

aktiv.





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 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 140,-
Total ink omk.: Kr 3 025 140,-
Selger: Odin Ingilæ Sandnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 169/169 kvm
Tomtstr.: 656 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 145
Oppdragsnr.: 1113260048

Rakkestad -Modernisert bolig med attraktiv beliggenhet. Kort vei til sentrum.

Velkommen til Måkeveien 11, en frittliggende enebolig beliggende i rolige og barnevennlige område, Skriken, vest for Rakkestad sentrum. Her bor du uten gjennomgangstrafikk, med gangavstand til skoler, barnehager og sentrum med butikker, post og offentlige kontorer. Området byr på gode turmuligheter og nærhet til natur.

Boligen, oppført i 1971, har et bruksareal på 169 m² fordelt på kjeller og 1. etasje. Planløsningen inkluderer vindfang, entré, stue/kjøkken, bad, tre soverom, vaskekjeller, toalettrom og flere boder. Uteområdene er oppgradert med ny plen, hekk og utvidet parkeringsplass. Eiendommen har en veranda på 22 m² og en terrasse på 30 m².

Velkommen på visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 35 |
| Tilstandsrapport | 38 |
| Egenerklæring | 59 |
| Nabolagsprofil | 110 |
| Budskjema | 119 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 kvm

BRA totalt: 169 kvm

TBA: 22 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 169 kvm

TBA fordelt på etasje

Kjeller

22 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

656 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 656 m², ifølge Norges eiendommer. Hele eiendommen har vært gravd opp fjernet hekker, busker og kratt. Utearealet er planert ut, sådd ny plen og plantet ny hekk. Skog som lå inntil huset er fjernet og eiendommen er fylt ut i bakkant i 2025. Parkeringsplass er utvidet og klargjort for asfalt. Det er lagt veiduk i bunnen.

Beliggenhet

Måkeveien 11 ligger i det etablerte og rolige boligområdet Skriken, vest for Rakkestad sentrum. Området er barnevennlig og uten gjennomgangstrafikk, og består hovedsakelig av eneboliger. Det er gangavstand til skole, barnehage og Rakkestad sentrum, som tilbyr post, bank, butikker og offentlige kontorer. Avstanden til sentrum er cirka 1 kilometer.

Offentlig transport er tilgjengelig fra Rakkestad stasjon, som ligger omtrent 1,5 kilometer unna og tilbyr totalt 11 ulike linjer, inkludert linje R22. Reisetiden til Oslo Gardermoen er cirka 1 time og 35 minutter.

Nærområdet har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lite trafikk i området, noe som gir en trygg og behagelig atmosfære for beboerne.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kjeserud Boligtakst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1971. Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Grunnmuren er i Leca. Det er utført drenering, isolert og utvendig fuktsikring av grunnmur i 2026. Gamle drenerør er byttet ut, og det er lagt ny masse rundt murveggen.

Veggkonstruksjonen består av isolerte bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende panel.

Taket har en saltak-takform og er tekket med takpanner. Bærekonstruksjonen er i treverk, og det er en inspeksjonsluke til loftet.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet metall.

Etasjeskillet er et trebjelkelag, og det er en støpt betongplate uten isolasjon og fuktsperre mot grunnen.

Boligen har vinduer med karmen og rammer i treverk med 2-lags isolerglass, inkludert et vindu fra 2020 på kjøkkenet og doble vinduer fra byggeåret i kjelleren. Ytterdøren har et glassfelt og er fra 2011, og det er to verandadører med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Eiendommen har en impregnert terrasse ved inngangspartiet og en veranda i treverk ut fra stuen. Det er en ny trapp opp til inngangspartiet og en trapp i treverk opp til verandaen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Undertaket er misfarget.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

- 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.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

TG 2 grunnet alder.

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

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Baderomspanelen har ikke sokkellist. Det er et krav når det gjelder baderomspanel.

Avstand fra plater til gulvet er også for liten. Kravet er 60 mm. Det er målt til 40 mm.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

Arbeider er utført uten dokumentasjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Dører har råteskader.

- Våtrom - Kjeller > Vaskekjeller > Generell

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

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er avvik:

Vann til servant og toalett er frakoblet.

Verditakst

Kr 2 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Bad 1 etasje: Ikke montert sokkelist på baderomsplater. Ikke fuktbestandig vindu i dusjsone. Vindu står montert i dusjsone. Oppusset i ca 2010 av tidligere eier. Toalett i kjeller fungerer men er koblet bort da dette ikke er i bruk. Må anses som ett totalrenoeringsbehov.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Byttet fra dusj kabinett til dusj vegg med dusjholder. Montert ny servant med skap under og over.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2011

Beskrivelse: Nye takplater lagt i 2011 og utvidelse av terrasse foran bolig i 2018.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Kun vindu på kjøkken er fra nyere dato. Resterende er fra byggeår. En eller flere er punktert.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Utvidelse av terrasse i 2025. Garasje revet 2024, betongdekke står fortsatt.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Beskrivelse: Masser rundt boligen har vært for dårlige. Tett taknedløp.

9. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Det er lagt ned ny masse ca en meter fra murvegg og ut samt hele murens høyde. Gamle drenerør er byttet ut.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Noe saltutslag.

10. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Det er utført drenering, isolert og utvendig fuktsikring av grunnmur.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Det er utført drenering, isolert og utvendig fuktsikring av grunnmur.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Varmepumpe anses som oppbrukt.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Det finnes en tank i kjelleren.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Indre østfold elektro og Fosser Elektro, 2020; Ufaglært, 2026; Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Byttet hele el anlegget i 2020. Montert spotter over terrasse mot vei i 2026. Montert spotter i stue i 2024.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Terrasser foran og bak huset.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Ja

Beskrivelse: Eiendommen ligger i kvikkleire område. Grunnmålinger er tatt av Rakkestad Kommune uten bemerkning.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Garasje er revet i 2024. Betongplate står igjen.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Hovedsoverom har fått nytt gulv og spilevegger. Hjørnebord og to biter med bordkledning ved varmpumpe er byttet ut.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 86 kvm: Vindfang, entré, bad, stue/kjøkken og 3 soverom

TBA 52 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 83 kvm: Gang, vaskekjeller, toalettrom, lagerrom og 3 boder

Standard

Vaskekjeller:

Vaskekjelleren har gulv med betong og vegger med malt pusset Leca. Rommet er utstyrt med en plastkum.

