normale oppgaver, dersom avtalen alene, eller sammen med allerede inngåtte avtaler resulterer i en felleskostnad pr måned som overstiger det som er nevnt over må det kalles inn til ekstraordinært årsmøte som beskrevet i første avsnitt.

§ 11 Øvrig bestemmelser vedrørende ro, søppel, bilvrak etc.

1. Det skal være ro i sameiet mellom kl 23:00 og kl 06:00.
2. Det er ikke tillatt å lagre utrangerte biler eller andre gjenstander i fellesarealet eller foran egen seksjon.
3. Alle seksjonseiere er ansvarlig for sin egen søppel, det er ikke tillatt å benytte seg av naboens søppelkasser. Det er heller ikke tillatt å stille opp sekker eller annet søppel på fellesarealer eller egen seksjon. Unntak for oppstilling av søppel er ved f.eks renovering, da kan man henstille avfall knyttet til dette i maksimalt en uke, utenfor egen seksjon, før det må transporteres til godkjent avfalls plass.
4. Det henstilles til at seksjonseiere tar hensyn til hverandre for å skape et godt miljø, normalt lydnivå som følge av at man lever er ikke å anse som støy, herunder barnelek, opphold på egen terrasse mm. Det vises ellers til at det skal være ro etter kl. 23:00
5. Trampoline og barneleker er tillatt oppsatt på fellesarealer foran egen seksjon.
6. Fellesbod skal ikke benyttes som lager, det er heller ikke lov å sette igjen søppel her.
7. For alle andre forhold reguleres dette i Lov om eierseksjoner.

Vedtekts dato: 19.05.2025

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør				Oppdragsfører (Kunde)			
Firma/Navn:	Elcompaniet AS			Firma/Navn:	Bris AS		
Kontaktperson:	Trond Pedersen			Kontaktperson:	Vidar Telle		
Adresse:	Oldtidsveien 703			Adresse:	Oldtidsveien 703		
Postnr/Sted:	1747	Skjeberg		Postnr/Sted:	1747	Skjeberg	
Telefon:	91195090			Telefon:	69161260		
Epost:	post@elcompaniet.no			Epost:	vidar.telle@bris.no		
Ordre				Kunde			
Ordrenummer:				Kundenummer:			
Anleggsadresse							
Firma/Navn:	Bris AS						
Adresse:	Lyngrabben 8d					Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	1890	Rakkestad				SSB-nr:	
Anlegg - Kontaktperson							
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:				
Navn:			Epost:				
Anleggsbeskrivelse							
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Måler nr:				
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2014	Type anlegg:	Bolighus		
	☐ Annet	Beskr:					
Arb.beskrivelse:	Rehabilitering av elektrisk anlegg i eksisterende rekkehus						



medlem av nelfo

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.



Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn	Trond Pedersen
Dato:	13.07.2018
Signatur:	

FIRMASTEMPEL

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Elektroinstallatør				Oppdragsfører (Kunde)			
Firma/Navn:	Elcompaniet AS			Firma/Navn:	Bris AS		
Kontaktperson:	Trond Pedersen			Kontaktperson:	Vidar Telle		
Adresse:	Oldtidsveien 703			Adresse:	Oldtidsveien 703		
Postnr/Sted:	1747	Skjeberg		Postnr/Sted:	1747	Skjeberg	
Telefon:	69161260			Telefon:	69161260		
Epost:	vidar.telle@bris.no			Epost:	vidar.telle@bris.no		
Ordre				Kunde			
Ordrenummer:				Kundenummer:	12001		
Anleggsadresse							
Firma/Navn:	Lyngrabben 8d						
Adresse:					Hus nr:		Bokstav:
Postnr/Sted:	1890	Rakkestad		SSB-nummer:			
Rapportens omfang							
☒ Hele anlegget ☐ Anleggsdel:							
Sjekkpunkt							
Risikovurdering	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR		OK	
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐			☐	
Måling/prøving	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	VERDI	OK	
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	☒	☐	☐			☐	
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	☒	☐	☐			☐	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☒	☐	☐			☐	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐			☐	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☒	☐	☐			☐	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☒	☐	☐			☐	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐			☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐			☐	
Er det foretatt polaritetskontroll?	☒	☐	☐			☐	
Visuell kontroll	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR		OK	
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	☒	☐	☐			☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐			☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐			☐	
Er jordelektroden tilkoblet, og har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme "rom"?	☒	☐	☐			☐	
Er alle gjennomføringer i brannvegger tettet?	☐	☐	☒			☐	
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	☒	☐	☐			☐	
Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	☒	☐	☐			☐	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐			☐	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	☒	☐	☐			☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	☒	☐	☐			☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Sjekkpunkt					
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒		☐
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐		☐
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐		☐
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐		☐
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐		☐
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	☒	☐	☐		☐
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☒	☐	☐		☐



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.



NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

KONTROLLERT AV:

Navn	Trond Pedersen/ Vidar Telle
Dato:	20.06.2018
Signatur:	V-Telle

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Elektroinstallatør				Oppdragsfører (Kunde)			
Firma/Navn:	ElCompaniet AS			Firma/Navn:	Bris AS		
Kontaktperson:	Trond Pedersen			Kontaktperson:	Vidar Telle		
Adresse:	Oldtidsveien 703			Adresse:	Oldtidsveien 703		
Postnr/Sted:	1747	Skjeberg		Postnr/Sted:	1747	Skjeberg	
Telefon:	69161260			Telefon:	69161260		
Epost:	post@elcompaniet.no			Epost:	vidar.telle@bris.no		
Ordre				Kunde			
Ordrenummer:				Kundenummer:	12001		
Anleggsadresse							
Firma/Navn:	Lyngrabben 8d						
Adresse:					Hus nr:		Bokstav:
Postnr/Sted:	1890	Rakkestad		SSB-nummer:			
Anlegg - Kontaktperson							
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet		Telefon:	91195090		
Navn:	Vidar Telle			Epost:	vidar.telle@bris.no		
Rapportens omfang							
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:						
Sjekkpunkter *) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.							
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	OK		
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☐	☒	☐	Oppgradering av eksisterende anlegg.	☐		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐		☐		
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐		☐		
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐		☐		
Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av skjult varme?	☐	☒	☐	Varmekabel på bad	☐		
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☒	☐	☐		☐		
Skal oppdraget gjennomføres uten installasjoner i våtrom eller badstu?	☐	☒	☐		☐		
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☒	☐	☐	UZ-elementer skal byttes til nye jordfeilautomater	☐		
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒		☐		
Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☒	☐	☐		☐		
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☒	☐	☐	Innfelt belysning med led pærer.	☐		
Skal oppdraget gjennomføres uten utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☒	☐	☐		☐		

... Fortsettelse fra forrige side

Sjekkpunkter				*) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.	
Personsikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	OK
* Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst?	☒	☐	☐		☐
Anleggssikkerhet 2	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	OK
* Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☒	☐	Kabel og materiell byttes til nytt, eksisterende røranlegg beholdes.	☐
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/ mangler som er forskriftsstridig eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐		☐
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/ eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐		☐
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐		☐
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐		☐
Kompetanse	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	OK
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐		☐
Eventuelt	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	OK
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐		☐
Informasjon	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	OK
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐		☐



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.



NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Risikovurdert av:

Navn	Trond Pedersen
Dato:	15.01.2015
Signatur:	

Eier/Braker:

Navn:	Bris AS ved Vidar Telle
Dato:	15.01.2015
Signatur:	

Kontaktperson: Vidar Telle

Adresse:

Lyngrabben 5,6,8

Dokumentasjon - Hvor finner jeg hva for fremtidig vedlikehold.

Sjekkpunkt:	O	Kommentar
Ventilasjon		Manuell lufting
Utekran:		Evt. Utekran er selvdrenerende, og tømmes automatisk ved stenging. Det er viktig at hageslange etc frakobles, slik at kranen ikke hindres i å tømmes. Hvis utstyr er påkoblet på vinterstid kan kranen fryse.
Kjøkken:		Ikea, Fronter Bodbyn offwhvite, garanti Hvitevarer 5 år, reklameres evt til Ikea Hvitevarer 815 22 052. Kvittering ligger i perm.
Toalett:		Joma innebygd toalett, VVS Marketing AS
Parkett		Laminatgulv Mod Grå Eik, 20 års garanti fra Pergo men ny type fra nr 2, Optimera, Østfoldhallen. L0323, art nr 7369678 46897162
Maling:		Veggmaling Dyrup 07 Farge S1000-n, og Dyrup 07, Farge S-0502Y Takmaling Jotun 01, Farge S-0502y, Listverk Bomull 1453/s-0502-y Mdf plater på vegg, med Skygge skrå med skagen farge. kjøpt hos Optimera Utvendig maling, Hvit Optimal Jotun utvendig maling Grå maling på boder Optimal Empire, 0520/2000-n Listverk S-0502y, ferdig malt listverk fra Optimera.
Elektro:		Tak i stue LED belysning IPAS Comet SW LED Brytere: Type Simon 54 Stikk kontakter: Simon 54, for kjøp kontakt Ramo Elektro AS
Gulvvarme		Bad, Varmekabel TKXP/ 2R 400/17w pr lm, Forøvrig panelovner

Kursfortegnelse

Elektroinstallatør				Installasjon				
Firma/Navn:	Installatøren			Anleggsnr:				
Kontaktperson:	post@installatøren.as			Måler nr:				
Adresse:				Viktig:				
Postnr/Sted:				Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.				
Telefon:	40002122							
Epost:								
Ordre				Kunde				
Ordrenummer:				Kundennummer:	12001			
Anleggsadresse								
Firma/Navn:	Kursfortegnelsen er gjennomgått av Installatøren aS, og ligger i alle sikringsskap							
Adresse:	Lyngrabben 5-8			Hus nr:			Bokstav:	
Postnr/Sted:	1890	Rakkestad		SSB-nummer:				
KORTSLUTNINGSVURDERING				ANLEGGSDATA				
Fordeling:	Hovedfordeling			Systemspenning:	230	[V]		
Ik Maks	[kA]			Fordelingssystem:	IT			
Ik Min:	[kA]			Type jordelektrode:				
Ij min:	[kA] (kun ved TN anl.)			Tilkoblingssted:	Sikringsskap			
☒ Målt	☐ Oppgitt	☐ Beregnet		Tilførsel:	[mm2]			
Kurs nr.	Lastbeskrivelse / utstyr	Type	Vern In [A]	Kar.	S [mm2]	Kabel L [m]	Ref.Inst. met.	JFB [mA]
F-01	Hovedsikring	Kombi	50		25			
F-02	Platetopp	Kombi	25	c	4	<30	A1	30
F-03	Stekovn	Kombi	13	k	2,5	<30	A1	30
F-04	Stue	Kombi	13	k	2,5	<30	A1	30
F-05	Oppvaskmaskin	Kombi	13	k	2,5	<30	A1	30
F-06	Varmtvannsbereider	Kombi	13	k	2,5	<30	A1	30
F-07	Vaskemaskin	Kombi	13	k	2,5	<30	A1	30
F-08	Bad/ Tørektrummel	Kombi	13	k	2,5	<30	A1	30
F-09	Sov	Kombi	13	k	2,5	<30	A1	30
F-10	Ute/ Micro/ kjøleskap/ stikk v vindu	Kombi	13	k	2,5	<30	A1	30
F-11	Stikk loft	Kombi	13	k	2,5	<30	A1	30
F-12	Lys og stikk bod/ yttergang og mellomgang	Kombi	13	k	2,5	<30	A1	30
F-13	Overspenningsvern							
F-14								
F-15								
F-16								
F-17								
F-18								

RAKKESTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

1890 Rakkestad - Telefon (031) *21 111

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 2306/80 KH/ALH
Skjema nr. 41.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.1965.

J.fr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	Tegn.nr.	Parsell nr.
Område C2	6	1	127 131	139 138
Byggets art Boligbygg (nybygg)	Bygningsrådets/bygn.sjefens vedtak			Byggearb. igangsatt:
2 hus á 6 aldersleiligheter	Dato 26.04.79	Sak R.B. 89/79	Mai 1979	
Byggherrens navn	Adresse			Telefon
Rakkestad kommune v/sosialstyret,	1890 Rakkestad			
Ansvarshavendes navn	Adresse			Telefon
Byggmester Jan Sørensen,	Tyreihansveien 13, 1890 Rakkestad			

Arbeidet ble besiktiget den 14.10.1980

I medhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☒ for nevnte bygg ekskl. sportsboder
☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Gjenstående arbeider.