Toalettrom:

Toalettrom i kjeller med fliser på gulv og vegger med pusset Leca. Rommet er utstyrt med servant og gulvstående toalett. Det er ventil i vegg. Vann til servant og toalett er frakoblet.

Innvendige overflater:

Gulv: Betong laminat.

Vegger: Mur, smartpanelplater og spilevegger.

Himling: Takplater og panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør i kobber fra forskjellig årstall.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.

- Ventilasjon: Naturlig ventilering via ventiler.

- Varmtvannstank: 200 liter varmtvannsbereder.

- Oppvarming: Luft til luft varmepumpe og panelovner.

- Oljetank: Oljetank i rom i kjeller.

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:

2026:

- Det er lagt ny masse ca. 1 meter fra murvegg, og ut samt hele murens høyde. Gamle drenerør er byttet ut. Det er utført drenering, isolert og utvendig fuktsikring av grunnmur.

2025:

- Servant på skap med sort skuffefront. Gulvstående wc. Dushjørne med glassvegg. El-vifte i vegg.
- Hele eiendommen har vært gravd opp fjernet hekker, busker og kratt. Utearealet er planert ut, sådd ny plen og plantet ny hekk. Skog som lå inntil huset er fjernet og eiendommen er fylt ut i bakkant i 2025. Parkeringsplass er utvidet og klargjort for asfalt. Det er lagt veiduk i bunnen.

2024:

- Hvite formpressede dører med tre speil i 1. etasje fra 2024

2020:

- Vindu fra 2020 på kjøkkenet.

- Byttet hele el anlegget i 2020
- Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning fra Huseby i L-form med grå glatte fronter. Vask/skyllekum i rustfritt stål. Laminerte benkeplater. Det er integrerte hvitevarer. Ventilator fra Rørshetta. Waterguard og komfyrvakt. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Vannrør i rør i rør til kjøkken.
- 200 liter varmtvannsbereder.

2017:

- Veranda i treverk ut fra stuen på ca. 22 m2 fra 2017.

2012:

- Luft til luft varmepumpe fra 2012. Panelovner.

2011:

- Ytterdørør med glassfelt fra 2011
- Hvite formpressede dører med tre speil i 1. etasje fra 2011
- Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant på skap med sort skuffefront. Gulvstående wc. Dushjørne med glassvegg. El-vifte i vegg. Varmekabler. Badet er bygget uten dokumentasjon.
- El- vifte i vegg. Tilluft mellom terskel og dørblad.
- Taket er tekket med takpanner.
- Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.

Parkering

På egen gårds plass.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, vedovn og luft-til-luft varmepumpe. Varmekabler er installert på badet.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.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 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

75 140 (Omkostninger totalt)

92 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 042 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 044 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 916 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon husholdning, fast del: kr 2325,00

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

Feie/tilsynsavgift: kr 470,00

Faktisk fobruk vann: kr 573,16

Faktisk fobruk avløp: kr 885,50

Forskudd vann: kr 1146,32

Forskudd avløp: kr 1771,00

Abonnement vann: kr 837,20

Abonnement avløp: kr 1196,00

Vannavgift: kr 623,00

Kloakkavgift: kr 962,50

Eiendomsskatt: kr 7115,00

Totalt: kr 17916,40

Eiendomsskatt

Kr 7 115 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 salgsopgaven. 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 145 i Rakkestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

18.08.2025 - Dokumentnr: 2025/955551-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 2 850 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.03.1971.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.03.1971.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanenes arealdel 2025-2037 (ID 202301), med ikrafttredelse 10.04.2025. Hele eiendommen på 715 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er registrert pågående planarbeid for Kommuneplanenes arealdel 2025-2037 (ID 202301).

Eiendommen er i sin helhet omfattet av hensynssone H310_1 for ras- og skredfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon kr 40 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 0,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr. 21 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand og oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg jfr. oppdragsavtale. 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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.04.2026































Plantegning

Måkeveien 11

1. Etasje



aktiv.

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

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

Måkeveien 11




aktiv.


Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Måkeveien 11 , 1890 RAKKESTAD

 RAKKESTAD kommune

 gnr. 8, bnr. 145

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 13421-1463

Eiendomsverdi ref nr: GT9310

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST

Sertifisert Takstingeniør: Per-Christian Kjeserud



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.



Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud

Per-Christian Kjeserud

pk@kjeserudtakst.no

913 54 951



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpanner.
Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.
Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med liggende panel.
Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Saltak takform. Det er kun inspeksjonsluke til loftet. Loftluke med nedfellbar stige anbefales og monteres.

Vinduer:

Karmer og rammer i treverk med 2- lags isolerglass. Vindu fra 2020 på kjøkkenet. Doble vinduer fra byggeåret i kjeller.

Dører:

Ytterdører med glassfelt fra 2011 har TG 1. To verandadører med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Ny impregnert terrasse i inngangspartiet på ca. 30 m2. Veranda i treverk ut fra stuen på ca. 22 m2 fra 2017.

Ny trapp opp til inngangspartiet. Trapp i treverk opp til verandean.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med betong laminat.

Vegger med mur, smartpanelplater og spilevegger.

Himlinger med takplater og panel.

Støpt betongplate uten isolasjon og fuktsperre mot grunnen.

Etasjeskille i trebjelkelag.

Teglsteinspipe beslått med blekk over tak. Vedovn.

Dette er en typisk grovkjeller. Eldre saltutslag på vegger. Fukttutslag på vegg i bod i kjeller. Boligen er drenert i egenregi i 2026.

Trapp med sving i treverk fra byggeåret.

Heltre furudører i kjeller. TG 3. Hvite formpressede dører med tre speil i 1. etasje fra 2011 og 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje:

Bad:

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant på skap med sort skuffefront. Gulvstående wc. Dushjørne med glassvegg. El- vifte i vegg. Varmekabler. Badet er bygget uten dokumentasjon.