Diverse bagatellmessige mangler som ble påpekt under ferdigbefaringen.

Sendes:

- ☒ byggherre
☒ ansvarshavende
☐ Sparebanken Borg
☐ feiermester
☐ renovatør

Rakkestad, den 14. oktober 1980

Osc. B. Nymo
kommuneingeniør

Kåre Hanssen
avd.ing.

1. $\frac{1}{x^2} = x^{-2}$
 $\frac{d}{dx} x^{-2} = -2x^{-3} = -\frac{2}{x^3}$

2. $\frac{1}{x^3} = x^{-3}$
 $\frac{d}{dx} x^{-3} = -3x^{-4} = -\frac{3}{x^4}$

3. $\frac{1}{x^4} = x^{-4}$
 $\frac{d}{dx} x^{-4} = -4x^{-5} = -\frac{4}{x^5}$

4. $\frac{1}{x^5} = x^{-5}$
 $\frac{d}{dx} x^{-5} = -5x^{-6} = -\frac{5}{x^6}$

5. $\frac{1}{x^6} = x^{-6}$
 $\frac{d}{dx} x^{-6} = -6x^{-7} = -\frac{6}{x^7}$

6. $\frac{1}{x^7} = x^{-7}$
 $\frac{d}{dx} x^{-7} = -7x^{-8} = -\frac{7}{x^8}$

7. $\frac{1}{x^8} = x^{-8}$
 $\frac{d}{dx} x^{-8} = -8x^{-9} = -\frac{8}{x^9}$

8. $\frac{1}{x^9} = x^{-9}$
 $\frac{d}{dx} x^{-9} = -9x^{-10} = -\frac{9}{x^{10}}$

9. $\frac{1}{x^{10}} = x^{-10}$
 $\frac{d}{dx} x^{-10} = -10x^{-11} = -\frac{10}{x^{11}}$

10. $\frac{1}{x^{11}} = x^{-11}$
 $\frac{d}{dx} x^{-11} = -11x^{-12} = -\frac{11}{x^{12}}$

11. $\frac{1}{x^{12}} = x^{-12}$
 $\frac{d}{dx} x^{-12} = -12x^{-13} = -\frac{12}{x^{13}}$

12. $\frac{1}{x^{13}} = x^{-13}$
 $\frac{d}{dx} x^{-13} = -13x^{-14} = -\frac{13}{x^{14}}$

13. $\frac{1}{x^{14}} = x^{-14}$
 $\frac{d}{dx} x^{-14} = -14x^{-15} = -\frac{14}{x^{15}}$

14. $\frac{1}{x^{15}} = x^{-15}$
 $\frac{d}{dx} x^{-15} = -15x^{-16} = -\frac{15}{x^{16}}$

15. $\frac{1}{x^{16}} = x^{-16}$
 $\frac{d}{dx} x^{-16} = -16x^{-17} = -\frac{16}{x^{17}}$

16.

17. $\frac{1}{x^{17}} = x^{-17}$
 $\frac{d}{dx} x^{-17} = -17x^{-18} = -\frac{17}{x^{18}}$

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602019027
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 945372281 Navn RAKKESTAD KOMMUNE Adresse Postboks 264, 1891 RAKKESTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 961884365 Navn Bris AS Bruksenhet Adresse Oldtidsveien 703, 1747 SKJEBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0128	6	1	138

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0128	6	1	138	1	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	2	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	3	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	4	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	5	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	6	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	7	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	8	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	9	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	10	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	11	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	138	12	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei

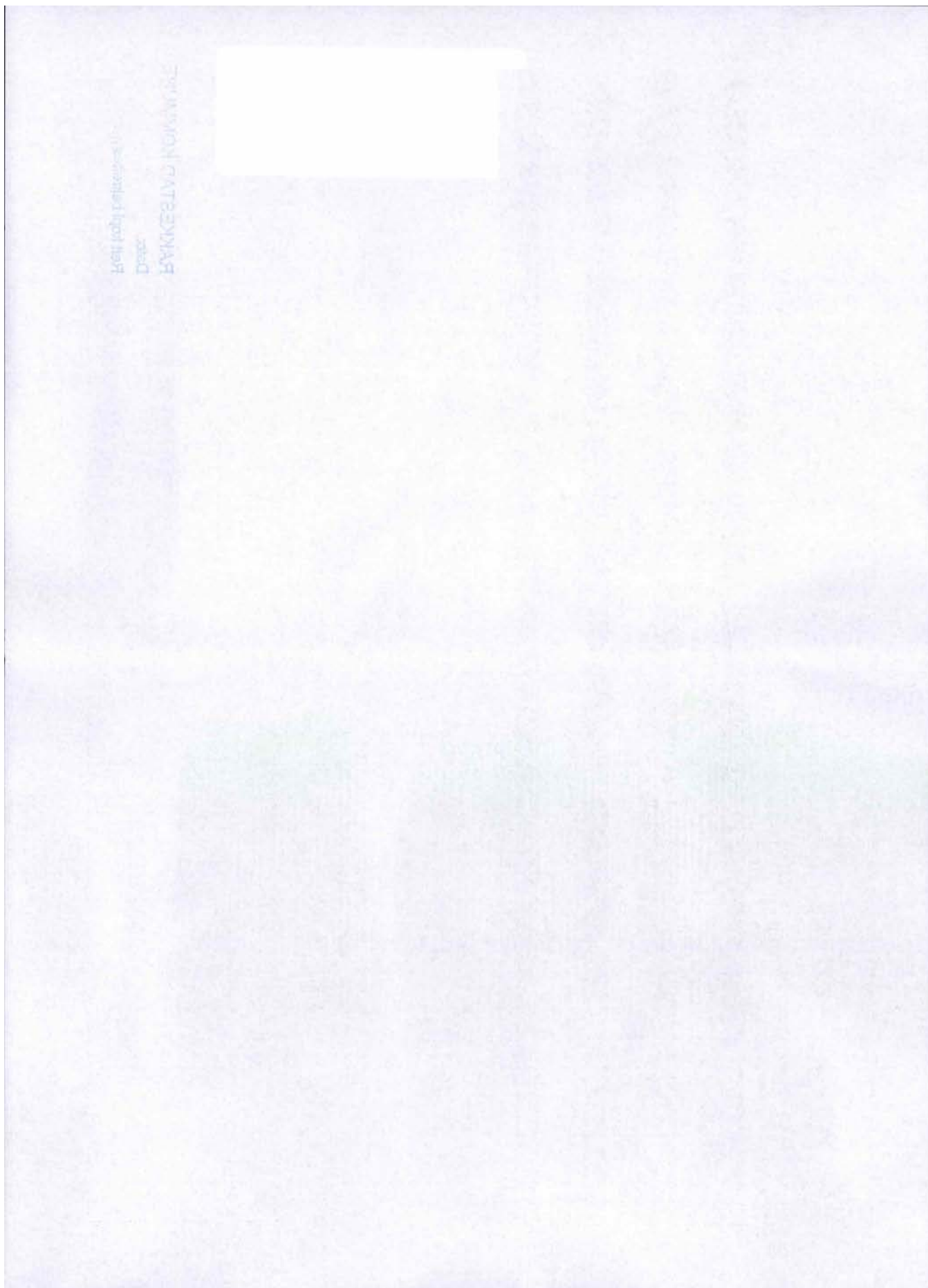
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 757624 Tinglyst: 23.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RAKKESTAD KOMMUNE

Dato: 2016-10
Rett kopi bekreftes Hø



Begjæring om ¹⁾ ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Bris AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Oldtidsveien 703		
Postnr. 1747	Poststed Skjeberg	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 961884365	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr. 0128	Kommunens navn Rakkestad	Gnr. 6	Bnr. 1	Festenr. 138	Snr.
--------------------	-----------------------------	-----------	-----------	-----------------	------

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 961884365	Navn Bris AS	Ideell andel 3) 1/1
--	-----------------	------------------------

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	1	B	13				25				37			49
2	B	1	B	14				26				38			50
3	B	1	B	15				27				39			51
4	B	1	B	16				28				40			52
5	B	1	B	17				29				41			53
6	B	1	B	18				30				42			54
7	B	1	B	19				31				43			55
8	B	1	B	20				32				44			56
9	B	1	B	21				33				45			57
10	B	1	B	22				34				46			58
11	B	1	B	23				35				47			59
12	B	1	B	24				36				48			60
Sum tellere:				12		= nevner:		12							

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 3/8-16	Rekvirentens underskrift Vicki Telle
----------------	---

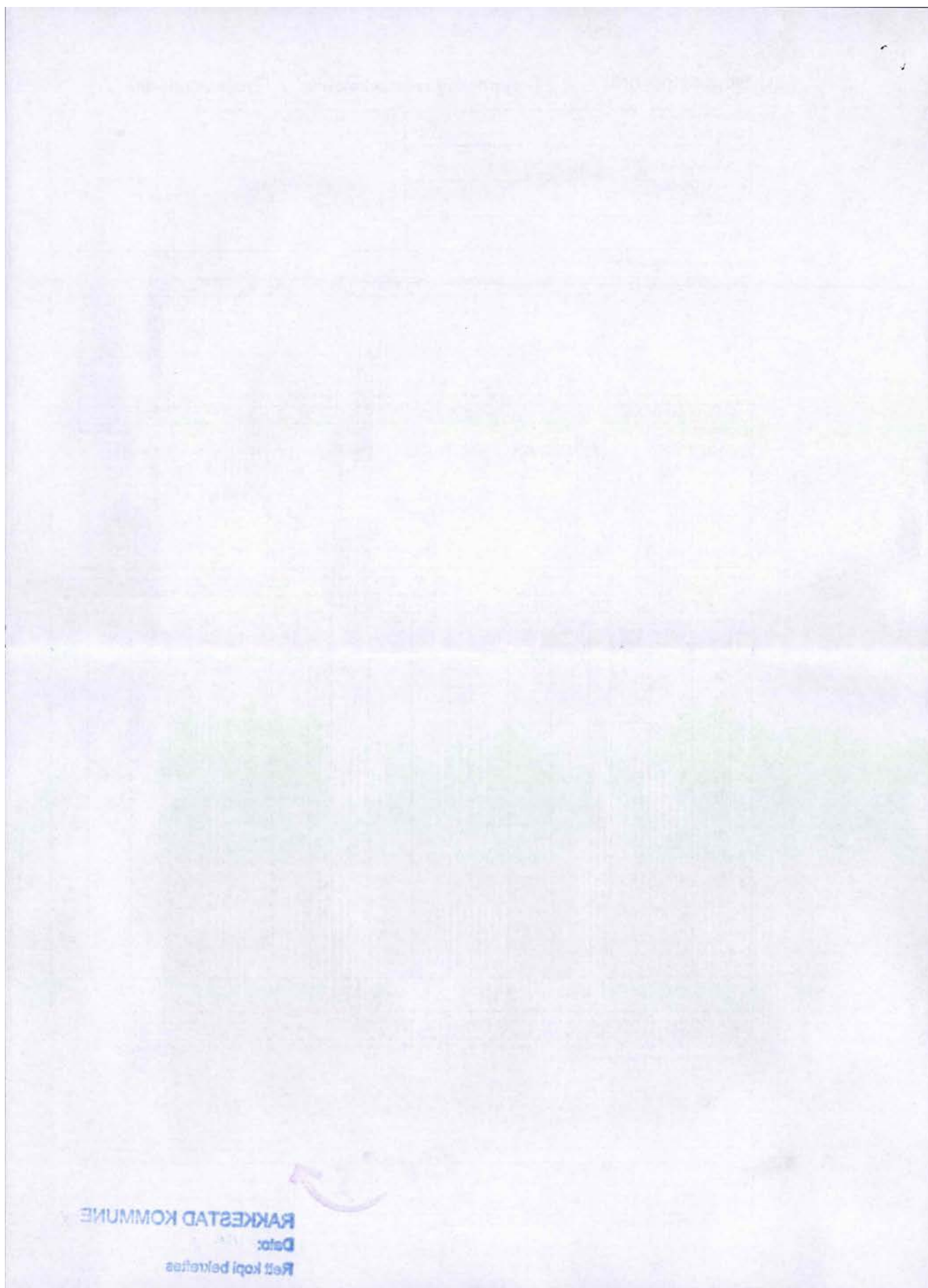
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

RAKKESTAD KOMMUNE

Dato: 23/8-16

Rett kopi bekreftes 46

Side 1 av 3



Rakkestad Kommune
Dato: 2026-02-19 09:17
Rett kopi bekreftes

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato S-borg 3/8-16	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  Vide Tølle	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------------------	--	--

Dato 3/8-16	Rekvirentens underskrift Vide Tølle
----------------	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
6	1
Festnr.	Snr.
138	RAKKESTAD
Dato	Stempel og underskrift
22/8-16	Ege  

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglygingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
3/8-16	Vide Felle





SITUASJONSKART

SEKSJONERT EIENDOM

G.nr/B.nr - F.nr: 6/1-138

Målestokk: 1:500

Dato: 19.08.2016

RAKKESTAD
KOMMUNE

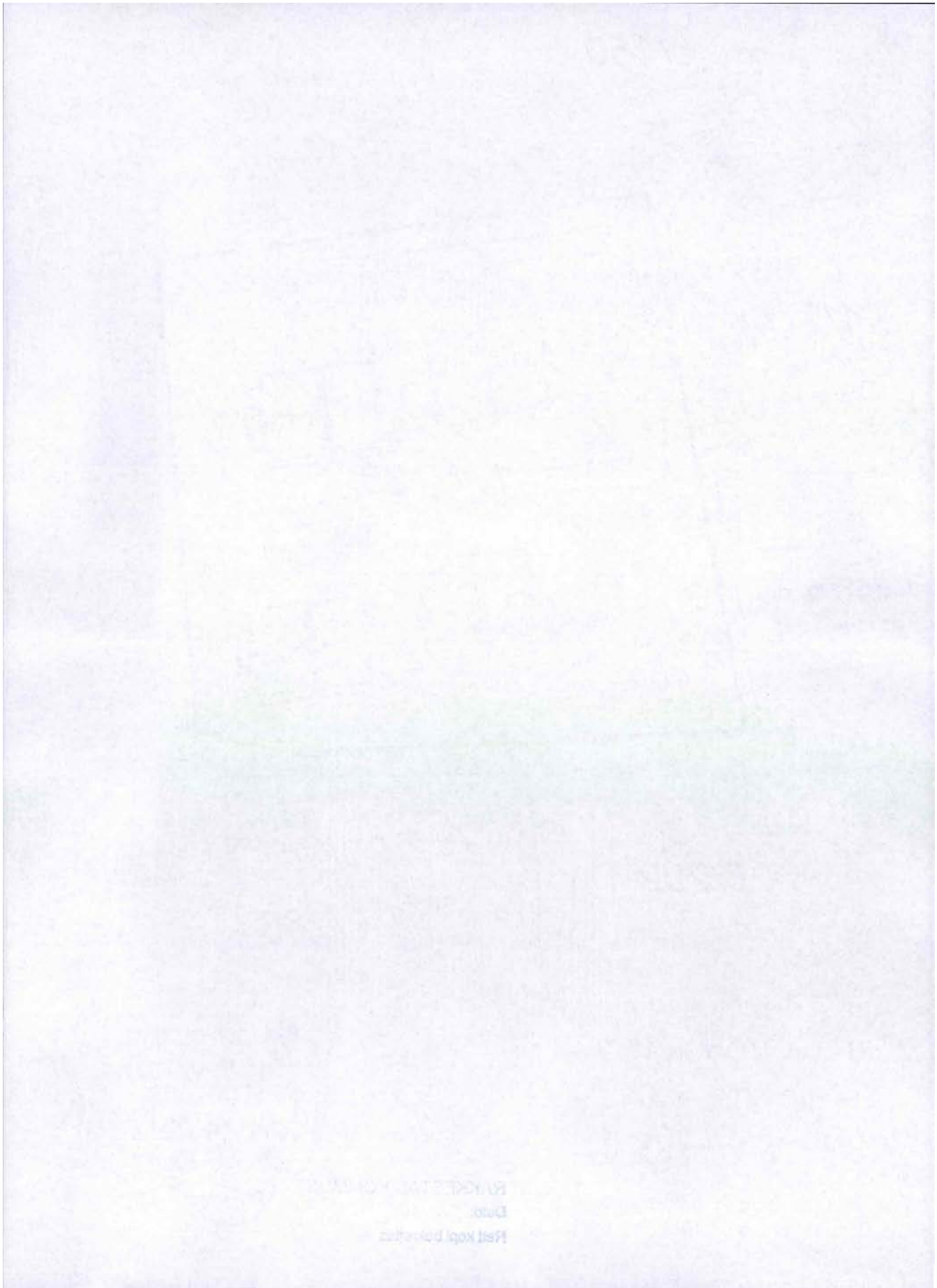


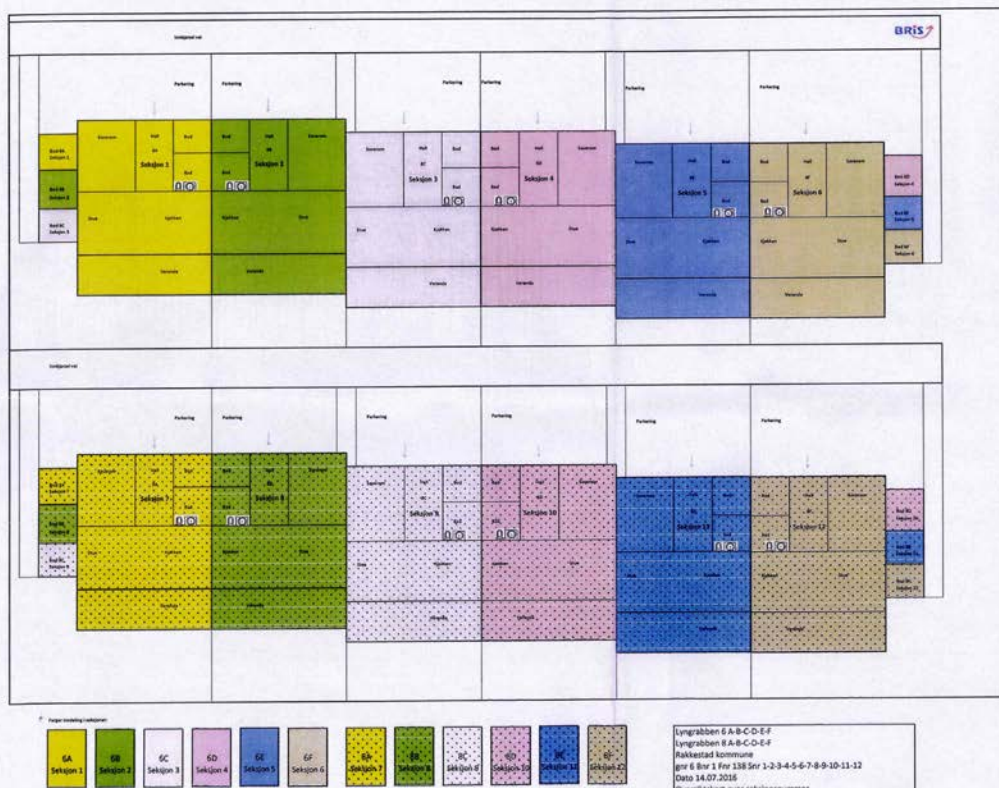
RAKKESTAD KOMMUNE

Dato: 22/8-16

Rett kopi bekreftes 16





[illegible]

RAKKESTAD KOMMUNE
Dato: 27/3-16
Rett kopi bekreftes AS

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 1, Festenr 138, Seksjonsnr 10	Kommune:	3120 Rakkestad
Adresse:		Grunnkrets:	114 Bergenhus
Veiadresse:	Lyngrabben 8 D, gatenr 4200	Valgkrets:	1 Sentrum
(fra bruksenhet)	1890 Rakkestad	Kirkesogn:	2030304 Rakkestad
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	141 Rakkestad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	23.08.2016	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/12
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 485,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3120/6/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3120/6/1/5	0,0
			Mottaker	3120/6/1/11	0,0
			Mottaker	3120/6/1/12	0,0
			Mottaker	3120/6/1/13	0,0
			Mottaker	3120/6/1/14	0,0
			Mottaker	3120/6/1/17	0,0
			Mottaker	3120/6/1/19	0,0
			Mottaker	3120/6/1/20	0,0
			Mottaker	3120/6/1/21	0,0
			Mottaker	3120/6/1/22	0,0
			Mottaker	3120/6/1/23	0,0
			Mottaker	3120/6/1/26	0,0
			Mottaker	3120/6/1/27	0,0
			Mottaker	3120/6/1/28	0,0
			Mottaker	3120/6/1/30	0,0
			Mottaker	3120/6/1/32	0,0
			Mottaker	3120/6/1/33	0,0
			Mottaker	3120/6/1/34	0,0
			Mottaker	3120/6/1/36	0,0
			Mottaker	3120/6/1/37	0,0
			Mottaker	3120/6/1/39	0,0
			Mottaker	3120/6/1/41	0,0
			Mottaker	3120/6/1/45	0,0
			Mottaker	3120/6/1/48	0,0
			Mottaker	3120/6/1/49	0,0
			Mottaker	3120/6/1/50	0,0
			Mottaker	3120/6/1/52	0,0
			Mottaker	3120/6/1/53	0,0
			Mottaker	3120/6/1/58	0,0
			Mottaker	3120/6/1/61	0,0
			Mottaker	3120/6/1/62	0,0
			Mottaker	3120/6/1/63	0,0
			Mottaker	3120/6/1/66	0,0
			Mottaker	3120/6/1/69	0,0
			Mottaker	3120/6/1/70	0,0
			Mottaker	3120/6/1/76	0,0
			Mottaker	3120/6/1/77	0,0
			Mottaker	3120/6/1/78	0,0
			Mottaker	3120/6/1/83	0,0
			Mottaker	3120/6/1/84	0,0
			Mottaker	3120/6/1/87	0,0
			Mottaker	3120/6/1/88	0,0
			Mottaker	3120/6/1/90	0,0
			Mottaker	3120/6/1/92	0,0
			Mottaker	3120/6/1/97	0,0
			Mottaker	3120/6/1/99	0,0
			Mottaker	3120/6/1/100	0,0
			Mottaker	3120/6/1/103	0,0
			Mottaker	3120/6/1/104	0,0
		Mottaker	3120/6/1/106	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/108	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/110	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/111	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/114	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/115	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/118	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/122	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/123	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/124	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/127	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/129	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/130	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/131	0,0	
		Mottaker	3120/6/1/134	0,0	