Himling med malte plater.

Fall på gulvet foran terskel til toppen på slukristen er ca. 10 mm.

Plastsluk. Antatt smøremembran.

El- vifte i vegg. Tilluft mellom terskel og dørbblad.

Hulltaking er tatt i tilstøtende vegg til badet av forrige takstmann.

Det ble ikke målt positive verdier på befaringstidspunktet.

Kjeller:

Vaskekjeller:

Gulv med betong og vegger med malt pusset Leca. Plastkum. 200 liter varmtvannsbereeder.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning fra Huseby i L- form med grå glatte fronter. Vask/skyllekum i rustfritt stål.

Laminerte benkeplater. Det er integrerte hvitevarer. Ventilator fra Røroshetta. Waterguard og komfyrvakt. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv med fliser og vegger med pusset Leca. Servant. Gulvstående toalett. Ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber fra forskjellig årstall.

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilering via ventiler.

Luft til luft varmpumpe fra 2012. Panelovner.

200 liter varmtvannsbereeder.

Automatsikringer.

Byttet hele el anlegget i 2020

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av leirholdige masser.

Det er lagt ny masse ca. 1 meter fra murvegg, og ut samt hele murens høyde. Gamle drenerør er byttet ut. Det er utført drenering, isolert og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur i Leca.

Flat tomt.

Oljetank i rom i kjeller.

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

[Gå til side](#)

Kvikkleire.

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

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 169 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 169 m ² |
| Totalpris | 2 950 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

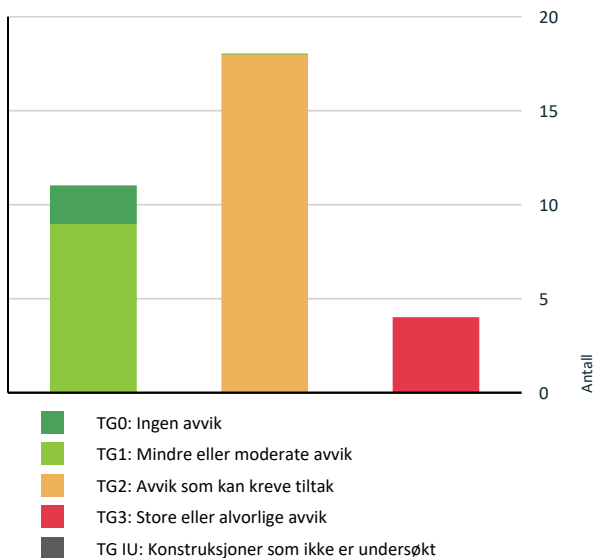
[Gå til side](#)

Enebolig

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

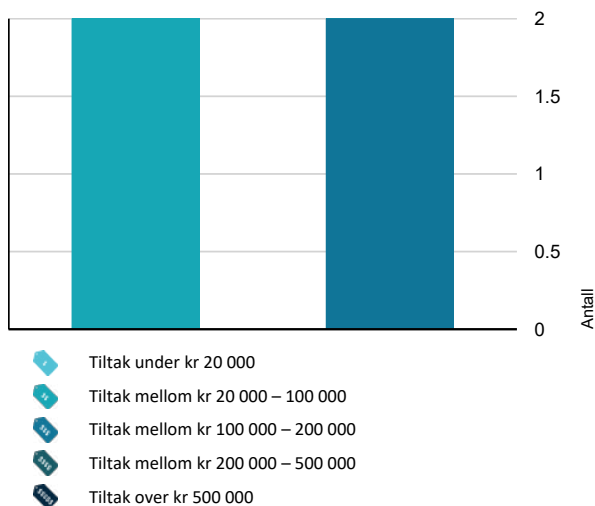
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK






- ! **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > 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](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Ifølge Norges eiendommer

Anvendelse

Standard

Boligen har god standard på innredninger og utstyr. Boligen er overflateoppusset sist i 2024-2026. Kjeller er typisk grovkjeller.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpanner.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Saltak takform. Det er kun inspeksjonsluke til loftet. Loftluke med nedfellbar stige anbefales og monteres.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Karmer og rammer i treverk med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2020 på kjøkkenet. Doble vinduer fra byggeåret i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med glassfelt fra 2011 har TG 1. To verandadører med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Råteskadede dører må skiftes ut.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ny impregneret terrasse i inngangspartiet på ca. 30 m². Veranda i treverk ut fra stuen på ca. 22 m² fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ny trapp opp til inngangspartiet. Trapp i treverk opp til verandean.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med betong laminat.
Vegger med mur, smartpanelplater og spilevegger.
Himlinger med takplater og panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongplate uten isolasjon og fuktsperre mot grunnen. Etasjeskille i 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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe beslått med blekk over tak. Vedovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dette er en typisk grovkjeller. Eldre saltutslag på vegger. Fuktutslag på vegg i bod i kjeller. Boligen er drenert i egenregi i 2026.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bedre lufting må etableres.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med sving i treverk fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen må påregnes å moderniseres.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre furudører i kjeller. TG 3. Hvite formpressede dører med tre speil i 1. etasje fra 2011 og 2024.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant på skap med sort skuffefront. Gulvstående wc. Dushjørne med glassvegg. El-vifte i vegg. Varmekabler. Badet er bygget uten dokumentasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomspanel og himling med malte plater.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Baderomspanelen har ikke sokkellist. Det er et krav når det gjelder baderomspanel. Avstand fra plater til gulvet er også for liten. Kravet er 60 mm. Det er målt til 40 mm.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg. Elektriske varmekabler. Fall på gulvet foran terskel til toppen på slukristen er ca. 10 mm.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Anbefaller bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Antatt smøremembran.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant på skap med sort skuffefront. Gulvstående wc. Dushjørne med glassvegg. El- vifte i vegg.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El- vifte i vegg. Tilluft mellom terskel og dørbblad.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er tatt i tilstøtende vegg til badet av forrige taksmann. Det ble ikke målt positive verdier på befaringsdagspunktet.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv med betong og vegger med malt pusset Leca. Plastkum. 200 liter varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning fra Huseby i L-form med grå glatte fronter. Vask/skyllekum i rustfritt stål. Laminerte benkeplater. Det er integrerte hvitevarer. Ventilator fra Røroshetta. Waterguard og komfyrvakt. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TO 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv med fliser og vegger med pusset Leca. Servant. Gulvstående toalett. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann til servant og toalett er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalettrommet har oppgraderingsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra forskjellig årstall.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Vannrør i rør i rør

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør til kjøkken.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventiler.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2012. Panelovner.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter varmtvannsbereder.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

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.