			Mottaker	3120/6/1/138	0,0
			Mottaker	3120/6/1/138/1	0,0
			Mottaker	3120/6/1/138/2	0,0
			Mottaker	3120/6/1/138/3	0,0
			Mottaker	3120/6/1/138/4	0,0
			Mottaker	3120/6/1/138/5	0,0
			Mottaker	3120/6/1/138/6	0,0
			Mottaker	3120/6/1/138/7	0,0
			Mottaker	3120/6/1/138/8	0,0
			Mottaker	3120/6/1/138/9	0,0
			Mottaker	3120/6/1/138/10	0,0
			Mottaker	3120/6/1/138/11	0,0
			Mottaker	3120/6/1/138/12	0,0
			Mottaker	3120/6/1/192	0,0
			Mottaker	3120/6/1/193	0,0
			Mottaker	3120/6/1/194	0,0
			Mottaker	3120/6/1/195	0,0
			Mottaker	3120/6/1/201	0,0
			Mottaker	3120/6/1/207	0,0
			Mottaker	3120/6/1/210	0,0
			Mottaker	3120/6/1/217	0,0
			Mottaker	3120/6/1/218	0,0
			Mottaker	3120/6/1/220	0,0
			Mottaker	3120/6/1/226	0,0
			Mottaker	3120/6/1/230	0,0
			Mottaker	3120/6/1/232	0,0
			Mottaker	3120/6/1/236	0,0
			Mottaker	3120/6/1/240	0,0
			Mottaker	3120/6/1/247	0,0
			Mottaker	3120/6/1/251	0,0
			Mottaker	3120/6/1/255	0,0
			Mottaker	3120/6/1/273	0,0
			Mottaker	3120/6/1/273/1	0,0
			Mottaker	3120/6/1/273/2	0,0
			Mottaker	3120/6/1/273/3	0,0
			Mottaker	3120/6/1/273/4	0,0
			Mottaker	3120/6/1/273/5	0,0
			Mottaker	3120/6/1/276	0,0
			Mottaker	3120/6/1/278	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3016/6/1/40	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3016/6/1/80	0,0
			Mottaker	3016/6/1/85	0,0
			Mottaker	3016/6/1/91	0,0
			Mottaker	3016/6/1/109	0,0
			Mottaker	3016/6/1/126	0,0
			Mottaker	3016/6/1/128	0,0
			Mottaker	3016/6/1/253	0,0
			Mottaker	3016/6/1/277	0,0
			Mottaker	3120/6/1	0,0
			Mottaker	3120/6/1/5	0,0
			Mottaker	3120/6/1/11	0,0
			Mottaker	3120/6/1/12	0,0
			Mottaker	3120/6/1/13	0,0
			Mottaker	3120/6/1/14	0,0
			Mottaker	3120/6/1/17	0,0
			Mottaker	3120/6/1/19	0,0
			Mottaker	3120/6/1/20	0,0
			Mottaker	3120/6/1/21	0,0
			Mottaker	3120/6/1/22	0,0
			Mottaker	3120/6/1/23	0,0
			Mottaker	3120/6/1/26	0,0
			Mottaker	3120/6/1/27	0,0
			Mottaker	3120/6/1/28	0,0
			Mottaker	3120/6/1/30	0,0
			Mottaker	3120/6/1/32	0,0
			Mottaker	3120/6/1/33	0,0
			Mottaker	3120/6/1/34	0,0

Mottaker	3120/6/1/36	0,0
Mottaker	3120/6/1/37	0,0
Mottaker	3120/6/1/39	0,0
Mottaker	3120/6/1/41	0,0
Mottaker	3120/6/1/45	0,0
Mottaker	3120/6/1/48	0,0
Mottaker	3120/6/1/49	0,0
Mottaker	3120/6/1/50	0,0
Mottaker	3120/6/1/52	0,0
Mottaker	3120/6/1/53	0,0
Mottaker	3120/6/1/58	0,0
Mottaker	3120/6/1/61	0,0
Mottaker	3120/6/1/62	0,0
Mottaker	3120/6/1/63	0,0
Mottaker	3120/6/1/66	0,0
Mottaker	3120/6/1/69	0,0
Mottaker	3120/6/1/70	0,0
Mottaker	3120/6/1/76	0,0
Mottaker	3120/6/1/77	0,0
Mottaker	3120/6/1/78	0,0
Mottaker	3120/6/1/83	0,0
Mottaker	3120/6/1/84	0,0
Mottaker	3120/6/1/87	0,0
Mottaker	3120/6/1/88	0,0
Mottaker	3120/6/1/90	0,0
Mottaker	3120/6/1/92	0,0
Mottaker	3120/6/1/97	0,0
Mottaker	3120/6/1/99	0,0
Mottaker	3120/6/1/100	0,0
Mottaker	3120/6/1/103	0,0
Mottaker	3120/6/1/104	0,0
Mottaker	3120/6/1/106	0,0
Mottaker	3120/6/1/108	0,0
Mottaker	3120/6/1/110	0,0
Mottaker	3120/6/1/111	0,0
Mottaker	3120/6/1/114	0,0
Mottaker	3120/6/1/115	0,0
Mottaker	3120/6/1/118	0,0
Mottaker	3120/6/1/122	0,0
Mottaker	3120/6/1/123	0,0
Mottaker	3120/6/1/124	0,0
Mottaker	3120/6/1/127	0,0
Mottaker	3120/6/1/129	0,0
Mottaker	3120/6/1/130	0,0
Mottaker	3120/6/1/131	0,0
Mottaker	3120/6/1/134	0,0
Mottaker	3120/6/1/138	0,0
Mottaker	3120/6/1/138/1	0,0
Mottaker	3120/6/1/138/2	0,0
Mottaker	3120/6/1/138/3	0,0
Mottaker	3120/6/1/138/4	0,0
Mottaker	3120/6/1/138/5	0,0
Mottaker	3120/6/1/138/6	0,0
Mottaker	3120/6/1/138/7	0,0
Mottaker	3120/6/1/138/8	0,0
Mottaker	3120/6/1/138/9	0,0
Mottaker	3120/6/1/138/10	0,0
Mottaker	3120/6/1/138/11	0,0
Mottaker	3120/6/1/138/12	0,0
Mottaker	3120/6/1/192	0,0
Mottaker	3120/6/1/193	0,0
Mottaker	3120/6/1/194	0,0
Mottaker	3120/6/1/195	0,0
Mottaker	3120/6/1/201	0,0
Mottaker	3120/6/1/207	0,0
Mottaker	3120/6/1/210	0,0
Mottaker	3120/6/1/217	0,0
Mottaker	3120/6/1/218	0,0

			Mottaker	3120/6/1/220	0,0
			Mottaker	3120/6/1/226	0,0
			Mottaker	3120/6/1/230	0,0
			Mottaker	3120/6/1/232	0,0
			Mottaker	3120/6/1/236	0,0
			Mottaker	3120/6/1/240	0,0
			Mottaker	3120/6/1/247	0,0
			Mottaker	3120/6/1/251	0,0
			Mottaker	3120/6/1/255	0,0
			Mottaker	3120/6/1/273	0,0
			Mottaker	3120/6/1/273/1	0,0
			Mottaker	3120/6/1/273/2	0,0
			Mottaker	3120/6/1/273/3	0,0
			Mottaker	3120/6/1/273/4	0,0
			Mottaker	3120/6/1/273/5	0,0
			Mottaker	3120/6/1/276	0,0
			Mottaker	3120/6/1/278	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.08.2016	Etablert/Endret	3120/6/1/138	0,0
	Matrikkelført:	22.08.2016	Etablert/Endret	3120/6/1/138/1	0,0
			Etablert/Endret	3120/6/1/138/2	0,0
			Etablert/Endret	3120/6/1/138/3	0,0
			Etablert/Endret	3120/6/1/138/4	0,0
			Etablert/Endret	3120/6/1/138/5	0,0
			Etablert/Endret	3120/6/1/138/6	0,0
			Etablert/Endret	3120/6/1/138/7	0,0
			Etablert/Endret	3120/6/1/138/8	0,0
			Etablert/Endret	3120/6/1/138/9	0,0
			Etablert/Endret	3120/6/1/138/10	0,0
			Etablert/Endret	3120/6/1/138/11	0,0
			Etablert/Endret	3120/6/1/138/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lyngrabben 8 D	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	63,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	57,0	Igangset.till.:	02.05.1979
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	57,0	Midl. brukstil.:	14.10.1980
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	147695535			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		57,0		57,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Bris As
Oltidsveien 703
1747 SKJEBERG

Vår dato: 24.09.2015
Vår referanse: 15/229-4
Vår saksbehandler: Thorbjørn Stubberud
Arkivkode: 6/1/273
Deres ref.:

SVAR - SØKNAD OM FERDIGATTEST

Gjelder:
Byggested:

Bruksendring samt nye boder
Lyngrabben 6 A - F - 8 A-F - 5 A - E,
1890 RAKKESTAD
Bris AS
Kåre Telle AS

Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

FERDIGATTEST

Jfr. lov om planlegging og byggesaksbehandling - PBL § 21-10

Vi viser til søknad om ferdigattest for bruksendring leilighet 5E samt oppføring av nye boder og utvidelse av verandaer, mottatt her 09.09.2015.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

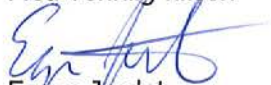
Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen


Espen Jordet
Enhetsleder


Thorbjørn Stubberud
Byggesaksbehandler

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til: VA-avd.



Bris AS
Oldtidsveien 703

1747 SKJEBERG

Deres ref. Vår ref.:
Saksnr. 15/525-1
Løpenr. 4008/15
Sak nr. bes oppgitt ved svar

Arkivkode
GBR 6/1/273

Dato
17.03.2015

Kopi til:

ENDRING AV ADRESSER - LYNGRABBen 5

Deres eiendom g.nr. 6 b.nr. 1 f.nr. 273, Lyngrabben 5 har i dag 4 boliger med adressene henholdsvis Lyngrabben 5A, 5 B, 5C og 5D.

Dere har søkt om og fått godkjent at det bebygde arealet mellom Lyngrabben 5B og 5C blir en egen ny bolig. Det er derfor nødvendig at den nye boligen får sin egen adresse.

For å få en logisk adressering med stigende bokstaver, mener Rakkestad kommune at det er nødvendig med en endring av to av de eksisterende adressene.

Rakkestad kommune tildeler den nye boligen i midten adressen **Lyngrabben 5C.**

Rakkestad kommune endrer adressen til boligen som har Lyngrabben 5C til **Lyngrabben 5D.**

Rakkestad kommune endrer også adressen til boligen som har Lyngrabben 5D til **Lyngrabben 5E.**

Endringen er allerede registrert.

Imidlertid har dere i henhold til matrikkelloven klagerett på tildelingen av den nye adressen og endringen av de eksisterende adressene. Klagefristen er tre uker fra mottagelsen av dette brevet.

Dere har søkt om å seksjonere deres eiendommer i Rakkestad. Vi viser i den forbindelse til vårt brev av 04.02.2015. Vår innvending som beskrevet i pkt. 3 er nå oppfylt.

De andre innvendingene mot å gjennomføre seksjoneringene er imidlertid fortsatt gjeldende. Håper at dere tar kontakt for å diskutere saken.

Med vennlig hilsen


Espen Jordet
Enhetsleder

0922


Arne Gjerberg
1. Konsulent

RAKKESTAD
mangfold og samhold





Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 19.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	1	Festenr.	138	Seksjonsnr.	10
Adresse	Lyngrabben 8D, 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	2 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_2	
	KPFare	Ras- og skredfare	
Delareal	1 m ²		
	Arealbruk	Grønnstruktur (utgått), Nåværende	
Delareal	3 484 m ²		
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.08.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2026	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/12	Bruk av grunn	()

- ☒ 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
Seksjonering Seksjonering	22.08.2016 22.08.2016	16/1162	Tinglyst 27.08.2016	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAKKESTAD KOMMUNE S945372281	Fester (F) 1/1	Postboks 264 1891 RAKKESTAD	
PELI EIENDOM AS S934486560	Framfester (F1) 1/1	Jon Leiras vei 1 3440 RØYKEN	
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS	Hjemmelshaver (H)	Postboks 535 Sentrum	

S933730077	1/1	0105 OSLO
------------	-----	-----------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lyngrabben 8D	H0101	6/1/138/10	57	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Lyngrabben 8 D

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147695535		Rekkehus (131)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	14.10.1980

1: Bygning 147695535: Rekkehus (131), Midlertidig brukstillatelse 14.10.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	57
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	57
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	63,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	02.05.1979	02.05.2007	
Midlertidig brukstillatelse	14.10.1980	17.09.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lyngrabben 8D	H0101	6/1/138/10	57	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	57	0	57	0	0	0

Seksjonert eiendom: Festegrunn 6/1/138

Bruksnavn		Beregnet areal	3485.2
Etablert dato	08.10.1980	Historisk oppgitt areal	2595
Oppdatert dato	18.01.2024	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:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589303.68	633725.26		Ja	3485.2	