Beskrivelse

Automatsikringer.

Byttet hele el anlegget i 2020

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2017

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Beskrivelse

Byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er lagt ny masse ca. 1 meter fra murvegg, og ut samt hele murens høyde. Gamle drenerør er byttet ut. Det er utført drenering, isolert og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Arbeider er utført uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon på arbeider for å få TG 0 eller 1

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i Leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank i rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kvikkleire.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/169 m²

Enebolig: Vindfang, Entré, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Gang, 3 Bod, Vaskerom, Toalettrom, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 350 000

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

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. 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 Ørneveien 2 ,1890 RAKKESTAD 117 m ² 1968 3 sov | 16-10-2023 | 2 250 000 | 2 500 000 | | 2 500 000 | 21 368 |
| 2 Holøssvingen 9 ,1890 RAKKESTAD 126 m ² 1974 3 sov | 03-12-2025 | 2 900 000 | 2 730 000 | | 2 730 000 | 20 682 |
| 3 Holøssvingen 7 ,1890 RAKKESTAD 114 m ² 1973 3 sov | 06-09-2018 | 2 050 000 | 1 950 000 | | 1 950 000 | 17 105 |
| 4 Måkeveien 3 ,1890 RAKKESTAD 138 m ² 1927 3 sov | 22-01-2019 | 2 600 000 | 2 300 000 | | 2 300 000 | 16 667 |
| 5 Holøssveien 1 ,1890 RAKKESTAD 126 m ² 1972 3 sov | 06-11-2019 | 2 100 000 | 2 100 000 | | 2 100 000 | 16 667 |

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

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 400 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 960 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 2 450 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 450 000

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. | 900 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 900 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 350 000 |
|--|------------|------------------|

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

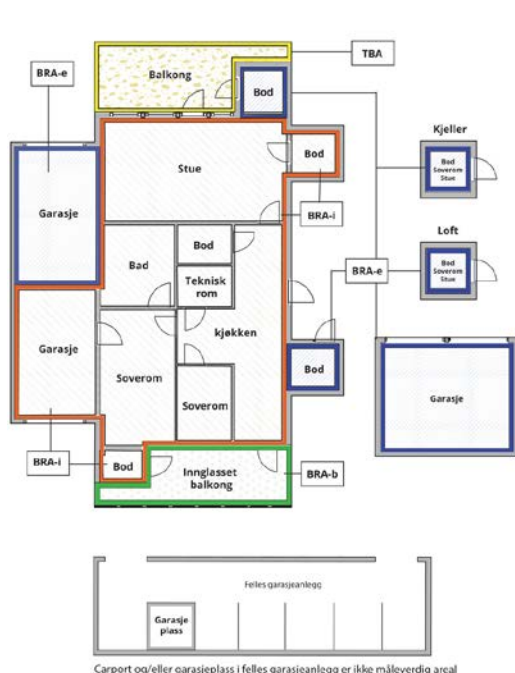
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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'er |
| 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 86 | | | 86 | 52 |
| Kjeller | 83 | | | 83 | |
| SUM | 169 | | | | 52 |
| SUM BRA | 169 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Vindfang, entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | Gang, bod, vaskekjeller, bod 2, bod 3, toalettrom, lagerrom | | |

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 |
|-----------|---|------------------------|
| 13.4.2026 | Per-Christian Kjeserud Odin Ingilæ Sandnes | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 3120 RAKKESTAD | 8 | 145 | | 0 | 714.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Måkeveien 11

Hjemmelshaver

Sandnes Odin Ingilæ

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Måkeveien 11 ligger på Skriken som er et etablert og rolig boligområde vest for Rakkestad sentrum. Området er barnevennlig, uten gjennomgangstrafikk, og består i hovedsak av eneboliger. Det er gangavstand til skole, barnehage og Rakkestad sentrum med post, bank, butikker, offentlige kontorer etc. Avstanden til sentrum er ca. 1 km.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 714,7 m², ifølge Norges eiendommer. Hele eiendommen har vært gravd opp fjernet hekker, busker og kratt. Utearealet er planert ut, sådd ny plen og plantet ny hekk. Skog som lå inntil huset er fjernet og eiendommen er fylt ut i bakkant i 2025. Parkeringsplass er utvidet og klargjort for asfalt. Det er lagt veiduk i bunnen.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig med kjeller og 1. etasje oppført i 1971 på 169 m² bruksareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport | 15.03.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 15.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 12.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 12.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 20.04.2026 | |

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Odin Ingilæ Sandnes

Boligen

Måkeveien 11

1890 Rakkestad

3120-8/145/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Bad 1 etasje. Ikke montert sokkelist på baderomsplater. Ikke fuktbestandig vindu i dusjsone. Vindu står montert i dusjsone. Oppusset i ca 2010 av tidligere eier.

Toalett i kjeller fungerer men er koblet bort da dette ikke er i bruk. Må anses som ett totalrenoeringsbehov.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra dusj kabinett til dusj vegg med dusjholder. Montert ny servant med skap under og over.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: Nye takplater lagt i 2011 og utvidelse av terrasse foran bolig i 2018.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Kun vindu på kjøkken er fra nyere dato. Resterende er fra byggeår. En eller flere er punktert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terrasse i 2025. Garasje revet 2024, betongdekke står fortsatt.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Masser rundt boligen har vært for dårlige. Tett taknedløp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt ned ny masse ca en meter fra murvegg og ut samt hele murens høyde. Gamle drenerør er byttet ut.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Noe saltutslag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført drenering, isolert og utvendig fuksikring av grunnmur.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført drenering, isolert og utvendig fuksikring av grunnmur.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?



♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det er ikke lagt ny drenering under terrasse mot veien. Gamle drenerør var ikke tett så de er koblet på det nye systemet. Dekket under terrasse er av betong.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Varmepumpe anses som oppbrukt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Det finnes en tank i kjelleren.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Indre østfold elektro og Fosser Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet hele el anlegget i 2020

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Montert spotter over terrasse mot vei.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert spotter i stue.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Terrasser foran og bak huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

Eiendommen ligger i kvikkleire område. Grunnmålinger er tatt av Rakkestad Kommune uten bemerkning.



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasje er revet i 2024. Betongplate står igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Hovedsoverom har fått nytt gulv og spilevegger.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Hjørnebord og to biter med bordkledning ved varmpumpe er byttet ut.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Rakkestad brannvesen

**Blankett for
tilsyn med ildsted
og skorstein**

Beskjed til huseier:

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

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

| | | |
|--------------|---|--|
| Eier: | Adresse: Måkeveien 11, 1890 Rakkestad | G.nr/Br.nr/F.nr 008 /145 / 000 |
|--------------|---|--|

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

En 9x4" teglskorstein m/luftekanal, plassert midt i huset.

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

En Jøtul F220 i stue 1.etasje.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

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

ANMERKNINGER / TILTAK:

| |
|----------------------------|
| Ingen anmerkninger funnet. |
| |
| |
| |
| |
| |

Tilsynet ble utført 3.2.2017 av.....

Kim Rydén

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3120 | Gårdsnr. | 8 | Bruksnr. | 145 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Måkeveien 11, 1890 RAKKESTAD | | | | | | | | |

Avtale 851 (Avgiftsadresse: Nordvang, Måkeveien 11)

Situasjon

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Røykvarslere | 0 sammenkoblet, 0 enkel |
| Slukkere | 0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre |

Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---------|---------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 1 | 1 | - | - | | |

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

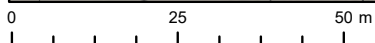
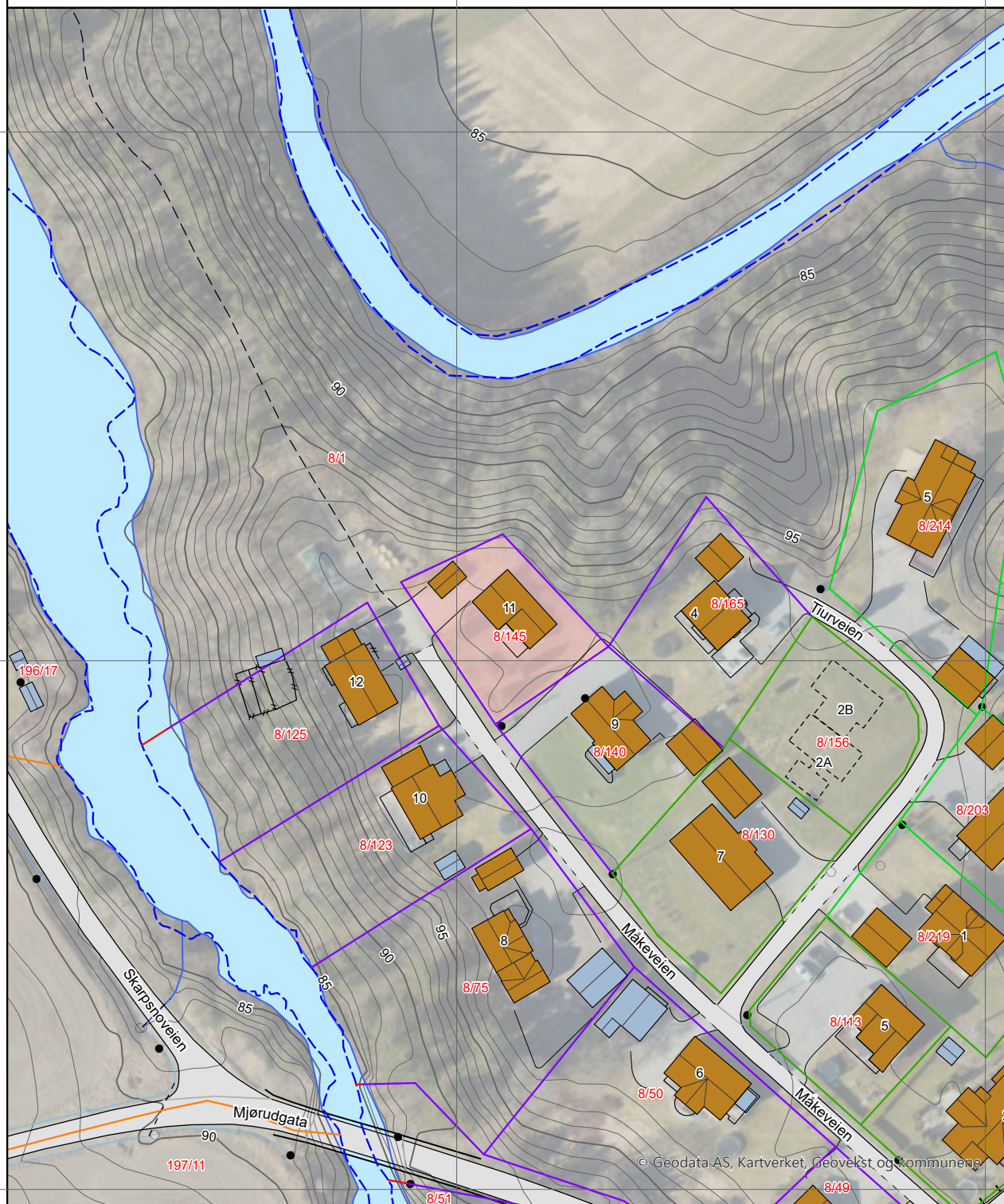
Kommune: 3120 Rakkestad
Eiendom: 3120/8/145/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