Planbestemmelser kommuneplanens arealdel 2025- 2037

Saksnr. 2024/63-3

Arkiv 141

Dato 25.02.2025



Innhold

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. PBL § 11-5).....	4
§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. PBL § 11-6)	4
§ 3 HENSYNSSONER (jf. Pbl § 11-8).....	5
§ 3.1 Hensynssone H310_fareområde kvikkleireskred,	5
§ 3.2 Hensynssone H310_2 aktsomhetsområde kvikkleireskred.	5
§ 3.3 H 310_3-5 Hensynssone Skred i bratt terreng.	6
§ 3.4 Hensynssone høyspenningsanlegg H370 (jf. Pbl § 11-8 a)	6
§ 3.5 Hensynssone friluftsliv H530 (jf. Pbl § 11-8 c).....	6
§ 3.6 Hensynssone kulturmiljø H570 (jf. Pbl § 11-8 c).....	6
§ 3.7 Hensynssone Aktsomhetsområde flom H320 (jf. Pbl § 11-8 a).....	7
§ 3.8 Hensynssone naturvern H720 (jf. Pbl § 11-8 d).....	7
§ 3.9 Hensynssone drikkevannskilde H110 (jf. Pbl § 11-8 a).....	7
§ 3.10 Hensynssone grunnvannsbrønner H120.....	7
§ 3.11 Hensynssone Samtidig planlegging H810 (jf. Pbl 11-8 f).	8
§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER (jf. PBL § 11-9).....	8
§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1).....	8
§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2).....	8
§ 4.3 Universell utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 5)	9
§ 4.4 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 nr. 5).....	9
§ 4.5 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5).....	9
§ 4.6 Støy (jf. PBL 11-9 nr. 6).....	11
§ 4.7 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 nr. 6).....	12
§ 4.8 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 nr. 6)	12
§ 4.9. Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 nr. 3).....	13
§ 4.10. Høyspenningsanlegg (jf. PBL 11-9 nr. 5).....	13
§ 4.11. Overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 nr. 6).....	13
§ 4.12 Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	14
§ 4.13 Naturmangfold (jf. PBL 11-9 nr.6).....	14
§ 4.14 Kulturlandskap og kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	14
§ 4.15 Kulturminner (jf. PBL § 11-9 nr.7).....	14
§ 4.16 Fjernvarme (jf. PBL 11-9 nr. 3).....	15
§ 4.17 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)	15
§ 4.18 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)	15
§ 4.19 Lekeplasser	16
§ 4.20 Miljøoppfølging og overvåking (jf. PBL § 11-9 pkt. 8)	16
§ 4.21 Lyssetting.....	16
§ 4.22 Rekkefølgekrav.....	16
§ 4.23 Byggegrense.....	17
§ 4.24 Utbyggingsavtaler.....	17
§ 4.25 Vannmiljø.....	17
§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10 og 11-11).....	18
§ 5.1 Boligbebyggelse	18
§ 5.1.1 Eksisterende og nye boligområder.....	18
§ 5.1.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)	19
§ 5.1.3 Områder til lek og opphold (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)	19
§ 5.2 Fritidsbebyggelse	20
§ 5.3 Sentrumsformål.....	20
§ 5.4 Næringsformål.....	20

§5.5 Råstoffutvinning	21
§5.5.1 Masseuttak stein	21
§ 5.6 Deponi innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)	21
§ 5.7 Grav- og urnelund.....	22
§ 6 LNF, LSB, LSN.....	22
§ 6.1 Alle kategorier	22
§ 6.1.1 Generelt.....	22
§ 6.1.2 Plankrav	22
§6.1.3 Friluftsliv	22
§6.1.4 Fritidsboliger.....	23
§ 6.1.5 Fradeling av gårdstun	23
§ 6.1.6 Infrastruktur	23
§6.2 LSN, spredt næring og eksisterende boliger og LSB, spredt næring og bolig.....	24
§ 6.2.1 Næringsvirksomhet på landbrukseiendommer	24
§ 6.2.2 Eksisterende bebygde boligeiendommer og fradelte gårdstun	25
§ 6.2.3 Boenheter	25
§6.3 LSB, spredt bolig og næring	25
§ 6.3.1 Avgrensing	25
§6.3.2 Boligbygging	25
§ 6.3.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Jf pbl §1-8.	26
§ 6.4 Kantsone/vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag.....	26

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i kursiv, og er kun av veiledende karakter. De kan ikke benyttes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. PBL § 11-5)

Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Føringene er som følger:

- a. Kommuneplanens arealdel skal sikre at Rakkestad kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- b. Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftsområder
- c. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- d. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse og barns oppvekstvilkår, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. PBL § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken i kommunen. Planen gir også rammer for nye kommunedelplaner og reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven 2008 (PBL) § 1-6, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal, dersom planen ikke er nevnt i vedlagt liste over reguleringsplaner, her vil reguleringsplanene gjelde foran kommuneplan dersom det ikke er sagt eksplisitt at kommuneplanens bestemmelser gjelder foran.

§ 3 HENSYNSSONER (jf. Pbl § 11-8)

§ 3.1 Hensynssone H310_fareområde kvikkleireskred,

I områder vist som faresoner H310_1 på plankartet, er det registrert kvikkleireforekomster.

Det må ved utarbeiding av reguleringsplan eller ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning.

Innenfor hensynsonen er alle terrenginngrep og tiltak søknadspliktig.

Retningslinje:

NVEs veileder 1/2019 eller nyere skal legges til grunn.

Alle aktiviteter innenfor områdene må skje med aktsomhet uten fare for å øke skredfaren.

Der hvor det foreligger tilstrekkelig entydig geoteknisk dokumentasjon fra reguleringsplan anses tema som ivaretatt i forhold til søknad om tiltak.

Aktsomhetsområder og faresoner for skred er sårbare mot terrenginngrep. Selv små tiltak vil kunne påvirke områdestabiliteten eller endre flomveier. Mindre terrenginngrep kan derfor være vesentlige inngrep og være søknadspliktige, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k. Tiltak som reduserer områdestabiliteten tillates ikke. Før terrenginngrep igangsettes må det være dokumentert at områdestabiliteten ikke vil bli redusert.

§ 3.2 Hensynssone H310_2 aktsomhetsområde kvikkleireskred.

I områder vist som faresoner H310_2 på plankartet, er det potensiale for å treffe på kvikkleire. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan eller ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning.

Retningslinje:

NVEs veileder 1/2019 eller nyere skal legges til grunn.

For tiltak eller plan som ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, er det ikke behov for ytterligere utredning av fare for kvikkleireskred. Det vil imidlertid alltid være en restrisiko.

Der hvor det foreligger tilstrekkelig entydig geoteknisk dokumentasjon fra reguleringsplan anses tema som ivaretatt i forhold til søknad om tiltak.

Aktsomhetsområder og faresoner for skred er sårbare mot terrenginngrep. Selv små tiltak vil kunne påvirke områdestabiliteten eller endre flomveier. Mindre terrenginngrep kan derfor være vesentlige inngrep og være søknadspliktige, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k. Tiltak som reduserer områdestabiliteten tillates ikke. Før terrenginngrep igangsettes må det være dokumentert at områdestabiliteten ikke vil bli redusert.

§ 3.3 H 310_3-5 Hensynsone Skred i bratt terreng.

I områder vist som faresoner H310_3-5 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. NVEs veileder 1/2019 eller nyere skal legges til grunn.

H310_3 er aktsomhetsområde steinsprang

H310_4 er aktsomhetsområde jord- og flomskred

H310_5 er aktsomhetsområde snøskred

Innenfor områdene er det ikke tillat med tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a-m

§ 3.4 Hensynsone høyspenningsanlegg H370 (jf. Pbl § 11-8 a)

Som kap 4.10

§ 3.5 Hensynsone friluftsliv H530 (jf. Pbl § 11-8 c).

Retningslinje:

Innenfor områder vist som hensynsone friluftsliv, kan det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende, og fremtidig, tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon. Landbruk driftes som normalt.

Etablering av områder for kraftproduksjon som solcelleparker eller vindparker er ikke ansett forenlig med friluftsliv.

§ 3.6 Hensynsone kulturmiljø H570 (jf. Pbl § 11-8 c).

Retningslinje:

I områder avsatt som hensynsone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskapet dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt.

Vurderinger i forhold til kulturmiljø skal baseres på Kommunedelplan Kulturmiljø.

§ 3.7 Hensynssone Aktsomhetsområde flom H320 (jf. Pbl § 11-8 a).

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone aktsomhetsområde flom skal utformes slik at sikkerheten mot flom er tilstrekkelig ivaretatt. Reell fare skal utredes og sikkerhetskravene i TEK17 § 7-2 dokumenteres.

Ny utbygging skal ikke bidra til økt avrenning og skader i tilgrensende områder.

Retningslinje:

NVE veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom. skal legges til grunn

Aktsomhetsområde viser potensiell fare, reell fare avklares på reguleringsplannivå.

§ 3.8 Hensynssone naturvern H720 (jf. Pbl § 11-8 d).

Områdene har egne forskrifter

§ 3.9 Hensynssone drikkevannskilde H110 (jf. Pbl § 11-8 a).

Innenfor hensynssonen (20 meter fra vannkant) er det forbudt å benytte sprøytemidler og husdyrgjødsel.

Ved etablert 10 meter permanent fast vegetasjonsbelte kan denne erstatte 20 metersgrensen.

Retningslinje:

I saker som omhandler sikringssonen skal vannverkseier involveres.

Ved avvik på vannkvalitet skal sikringssonen evalueres.

§ 3.10 Hensynssone grunnvannsbrønner H120

Soner for sikring av kommunens grunnvannsbrønner.

Det er ikke tillat med tiltak eller aktiviteter som er en fare for forurensing av drikkevannsbrønnene.

Innenfor sonen er det forbudt med oppføring av nye bygg, boring av brønner til energi eller vann og lignende. Lagring av større mengder med væsker som kan skade drikkevannskilden er forbudt.

Retningslinje:

Jf. prinsippgodkjenning av Sander vannverk av 8. aug 1980

Jf. vannverkseier ROS analyse.

Vannverkseier skal involveres i bygge og plansaker som omhandler områdene brønnene er lokalisert.

§ 3.11 Hensynssone Samtidig planlegging H810 (jf. Pbl 11-8 f).

Område industriområdet er lagt som hensynssone H810 , det skal utarbeides områderegeringsplan for området.

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER (jf. PBL § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

I områder for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, h, k, l og n ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. For områder større enn 20 boenheter skal det vurderes om trinnvis utvikling er hensiktsmessig i reguleringsplan.

Retningslinje: Dersom tiltak etter § 20-1 bokstav c, e, f, g, i, j eller m medfører varige endringer som påvirker miljø og samfunn, vil dette utløse krav om regulering.

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

Unntakene under gjelder ikke dersom:

Tiltaket er innenfor hensynssone skred(H310_1-5) eller flom (H320).

a. Utvikling av eksisterende bolig eller nye prosjekter med inntil 2 nye boenheter i nåværende områder med arealbruk boligformål. Boligen/prosjektet skal være innenfor plan- og bygningslovens høydebestemmelser og ikke overstige 30% BYA. Unntaket gjelder ikke dersom prosjektet medfører konsekvenser som bør vurderes i en større sammenheng.

b. Inntil 600 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående bygningsmasse i nåværende bygge- og anleggsområder, kan skje på følgende vilkår:

- Det skal følge en detaljert utomhusplan som viser tilpassing til eksisterende infrastruktur og bebyggelse.
- Det skal vurderes hvilke trafikale konsekvenser tiltaket medfører.
- Kommunen kan, der det er behov for det, kreve at det opparbeides gangvei og beplantning.
- Maksimal mønehøyde 12 meter eller gesimshøyde er 12 meter.
- Maksimal BYA 60%.

c. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse.

d. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.

e. Innenfor arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av mindre tilbygg, inntil 50 m2 BRA, og påbygg til eksisterende enhet og maksimalt én frittliggende bod eller garasje på bebygd eiendom, tillatt uten reguleringsplan. Bod/garasje skal kun være en etasje og ha maksimalt BYA 50 m2 og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 5 m og 3,5 m.

f. Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformålet nåværende bebyggelse og anlegg.

g. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

Retningslinjer til § 4.2

Bokstav a: Med større sammenheng menes eksempelvis, infrastruktur VVA, forhold til myk mobilitet og støy. Transformasjon av større område.

Bokstav b) Der tiltak medfører publikumsrettet virksomhet med mer enn 50 besøkende pr dag skal det som hovedregel kreves løsning for myke trafikanter.

Bokstav c: Det åpnes for tilrettelegging for allment friluftsliv, noe som skal komme allmennheten til gode. Tiltak som ikke fremstår som tilgjengelig for alle godkjennes ikke.

Bokstav g) med små tiltak kan som eksempel være tilbygg, garasjer, små frittliggende bygg for eksempel trafostasjoner.

§ 4.3 Universell utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Krav om universell utforming jfr. gjeldende plan- og bygningslov og Byggteknisk forskrift skal ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 4.4 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. På bygningers fasader skal det benyttes frittstående bokstaver. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt og reklameplaner for enkelteieendommer.

§ 4.5 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende bestemmelser:

Arealformål	Grunnlag	Antall plasser sentrum		Antall plasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum	Minimum
Bolig	Boenhet	0,75	1,25	1	2	2
Omsorgsbolig	Boenhet	0,25	0,5			0,5
Forretning	Pr 100 m2 BRA	1	4	1	5	2

Kontor	Pr 100 m2 BRA	0,75	2	1	3	1
Industri	Pr 100 m2 BRA		0,5	Løses i reguleringsplan		
Lager	Pr 100 m2 BRA		0,1	Løses i reguleringsplan		
Forsamling	Pr 100 m2 BRA		2,5		5	2
Barnehage	Per barn	0,15	0,25	0,15	0,25	
	Per ansatt		0,5		1	0,5
Skole	Per ansatt		0,5		1	0,5
	Per elev					0,5
Institusjonsbygg	Pr/plass	0,2	0,33			0,1
	Ansatt	0,15	0,25			0,5

a. På parkeringsplasser med 50 plasser eller mer, skal minimum 5% av plassene reserveres for forflytningshemmede. På parkeringsområder opptil 50 plasser skal det reserveres minst 2 plasser.

b. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 40 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

c. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Alle sykkelplasser skal ha fastmontert stativ.

d. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4)

- I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.

- I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

Retningslinjer til § 4.5

- 1. Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplan eller situasjonsplan. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Dette må ikke redusere bevegelsehemmedes tilgang på parkeringsplasser.*
- 2. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i garasje avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg skal anlegges med grøntarealer og beplantning.*
- 3. Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet.*

4. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
5. Ved etablering av parkering i parkeringskjeller kan maksimumsparkering økes med 20%

§ 4.6 Støy (jf. PBL 11-9 nr. 6)

Ved etablering av ny bebyggelse eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse innenfor områder innenfor støysoner, skal det gjøres en nærmere vurdering av støy, og en dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak. Vurderingene skal følge Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/21, eller nyere.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsarea	Støynivå utenfor soverom , natt kl. 23-07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsarea I dag og kveld, kl. 07-23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsarea I lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsarea I søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55 \text{ dB}$	$L_{5AF} \leq 70 \text{ dB}$			
Bane	$L_{den} \leq 58 \text{ dB}$	$L_{5AF} \leq 75 \text{ dB}$			
Luftfart	$L_{den} \leq 52 \text{ dB}$	$L_{5AF} \leq 80 \text{ dB}$			
Industri med helkontinuerlig arbeid	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 50 \text{ dB}$	$L_{night} \leq 45 \text{ dB}$ $L_{AFmax} \leq 60 \text{ dB}$			
Øvrig industri	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55 \text{ dB}$ og $L_{evening} \leq 50 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} 50 \text{ dB}$ og $L_{evening} \leq 45 \text{ dB}$	$L_{night} \leq 45 \text{ dB}$ $L_{AFmax} \leq 60 \text{ dB}$		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 45 \text{ dB}$	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 40 \text{ dB}$
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 50 \text{ dB}$	$L_{night} \leq 45 \text{ dB}$, $L_{AFmax} \leq 60 \text{ dB}$			
Motorsport	$L_{den} \leq 45 \text{ dB}$	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{5AF} \leq 60 \text{ dB}$		

Skytebaner	Lden ≤ 35 dB	Aktivitet bør ikke foregå	LAFmax ≤ 65 dB		
Vindturbiner	Lden ≤ 45 dB				
Nærmiljøanlegg	Lden ≤ 60 dB				

Retningslinjer til § 4.6

- 1. Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysonen dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.*
- 2. I rød støysonen tillates ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i viktige fortetningsområder.*
- 3. Støyskjerm langs støykilde skal brukes som kompenserende tiltak der det er hensiktsmessig.*

§ 4.7 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 nr. 6)

I områder vist som faresoner H310_1-2 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.

§ 4.8 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Retningslinjer:

Miljødirektoratets veiledere og databaser skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.

I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

§ 4.9. Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 nr. 3)

- a. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene. Planen skal kunne redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping.
- b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.

§ 4.10. Høyspenningsanlegg (jf. PBL 11-9 nr. 5)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.
- b. Ved nyetablering av bolig/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.
- c. Det er generelt byggeforbud innenfor 5 meter fra nettstasjon og 6 meter fra kraftlinjer.
- d. Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

Retningslinje:

Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 – 1 a) og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene på sikringssone mot høyspentanlegg, skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.

§ 4.11. Overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

- a. Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og åpne vannveier.
- b. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier og dreneringslinjer sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås..
- c. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det framlegges plan som viser løsning for håndtering av overvann.

Retningslinje :

b) Det skal legges frem dokumentasjon for overvannshåndtering med klimapåslag.

c) Løsning for overvann skal ta høyde for gjelden framskriving og klimapåslag.

Lokal veileder for overvann skal følges

§ 4.12 Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

a. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses områdets bruk, struktur, og naturgitte forhold.

b. Ubebyggt areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

Retningslinjer til § 4.12

- 1. Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. Momenter som nær- og fjernvirkning, volum og materialbruk skal vurderes. Kommunen kan kreve at forholdet til nabobebyggelse vises i tegning, 3D modell eller lignende.*
- 2. Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur, må det redegjøres for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses i området.*

§ 4.13 Naturmangfold (jf. PBL 11-9 nr.6)

Retningslinje:

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av søknad og saksutredningen.

Ved tiltak som kan berøre interesser knyttet til naturmangfold skal det gjøres en nærmere vurdering av naturmangfoldet og avbøtende tiltak skal dokumenteres.

§ 4.14 Kulturlandskap og kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Kommunedelplan kulturmiljø skal legges til grunn og det tillates ikke tiltak som etter kommunens vurdering vil komme i vesentlig konflikt med verdifullt kulturlandskap eller kulturmiljø.

§ 4.15 Kulturminner (jf. PBL § 11-9 nr.7)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Retningslinje:

For lokale kulturminner legges kommunedelplan kulturmiljø til grunn.

§ 4.16 Fjernvarme (jf. PBL 11-9 nr. 3)

- a. Alle nybygg over 500 m2 samt alle bygninger over 500 m2 som foretar hovedombygging innenfor det til enhver tid gjeldende konsesjonsområde, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- b. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.
- c. Tilknytningsplikten gjelder ikke for oppføring av mindre tilbygg dersom hovedbygningen var oppført før området ble underlagt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget.
- d. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak til tilknytningsplikten dersom:
 - Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.
 - Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.
 - Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning.

Retningslinje:

Fjernvarme er bestemt i forskrift, FOR-2014-12-11-1959.

§ 4.17 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

- a. Bygninger og anlegg ved flomveier og dreneringslinjer skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. NVEs retningslinje nr 2-2011 (Flaum- og skredfare i arealplaner) skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.
- b. Dersom reguleringsplaner berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges.
- c. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§ 4.18 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

- a. Eksisterende grønnstruktur skal hensyntas og forsterkes ved utarbeiding av reguleringsplan, behandling av byggesaker etter Plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2, samt tiltak utført etter Plan- og bygningsloven § 20-3, jf. PBL § 11-9 nr. 6.
- b. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes, og om mulig utvikles, et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Sonen skal være minst 6 meter, langs dyrket mark minst 2 meter.

Retningslinje:

Ved alle inngrep og skjøtsel som kan redusere kantsonens økologiske funksjon, skal Statsforvalteren vurdere om det er behov for en dispensasjon fra § 11 i vannressursloven.

§ 4.19 Lekeplasser

Områder for lek eller som benyttes til lek kan ikke omdisponeres uten at det foreligger erstatning for tapt område.

§ 4.20 Miljøoppfølging og overvåking (jf. PBL § 11-9 pkt. 8)

Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av kommunen.

Retningslinjer til § 4.20

1. Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

§ 4.21 Lyssetting

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en plan for belysning, dette inkluderer en lysberegning.

Retningslinjer til § 4.21

Alle større prosjekter bør ha en plan for lyssetting. Under større tiltak i denne sammenheng faller tiltak som retter seg mot publikum eller flere boenheter enn 5. JF § 8-3 2. ledd, Pbl.

§ 4.22 Rekkefølgekrav

Områder for bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert, eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende og i samsvar med forurensningsloven. Det skal dokumenteres for valgt avløpsløsning at løsningen ikke påvirker vannmiljø negativt.

I dette ligger at energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting skal i den utstrekning det er relevant etableres.

Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Ved trinnvis utbygging av boligområder må lekeplasser og felles uteoppholdsareal opparbeides med en andel tilsvarende bebyggelsen som er ferdigstilt

§ 4.23 Byggegrense

Byggegrenser mot vei skal behandles etter plan- og bygningsloven. Avstanden regnes fra midtlinjen i kjørebanelen eller gang- og sykkelvegen. Dersom ikke annet er avklart gjennom reguleringsplan gjelder følgende byggegrenser mot:

- Riksvei: 50 meter
- Fylkesvei:
 - For fylkesveier som inntil 1. januar 2010 var riksveier, gjelder en byggegrense på 50 meter. Dette gjelder for fylkesvei 124 og fylkesvei 220.
 - For øvrige fylkesveier gjelder en byggegrense på 15 meter.
- Kommunal vei: 15 meter
- Gang- og sykkeløsning: 15 meter

§ 4.24 Utbyggingsavtaler

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan.

Retningslinje: Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om:

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkeløsninger, trafiksikkerhetstiltak m.m.
- blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg, herunder energieffektive og miljøvennlige løsninger
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt

Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.25 Vannmiljø

Blågrønne verdier skal vektlegges og styrkes i alle søknader om tiltak.

Ved regulering skal det være minst 10 meters sone grønn sone langs vann og vassdrag.

Bekkelukking er som hovedregel ikke tillatt, det skal ved alle byggesaker og reguleringsplaner vurderes restaurering og gjenåpning av bekker.

§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Boligbebyggelse

Følgende områder er avsatt til ny boligbebyggelse:

- Kraugerudåsen
- Gudimhagen
- Speiderhytta
- Lyngby
- Kirkeveien, spredt bolig, UB1.

Retningslinje:

Det skal for alle nye områder utarbeides reguleringsplan.

§ 5.1.1 Eksisterende og nye boligområder

a. I reguleringsplaner kan boligtyper og boligstørrelser fastsettes av kommunen for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Befolkning- og leveårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

b. Garasjers møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 5 m og 3,5 m. Pulttak 4 meter.

c. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikkikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Garasje med innkjøring parallelt med vei kan plasseres inntil 2 meter fra veikant.

d. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter og 0,5 meter fra veggroft.

e. Ved behandling etter eldre planer som er datert før 01.11.1990 med utnyttelsesgrad (U-grad) i plankart eller bestemmelser, settes BYA til maks 25 % av tomt.

f. Fortetting i eksisterende områder skal følge bestemmelsene i § 4.2 eller bestemmelser fastsatt i reguleringsplan.

Retningslinjer til § 5.1.1

1. Kommunen skal vurdere boligtyper og boligbehovet i kommunen før oppstartsmøte for nye reguleringsplaner.
- b) Avvik fra avstandskrav til VVA kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- c) For alle nye reguleringsplaner må det gjøres registrering av naturmangfold og naturtyper.
- d) Reguleringsplaner skal følge opp konsekvensutredningen med de oppfølgingstemaer som er avdekket i utredningen.

§ 5.1.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell. MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grønnstruktur med plass til lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering.