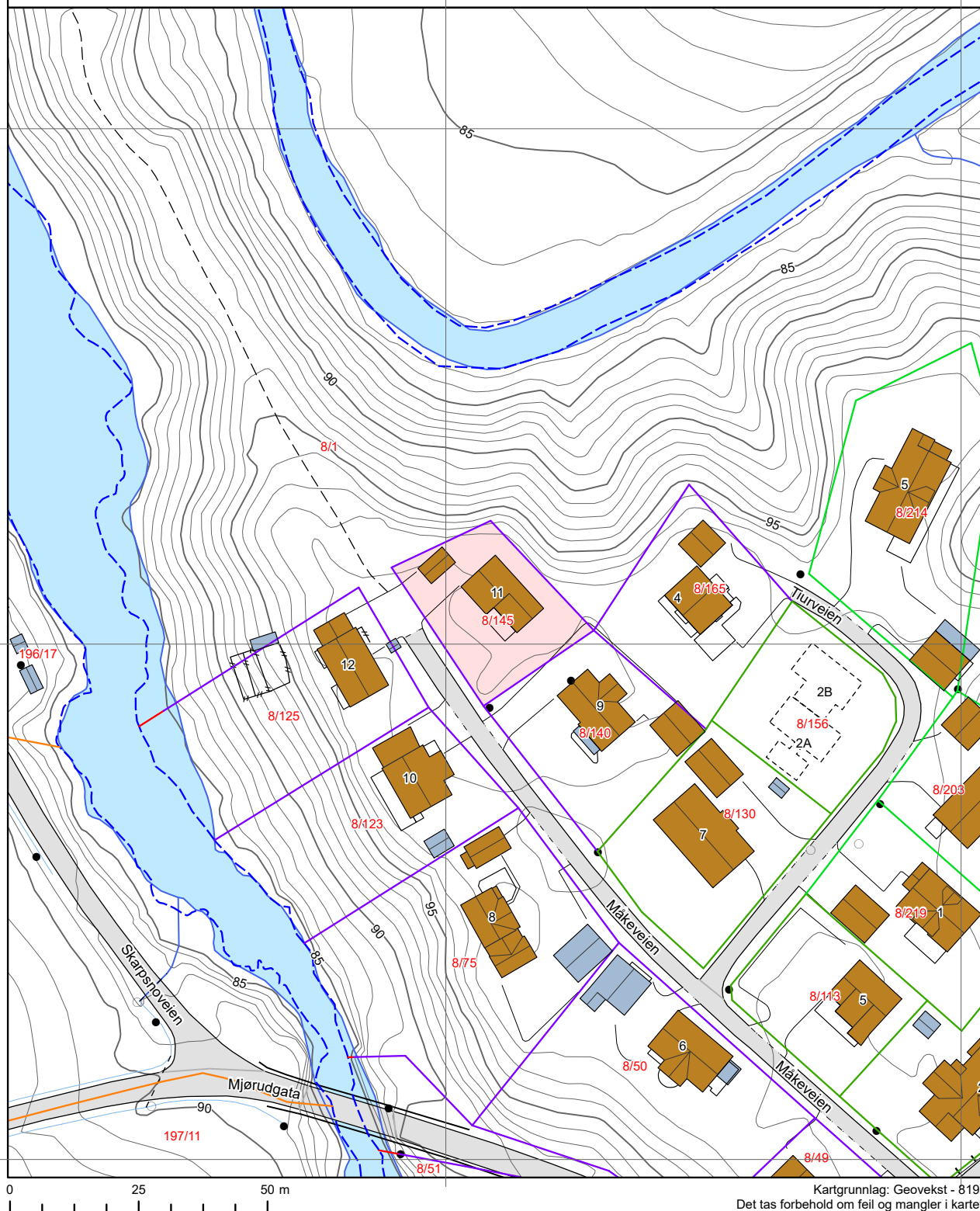
Målestokk 1:1000
Dato: 16.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.












Eiendomsgrenser







- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









| | |
|---|--|
|  | Adressepunkt |
|  | Kulturminne - punkt |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer |
|  | Tiltaklinje |
| Eiendomsgrenser | |
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

| | |
|---|------------------|
|  | Stolpe |
|  | Anlegg |
|  | Veglinje |
|  | Sti |
|  | Traktorveg |
|  | Bekk/kanal/grøft |

Høydekurver

| | |
|---|---------------------|
|  | Metersnivå |
|  | 5-metersnivå |
|  | 25-metersnivå |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve |
|  | Dybdekurve |

| | |
|---|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom |
|  | Bolig, uthus, landbruk |
|  | Fritids-/sesongbosted |
|  | Bygning, annen kjent type |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde |
|  | VegGåendeOgSyklende |
|  | Trafikkø |
|  | VegKjørende |

| | |
|---|--|
|  | Vassflater |
|  | Bre |
|  | AndreTiltak |
|  | BygningTiltak, endring |
|  | BygningTiltak, nybygg |
|  | BygningTiltak, riving |
|  | SamferdselTiltak |
|  | Andre tiltakstyper/ spesifiseringer |



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3120 | Gårdsnr. | 8 | Bruksnr. | 145 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Måkeveien 11, 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

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under 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 715 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende |
| | Delareal 715 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare |

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------|--------|
| Id | 202301 |
|-----------|--------|

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



Planbestemmelser kommuneplanens arealdel 2025- 2037

Saksnr. 2024/63-3

Arkiv 141

Dato 25.02.2025

RAKKESTAD
mangfold og samhold



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 |
| §5.51 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 det 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.

Før 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 hensynsonen (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 enkelteiendommer.

§ 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 maksimumsparking 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 lydtryknivå. 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 | Lden ≤ 55 dB | L5AF ≤ 70 dB | | | |
| Bane | Lden ≤ 58 dB | L5AF ≤ 75 dB | | | |
| Luftfart | Lden ≤ 52 dB | L5AF ≤ 80 dB | | | |
| Industri med helkontinuerlig arbeid | Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB Med impulslyd: Lden ≤ 50 dB | Lnight ≤ 45 dB LAFmax ≤ 60 dB | | | |
| Øvrig industri | Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB og Levening ≤ 50 dB Med impulslyd: Lden 50 dB og Levening ≤ 45 dB | Lnight ≤ 45 dB LAFmax ≤ 60 dB | | Uten impulslyd: Lden ≤ 50 dB Med impulslyd: Lden ≤ 45 dB | Uten impulslyd: Lden ≤ 45 dB Med impulslyd: Lden ≤ 40 dB |
| Havner og terminaler | Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB Med impulslyd: Lden ≤ 50 dB | Lnight ≤ 45 dB, LAFmax ≤ 60 dB | | | |
| Motorsport | Lden ≤ 45 dB | Aktivitet bør ikke foregå | L5AF ≤ 60 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 støvfølsom arealbruk i gul støysone 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 støysone tillates ikke støvfølsom 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 sikringszone 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 området bruk, struktur, og naturgitte forhold.

b. Ubebygde 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 skjæmmende 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 kjørebane 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 levekårsdata 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 trafiksikkerheten. 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 veggrøft.

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.*
- Avvik fra avstandskrav til VVA kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.*
- For alle nye reguleringsplaner må det gjøres registrering av naturmangfold og naturtyper.*
- 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 områderegeringsplan 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 nødvending for vedlikehold av bygg skal følge gårdstunet. Dog ikke utover 4 meter fra veggliiv.

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 Avgrensing

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. støv, 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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | NORDVANG | Beregnet areal | 714.7 |
| Etablert dato | 07.08.1969 | Historisk oppgitt areal | 656 |
| Oppdatert dato | 19.10.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 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 | 8/145 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 8/145 |
| Skylddeling Skylddeling | 07.08.1969 | 524 | | 8/1 (-656), 8/145 (656) |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6590006.76 | 631507.52 | 0 | Ja | 714.7 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------|
| SANDNES ODIN INGILÆ F231195***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | Måkeveien 11 1890 RAKKESTAD | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: **Måkeveien 11**

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|----------------|-----------|--------------------|
| Poststed | 1890 RAKKESTAD | Kirkesogn | 02030304 RAKKESTAD |
| Grunnkrets | 108 Mjørud | Tettsted | 141 Rakkestad |
| Valgkrets | 1 SENTRUM | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--------------------------------------|-------------------|------------|
| 1 | 147632762 | | Enebolig (111) | Ferdigattest (FA) | 15.03.1971 |
| 2 | 147632770 | | Garasjeuthus annekst til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 28.02.1974 |

1: Bygning 147632762: Enebolig (111), Ferdigattest 15.03.1971

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 136 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 136 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 88 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Igangsettingstillatelse | 29.09.1969 | 19.10.2011 | |
| Ferdigattest | 15.03.1971 | 19.10.2011 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|--------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Måkeveien 11 | H0101 | 8/145 | 136 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 1 | 85 | 0 | 85 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 51 | 0 | 51 | 0 | 0 | 0 |

2: Bygning 147632770: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 28.02.1974

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 16 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 16 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 18 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Igangsettingstillatelse | 31.08.1973 | 19.10.2011 | |
| Tatt i bruk | 28.02.1974 | 19.10.2011 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 8/145 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 0 | 16 | 16 | 0 | 0 | 0 |



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3120 | Gårdsnr. | 8 | Bruksnr. | 145 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Måkeveien 11, 1890 RAKKESTAD | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp | 754,82 kr |
| Eiendomsskatt | 7 032,96 kr |
| Feiing | 470,04 kr |
| Renovasjon | 4 657,08 kr |
| Vann | 601,19 kr |
| Sum | 13 516,09 kr |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|-----|----------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Renovasjon husholdning, fast del | 25% | 1 Stat | 2325.00 | 1/1 | 0 % | 2 325,00 kr | 581,25 kr |
| Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest | 25% | 1 Stat | 3045.00 | 1/1 | 0 % | 3 045,00 kr | 761,25 kr |
| Feie/Tilsynsavgift | 0% | 1 Pipe | 470.00 | 1/1 | 0 % | 470,00 kr | 117,51 kr |
| Faktisk fobruk vann | 15% | 14 m3 | 40.94 | 1/1 | 0 % | 573,16 kr | 573,16 kr |
| Faktisk fobruk avløp | 15% | 14 kbm | 63.25 | 1/1 | 0 % | 885,50 kr | 885,50 kr |
| Forskudd vann | 15% | 28 kbm | 40.94 | 1/1 | 0 % | 1 146,32 kr | 282,66 kr |
| Forskudd avløp | 15% | 28 kbm | 63.25 | 1/1 | 0 % | 1 771,00 kr | 436,69 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|------------------|-----|-----------------|------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| Fradrag vann | 15% | -13.95 kbm | 40.94 | 1/1 | 0 % | -571,11 kr | -571,22 kr |
| Fradrag avløp | 15% | -13.95 kbm | 63.25 | 1/1 | 0 % | -882,34 kr | -882,45 kr |
| Abonnement vann | 15% | 1 stk | 837.20 | 1/1 | 0 % | 837,20 kr | 209,31 kr |
| Abonnement avløp | 15% | 1 stk | 1196.00 | 1/1 | 0 % | 1 196,00 kr | 299,01 kr |
| Vannavgift | 25% | 14 Kbm | 44.50 | 1/1 | 0 % | 623,00 kr | 623,00 kr |
| Kloakkavgift | 25% | 14 Kbm | 68.75 | 1/1 | 0 % | 962,50 kr | 962,50 kr |
| Fradrag Vann | 25% | -13.95 Kbm | 43.13 | 1/1 | 0 % | -620,77 kr | -620,89 kr |
| Fradrag Kloakk | 25% | -13.95 Kbm | 68.75 | 1/1 | 0 % | -959,06 kr | -959,19 kr |
| Eiendomsskatt | 0% | 1778700 prom | 4.00 | 1/1 | 0 % | 7 115,00 kr | 1 778,49 kr |
| | | | | | Sum | 17 916,40 kr | 4 476,58 kr |

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

In duplo.

Rakkestad komm. ing.
j. nr. 14127/71 KH/WD.

Herr Rolf Kristiansen,
1890 Rakkestad.

ARKIV
Mappe nr. 8/145

F E R D I G A T T E S T

for Rolf Kristiansen ang. oppført enebolig på g. nr. 8
b. nr. 145 i Rakkestad.

Byggesaken ble behandlet i Rakkestad bygningsråds møte
den 25/9-1969 som sak R.B. 105/69.

Bygget ble etter anmodning fra eieren, inspisert den 15/3
1971.

Bygget ble funnet å være oppført i samsvar med bygningslov
og forskrifter.

Gjenstående arbeider:

Innlegging av lys i kjeller.

Denne attest utstedes in duplo. Det ene eksemplar sendes
eieren, den andre sendes etter anmodning fra eieren til
Rakkestad Sparebank.

Kommuneingeniøren i Rakkestad, den 15. mars 1971.



Osc. B. Nymo

Kåre Hanssen

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 8, Bruksnr 145 | Kommune: | 3120 Rakkestad |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 108 Mjørud |
| Veiadresse: | Måkeveien 11, gatenr 4600 | Valgkrets: | 1 Sentrum |
| | 1890 Rakkestad | Kirkesogn: | 2030304 Rakkestad |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | Tettsted: | 141 Rakkestad |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | Nordvang | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 07.08.1969 | Har festegrund: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 714,7 kvm | Skyld: | 0,01 | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3120/8/145 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3120/8/145 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Skylddeling | Forretning: | 07.08.1969 | Avgiver | 3120/8/1 | -656,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3120/8/145 | 656,0 |

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

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Måkeveien 11 | Bolig | 136,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|--------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 88,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 136,0 | Igangset.till.: | 29.09.1969 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 15.03.1971 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 136,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 147632762 | | | Antall etasjer: | 2 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| K01 | | | 51,0 | | 51,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 85,0 | | 85,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 18,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 31.08.1973 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 16,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 16,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 28.02.1974 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 147632770 | | | Antall etasjer: | 1 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | | | | 16,0 | 16,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Nabolagsprofil

Måkeveien 11 - Nabolaget Rakkestad sentrum/Mjørud - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|------------------------|------------|
| Rakkestad stasjon | 17 min |
| Totalt 11 ulike linjer | |
| 1.5 km | |
| Rakkestad stasjon | 18 min |
| Linje R22 | |
| 1.6 km | |
| Oslo Gardermoen | 1 t 35 min |

Skoler

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Bergenus skole (1-7 kl.) | 7 min |
| 292 elever, 14 klasser | |
| 2.8 km | |
| Os skole (1-7 kl.) | 6 min |
| 234 elever, 14 klasser | |
| 3.5 km | |
| Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) | 6 min |
| 308 elever, 18 klasser | |
| 2.4 km | |
| Mysen videregående skole | 23 min |
| 800 elever, 50 klasser | |
| 19.1 km | |
| Askim videregående skole | 25 min |
| 850 elever, 47 klasser | |
| 23.5 km | |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

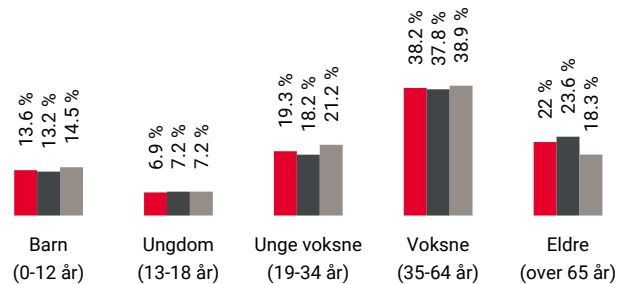
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Rakkestad sentrum/Mjørud | 724 | 371 |
| Rakkestad | 4 964 | 2 412 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |


Barnehager


| | |
|--------------------------------|--------|
| Knerttitten barnehage (1-5 år) | 14 min |
| 41 barn | |
| 1.3 km | |
| Fladstad barnehage (0-5 år) | 6 min |
| 38 barn | |
| 2.2 km | |
| Gudim barnehage (0-5 år) | 6 min |
| 21 barn | |
| 2.1 km | |


Dagligvare


| | |
|-------------------------|--------|
| Rema 1000 Skogveien | 21 min |
| Coop Extra Rakkestad | 21 min |
| Post i butikk, PostNord | 1.8 km |

Primære transportmidler


 1. Egen bil

 2. Sykkel



 3. Buss



 Gateparkering
Lett 93/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

 Trafikk
Lite trafikk 86/100

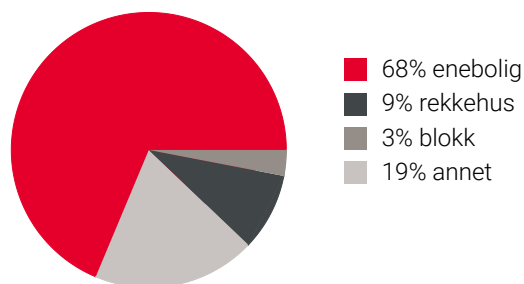
Sport

 Rakkestad ungdomsskole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, basket, håndb... 2.4 km

 Gudimfeltet ballplass 7 min 
Ballspill 2.4 km

 Family Sports Club Rakkestad 19 min 

Boligmasse

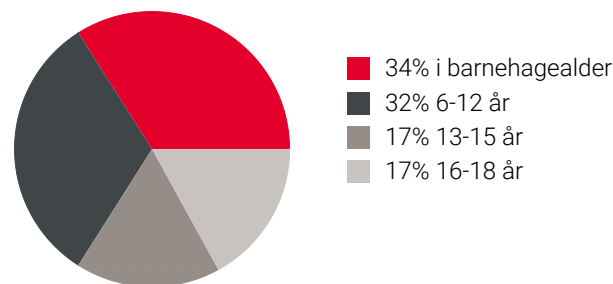


Varer/Tjenester

 Stortorget 8 min 

 Boots apotek Rakkestad 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