Bebyggelsestype	MUA per boenhet
Enebolig	150 m ² per boenhet
Andre boligtyper	100 m ² per boenhet
Leilighet/sekundærbolig	50 m ² per boenhet

§ 5.1.3 Områder til lek og opphold (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA, men skal ved regulering avsettes på planen med eget formål; 1610 Lekeplass.

Sandlekeplass			Kvartalslekeplass		
For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse	For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse
5-20	50m	150 m ²	21-100	150 m	10 m ² /boenhet minst 500 m ²
Målgruppe 0-6 år			Målgruppe: 6-15 år		
Minimumskrav pr plass: sandkasse, ett lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel.			Minimumskrav: 3 lekeapparater, hvor ett skal være huske, benk og variert underlag.		

b. Ved færre enn 30 boenheter, eller når boligområdet ligger i spesielt vanskelig terreng med dårlige adkomstmuligheter, kan sandlekeplass og kvartalslekeplass slås sammen. Avstandskrav er maks 100 meter.

c. Følgende areal kan beregnes som uteoppholdsareal (MUA):

- Felles oppholdsarealer.
- Private hager.
- Balkonger og (tak)terrasser (maks 50% av faktisk areal kan inngå i MUA.).

Retningslinjer til § 5.1.3

1. Utearealene skal fortrinnsvis legges på den delen av tomte med de beste solforholdene, og det skal være hensiktsmessig forhold mellom lengde og bredde.
2. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes som uteoppholdsareal eller lekeplass. Det samme gjelder støybelastede områder innen gul og rød støysone.
3. Lekeplasser skal være skjermet mot biltrafikk og forurensning.
4. Lekeplasser bør, der det er mulig, etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur.
5. Verdifull vegetasjon bør i størst mulig grad bevares. Store løvtrær skal vurderes særskilt.

§ 5.2 Fritidsbebyggelse

- a. Røsægg
- b. Ertevannet(Rolvseidet)
- c. Rørvannet
- d. Langen
- e. Glomsrudsjøen(fremtidig og har krav om reguleringsplan)

I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse uten reguleringsplan gjelder rammene under:

- a) Bebygde fritidseiendommer/tun kan bebygges med inntil 90 m² BRA og ha maksimalt 3 bygninger i naturlig tilknytning til hverandre.
- b) Hovedbygning skal ikke overstige 70 m² BRA.
- c) Anneks skal ikke overstige 30 m² BRA, annekset skal være underordnet hovedbygget i høyde og volum.
- d) Tredje bygning kan ikke overstige 6 m² BRA.
- e) Maksimalt totalareal på terrasse/platting er 30 m² hvorav inntil 10 m² kan overbygges med tak i tilknytning til bygning.
- f) Fritidsboliger skal ha saltak.
- g) Høyde: maksimalt 3,5 meter til gesims og maksimal mønehøyde 5,5 meter.
- h) Takvinkel: minst 25 grader.
- i) Ikke reflekterende takdekking.
- j) Sammenhengende vindusflater større en 2 m² skal være under takoverbygg i tilknytning til terrasse/platting.
- k) Det er tillatt å rive og erstatte fritidsboliger innenfor rammene over.
- l) Alternativ plassering på tomten skal vurderes, nybygging skal ikke øke privatiseringen av området rundt.
- m) Bygningsfri sone minst 100 meter langs vann med unntak av eksisterende konstruksjon/brygge i tilknytning til fritidsbolig.
- n) Ikke tillatt med innlagt vann, kun tørrløsninger på avløp.
- o) Tiltak skal oppføres på fast grunn eller være avklart gjennom geoteknisk vurdering.

§ 5.3 Sentrumsformål

Degernes sentrum:

Det kan utbygges boliger og forretninger innenfor området.

Bygg kan ha en maksimal høyde 8 meter, BYA 40-80%.

I Rakkestad sentrum skal det utarbeides reguleringsplan for større prosjekter som ikke følger gjeldende reguleringsplaner.

§ 5.4 Næringsformål

På eksisterende næringsområder uten reguleringsplan, jf § 11-9, kan tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven finne sted på følgende vilkår:

- Det skal følge en detaljert utomhusplan som viser tilpassing til eksisterende infrastruktur og bebyggelse.
- Det skal vurderes hvilke trafikale konsekvenser tiltaket medfører.
- Kommunen kan, der det er behov for det, kreve at det opparbeides gangvei og beplantning.

- Maksimal mønehøyde eller gesimshøyde for "flate" tak er 12 meter.
- Maksimal BYA 60%.
- Tilrettelegging for vannbåren varme.

Område Industriområde N1 har krav om felles planlegging. KpGjennomføringssone, 810. Det skal utarbeides en områdereguleringsplan for området.

Område inntil jernbanen på Rudskogen R1 skal benyttes som støtteområde til Rudskogen næringsområde for godstrafikk på jernbane, og oppstart med reguleringsplan kan ikke igangsettes før det foreligger avtale med jernbaneverket om etablering av godsterminal for jernbane, jf pbl § 11-9 4.

§5.5 Råstoffutvinning

Før nye råstoffområder tas i bruk og ved utvidelse av eksisterende områder, skal det foreligge godkjent reguleringsplan. Det skal gjøres en registrering av naturtyper og naturmangfold.

§5.51 Masseuttak stein

1) Nakkimåsen skal avsettes til uttak av naturstein(blokkstein), det skal benyttes eksisterende vei inn til området, det kan maksimalt benyttes 200 m2 dyrket mark til utbredelser. Området skal ha en trinnvis igangsetting.

2) Murtnes

Område for uttak av stein til knusing. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tas særlig hensyn til tilstøtende myrområde og friluftsliv.

3) Sververmoen

Område for uttak av stein til knusing.

4) Hverven

Område for uttak av stein til knusing.

Retningslinje:

- 1) Påfølgende reguleringsplan skal ha særlig fokus på naturmangfold, vannmiljø, kulturminner, folkehelse, (støy og støv), dyrket mark og trafiksikkerhet.*
- 2) Påfølgende reguleringsplan skal ha særlig fokus på naturmangfold, kulturminner, folkehelse, friluftsliv og klima*
- 3) Påfølgende reguleringsplan skal ha særlig fokus på naturmangfold, kulturminner, folkehelse, støy og støv, vannmiljø og infrastruktur.*
- 4) Påfølgende reguleringsplan skal ha særlig fokus på naturmangfold, kulturminner, folkehelse, støy og støv og trafiksikkerhet*

§ 5.6 Deponi innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Åstorp

Ved behandling av søknad om etablering av mottak av ikke forurensede jord- og steinmasser skal det utarbeides reguleringsplan. Det skal foreligge en kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Det skal gjennom driftsplan og landskapsplan vises deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til/fra område, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt

tilbakeføring/etterbruk. Landskapsplanen skal blant annet vise terrengformer/-profiler, beplanting underveis og etter endt deponering av området. Driftsplanen skal godkjennes av kommunen og ligge til grunn for realisering og gjennomføring.

Det er ikke tillat med bruk av dyrka mark til mellomlagring, veier, eller utvidelse av veier.

§ 5.7 Grav- og urnelund

Områder avsatt til fremtidig grav- og urnelund kan ikke tas i bruk før det er utarbeidet reguleringsplan.

Innenfor for eksisterende områder kan det gjennomføres vedlikehold av eksisterende bygningsmasse.

Gangveier og stier kan opparbeides.

§ 6 LNF, LSB, LSN

§ 6.1 Alle kategorier

§ 6.1.1 Generelt

Nye bygninger tilknyttet landbruk er tillat.

Tiltak i tilknytning til våningshus og garasje er tillat.

§ 6.1.2 Plankrav

For eiendommer hvor samlet bygningsmasse overstiger eller vil overstige 5000 m² BYA, utløser tilbygg eller nybygg over 100 m² krav om reguleringsplan for området.

§ 6.1.3 Friluftsliv

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for **allment** friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser er tillatt.

Retningslinjer til § 6.1.3

1. Det åpnes for tilrettelegging for allment friluftsliv, noe som skal komme allmennheten til gode. Tiltak som ikke fremstår som tilgjengelig for alle godkjennes ikke.

§6.1.4 Fritidsboliger

- Det er ikke tillatt med oppføring av nye fritidsboliger.
- Endringer på eksisterende fritidsboliger i LNF områder er ikke tillatt.

Retningslinjer:

Ved søknad om dispensasjon gjelder følgende ytre rammer:

- *Bebygde fritidseiendommer/tun kan bebygges med inntil 90 m² BRA og ha maksimalt 3 bygninger i naturlig tilknytning til hverandre.*
- *Hovedbygning skal ikke overstige 70 m² BRA.*
- *Anneks skal ikke overstige 30 m² BRA, annekset skal være underordnet hovedbygget i høyde og volum.*
- *Tredje bygning kan ikke overstige 6 m² BRA.*
- *Maksimalt totalareal på terrasse/platting er 30 m² hvorav inntil 10 m² kan overbygges med tak i tilknytning til bygning.*
- *Fritidsboliger skal ha saltak.*
- *Høyde: maksimalt 3,5 meter til gesims og maksimal mønehøyde 5,5 meter.*
- *Takvinkel: minst 25 grader.*
- *Ikke reflekterende takdekking.*
- *Sammenhengende vindusflater større en 2 m² skal være under takoverbygg i tilknytning til terrasse/platting.*
- *Alternativ plassering på tomten skal vurderes, nybygging skal ikke øke privatiseringen av området rundt.*
- *Bygningsfri sone minst 10 meter langs vann med unntak av eksisterende konstruksjon/brygge i tilknytning til fritidsbolig.*
- *Ikke tillatt med innlagt vann, kun tørrløsninger på avløp.*
- *Ikke tillat med tiltak på myr*
- *Alle tiltak skal være på fjell eller avklares gjennom geoteknisk utredning.*

§ 6.1.5 Fradeling av gårdstun

Fradeling av eksisterende gårdstun til boligformål tillates der hvor landbruksarealet av eiendommen legges til, eller er lagt til, en annen landbrukseiendom for å styrke ressursgrunnlaget.

Dyrka eller dyrkbar mark skal følge landbruksarealet. Areal nødvendighet for vedlikehold av bygg skal følge gårdstunet. Dog ikke utover 4 meter fra vegglinje.

Retningslinje :

Ved fradeling av gårdstun skal som hovedregel eiendomsgrense følge gårdstunets naturlige avgrensning.

§ 6.1.6 Infrastruktur

Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av kommunalt vann- og avløps -ledningsnett tillatt. Stikkledninger for tilknytning er tillatt.

Retningslinje :

PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§6.2 LSN, spredt næring og eksisterende boliger og LSB, spredt næring og bolig

§ 6.2.1 Næringsvirksomhet på landbrukseiendommer

- a. Næringsvirksomhet på aktive landbrukseiendommer som ikke faller inn under landbruksformålet tillates dersom:
1. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger.
 2. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 3. Virksomheten ikke krever omdisponering av dyrket/dyrkbar mark eller vesentlig ombygging av bygninger.
 4. Bygning er godkjent til formålet.
 5. Virksomheten ikke er publikumsrettet.
 6. Tiltaket er lokalisert minst 100 meter fra vann eller vassdrag.
- b. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- c. Ny virksomhet skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.
- d. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 3 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering.
- e. Det tillates inntil 8 bruksendringer i hhv. LSN og LSB 1-6. Til sammen 16 i planperioden.

Retningslinjer til § 6.2.1

1. Bruksendringer skal omsøkes.
2. Søknaden skal inneholde en redegjørelse for belastning på omgivelsene. Temaer som vannmiljø, naturmangfold, trafikk, støy, støv og lukt skal være en del av redegjørelsen, listen er likevel ikke uttømmende.
Det skal ikke legges til rette for publikumsrettet næring da dette vil medføre vesentlig belastning på omgivelsene i form av økt biltrafikk. Vesentlig økt trafikk vil være en skjønnsmessig vurdering, hvor lokalisering er en faktor.
3. Der hvor tiltaket har en frekvens på over 20 per ukedagsdøgn i gjennomsnitt med økt trafikkbevegelse, skal det vurderes om det er en vesentlig økning, gitt faktorene over.

§ 6.2.2 Eksisterende bebygde boligeiendommer og fradelte gårdstun

Eksisterende bebygde eiendommer kan bebygges med inntil 20 % BYA, hvor uthus/garasjebygg begrenses oppad til maksimalt 150 m² pr bygg. Garasjer/uthus skal ha saltak med minste takvinkel 20 grader og gesimshøyde maksimalt 5,5 meter.

Bygninger skal oppføres på fast grunn, eller hvor eiendommen befinner seg over grensen for marin leire.

Der hvor hovedhus har en annen takform, kan garasjer/uthus under 70 m² ha samme takform som hovedhus.

§ 6.2.3 Boenheter

- Oppdeling av boliger i flere enheter er ikke tillatt.
- Det er tillatt med erstatningsboliger innenfor rammene i § 6.2.2.

Retningslinje til § 6.2.3:

Eksisterende bolig kan rives og erstattes utenfor rammene av antallet spredte boliger.

Erstatningsbolig skal ha en samtidighet med rivning av bolig.

§6.3 LSB, spredt bolig og næring

§ 6.3.1 Avgrensning

Det er tillatt med fradeling og oppføring av til sammen nye 24 boenheter i planperioden. Området for spredt boligbygging er delt opp i 6 områder med en begrensning for antall nye boliger.

Områdenummer	Antall boliger i perioden
LSB 1	2
LSB 2	2
LSB 3	4
LSB 4	6
LSB 5	4
LSB 6	6

§6.3.2 Boligbygging

Innenfor rammene av § 6.3.1 tillates inntil 1 fradeling eller oppføring av ny boenhet per eiendom/driftsenhet i perioden.

a) Nye enheter skal ikke være i konflikt med:

- Dyrka/dyrkbar mark.
- Kommunens gjeldende temakart eller hensynssoner.
- Det skal benyttes eksisterende avkjøringer til riksvei, fylkesvei og kommunal vei.

- Fylkeskonservator skal klarere tomt før fradeling/bygging kan skje.
- Tomtegrense skal ved fradeling settes til minimum 20 meter fra dyrka mark.
- Ved oppføring av bolig uten fradeling skal bygg ha minimumsavstand på 35 meter fra dyrka mark.
- Tomtegrensens avstand til vann og vassdrag skal være minst 100 meter.
- Plassering av bygg skal ikke være i konflikt med landbruksdrift i området.

- b) Eiendommer kan bebygges med inntil 20 % BYA, hvor uthus/garasjebygg begrenses oppad til maksimalt 150 m² pr bygg.
- c) Garasjer /uthus skal ha saltak med minste takvinkel 20 grader, gesimshøyde maksimalt 5,5 meter.
- d) Der hvor hovedhus har en annen takform, kan garasjer/uthus under 70 m² ha samme takform som hovedhus..
- e) Bygninger skal oppføres på fast grunn, eller hvor eiendommen befinner seg over grensen for marin leire. Alternativt kan geoteknikk avklares.
- f) Fradelinger over 2 daa utløser krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Retningslinjer til § 6.3.2

Plassering av bygg skal ikke være i konflikt med landbruksdrift, det vil si at ved oppføring av ny boligbebyggelse i områder skal det vurderes konfliktpotensialet mtp. støy, støv og lukt fra landbruksdrift og søkes løsninger som reduserer potensiell konflikt til ett minimum.

§ 6.3.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Jf pbl §1-8.

- For alle nye tiltak er det generelt byggeforbud nærmere enn 100 meter.
- Unntak fra byggeforbud langs vann og vassdrag nærmere enn 100 meter:
 - 1) Langs jernbane tillates tiltak som er nødvendig for å drifte og vedlikeholde eksisterende jernbane.
- a) Tiltak i og ved vann og vassdrag som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- b) I vann og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets natur-eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer til § 6.3.3 b):

Tiltak kan likevel være søknadspliktig etter annet regelverk.

§ 6.4 Kantsone/vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag

Alle vann og vassdrag skal ha vegetasjonsbelte på minst 6 meter. Der dyrket mark grenser til vann eller vassdrag skal vegetasjonsbelte være minst 2 meter.

Retningslinjer til § 6.4

Permanent vegetasjonsbelte skal binde elvekanter og ha en avskjermende funksjon i forhold til avrenning og erosjon. Kantsonen bør ha vegetasjon i flere sjikt. Trær kan felles for å hindre undergraving og rotvelting. Det skal plantes nye tær ved felling.

Ved alle inngrep og skjøtsel som kan redusere kantsonens økologiske funksjon, skal Statsforvalteren vurdere om det er behov for en dispensasjon fra § 11 i vannressursloven.



Tegnforklaring

Dokumentavgift er betalt med kr. 780,-
Tune sorenskriverembete,

ORIGINAL

Rakkestad komm. ing.
1096/77 KH/WD.
AVSKRIFT AV
DAGBOKNE 9922 1977
TUNE SORENSKRIVEREMBETE 1/2

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede skogforvalter bortfester herved under forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets samtykke til Rakkestad kommune et areal på 26.304 m² av Rakkestad kapellangård, g.nr. 6, b.nr. 1 i Rakkestad kommune. 131

Parsellen bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den. Parsellens avgrensning framgår av målebrev nr. 968 (kommuneingeniørens tegning nr. 1529-75, datert 22.4.1975).

Parsellen skal nyttes til utbyggingsformål (boligformål).

Feste skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 80- åtti - år regnet fra 1.9.1977.

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår dersom det ikke blir tatt opp spørsmål om å nytte parsellen til et offentlig formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen.
I så fall skal festeforholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19-21 og 30.

2. I årlig festeavgift betaler festeren kr. 5,-pr.m² x 6/100 =
kr. 7.891,-.

Avgiften betales forskottsvis på den måte grunneieren bestemmer. Forfallsdato er 1. september hvert år. Etter forfall regnes 6% renter.

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

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

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

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

Rakkestad komm. ing.
j.nr. 1096/77 KH/WD.

Side 2.

5. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.
6. Festeren har rett til å dele opp det festede areal i enkelttomter overensstemmende med regulerings- eller tomteinndelingsplan for arealet og til å frembortfeste enkelttomter hver for seg med 80 års festetid regnet fra den tid frembortfestet blir foretatt.

Frembortfeste skal skje i henhold til standard fremfestekontrakt godkjent av grunneieren.

De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan for øvrig ikke overføres til andre uten grunneierens samtykke.
7. Festeren er i forhold til bortfesteren ansvarlig for alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en forholdsmessig del av de skatter m.v. som påhviler grunneieren. Festeren bestrider utgifter til opparbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefonledninger m.v. innen festeparsellen.
8. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet slik som dokumentavgift, tinglysningsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m.v.
9. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.
10. Kommunen har innen festeområdet rett til, uten samtykke av grunneieren er påkrevet, å foreta opparbeiding av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger m.v. som inngår som ledd i utbyggingen av festearealet.

Dersom det blir aktuelt å ta deler av festearealet i bruk til slike formål uten at dette inngår som ledd i utbyggingen av festearealet, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler som fremføring av slike anlegg over festearealet være avhengig av godkjenning både av grunneieren, kommunen og de fremfesterne som måtte bli berørt av anlegget. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ekspropriasjon, skal fordeles slik at grunneieren skal ha erstatning for den medgåtte grunn med fradrag av den verdiøkning som kommunen og/eller fremfesterne av de berørte tomter måtte ha tilført grunnen.

Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.
11. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

Rakkestad komm. ing.
j.nr. 1096/77 KH/WD.
Side 3.

12. Dersom nærværende festekontrakt av hvilken som helst grunn skulle opphøre før festetiden i henhold til inngåtte fremfestekontrakter (opprettet i medhold av post 6 i kontrakten) er ute, trer grunneieren inn i kommunens rettigheter og forpliktelser i henhold til de inngåtte fremfestekontrakter.
13. Panterett for skyldig festeavgift for de tre siste år, jfr. § 12, 3. ledd i lov om tomtefeste av 30 mai 1975, frafalles.

Rakkestad kommune,
den 7/7 - 1977.

Østfold Skogforvaltning,
Mysen, den 14/7 - 1977

Einar Buraas

I henhold til fullmakt
gitt av kommunestyret i
møte den 5/10 -1972 sak 224/72

Einar Buraas
formann i Teknisk Utvalg
som fester

Magne Skadsheim

Magne Skadsheim
skogforvalter
som grunneier

G O D K J E N T

Oslo, 20.7.1977
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Frantz Horn Hansen

Det bekreftes at denne tinglysingsgjenpart
er en korrekt gjengivelse av påleggsskriftet på
festekontrakten/føyttingskontrakten av
1977 med Rakkestad kommune
av 7.7.1977

og godkjent av departementet i dag.

Oslo, 20.7.1977

KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET

Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Frantz Horn Hanssen
Frantz Horn Hanssen

Jnr: 02895 KIB15.JUL 77
Arkivhenv.

(Kopi av tingbepaling dommer)

T. 127
 bly. kr. 4300.-

Rakkestad komm. ing.
 j. nr. 18486/72 N/RH.

AVSKRIFT AV
 ARBEIDSGITT DATABOKNR. 2420 15 73
 TINE SORENSKRIVEREMBEDE 4/4

FESTEKONTRAKT

Undertegnede skogforvalter bortfester herved under forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets samtykke til Rakkestad kommune et areal på 50,326 dekar av Rakkestad Kapellangard g.nr. 6, b.nr. 1 i Rakkestad kommune.

Parsellen bortfestes i den stand den for tiden er, og med de forpliktelser som måtte påhvile den. Parsellens avgrensning framgår av målebrev nr. 772 (kommuneingeniørens tegn.nr. 1048 -73 datert 16.januar 1973.

Festet skjer forøvrig på følgende vilkår:

1. Festetiden er 99 - nittini - år regnet fra 1.mars 1973
2. I årlig avgift betaler festeren kr. 3.50 pr. m2 x 5/100 x 50326 m2 = kr. 8.807.05. som betales forskottsvis på den måte departementet bestemmer. Etter forfall regnes 5% rente.
 Festeren betaler en innfestningsavgift på kr.40.-.
3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år - dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirke- og undervisningsdepartementet - kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.
 Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uhildede menn oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av den som skjønnet går imot. Slikt skjønn kan grunneieren også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre, jfr. post 7.
4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
5. Parsellens innhengning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.

Rakkestad komm. ing.
j. nr. 18486/72 N/RH.

Side 2.

6. Unnlatelse av å betale den årlige avgift innen 6 - seks - måneder etter forfall likesom vesentlig mislighold av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve nærværende feste-kontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.
Festet kan forøvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av departementet.
7. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan ikke overdras til andre uten grunneierens samtykke.
Festeren har rett til å dele opp det festede areal i enkelttomter overensstemmende med regulerings- eller tomteinnordningsplan for arealet og til å frembort - feste disse enkelttomter hver for seg. Frembortfeste skal skje i henhold til standard fremfestekontrakt godkjent av departementet.
8. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noe innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale, kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort innen en fastsatt frist.
9. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med departementets samtykke. Erstatninger for avstått grunn tilfaller grunneieren. Festeren har krav på at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overens - stemmende med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
10. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter denne størrelse forholdsmessig del av de skatter m.v. som påhviler grunneieren. Han må også bestreide mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.

Rakkestad komm. ing.
j. nr. 18486/72 N/RH.

Side 3.

Festeren og andre festere av parseller på kapellangarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post 9.

11. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som stempel- og tinglysningsgebyr, utgifter til oppmåling, pristakst m.v.
12. Dersom nærværende festekontrakt av hvilken som helst grunn skulle opphøre før festetiden i henhold til fremfestekontrakten er ute, og nærværende festekontrakt blir avlyst, trer grunneieren inn i kommunens rettigheter og forpliktelser i henhold til de inngåtte fremfestekontrakter.

Rakkestad, ²³/₁₁ 1973.Odd F. Fladstad
ordførerØstfold skogforvaltning
Mysen, ⁹/₃ 1973.Magne Skadsheim
skogforvalter.

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling 1. april hvert år. Stempelmerker til kr 2 300 må settes på kontrakten og kasseres innen 1 måned fra i dag.

Oslo, 20. mars

19 73

KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Jan Ove Tidem



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lyngrabben 8D
1890 RAKKESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. Johnsrud

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre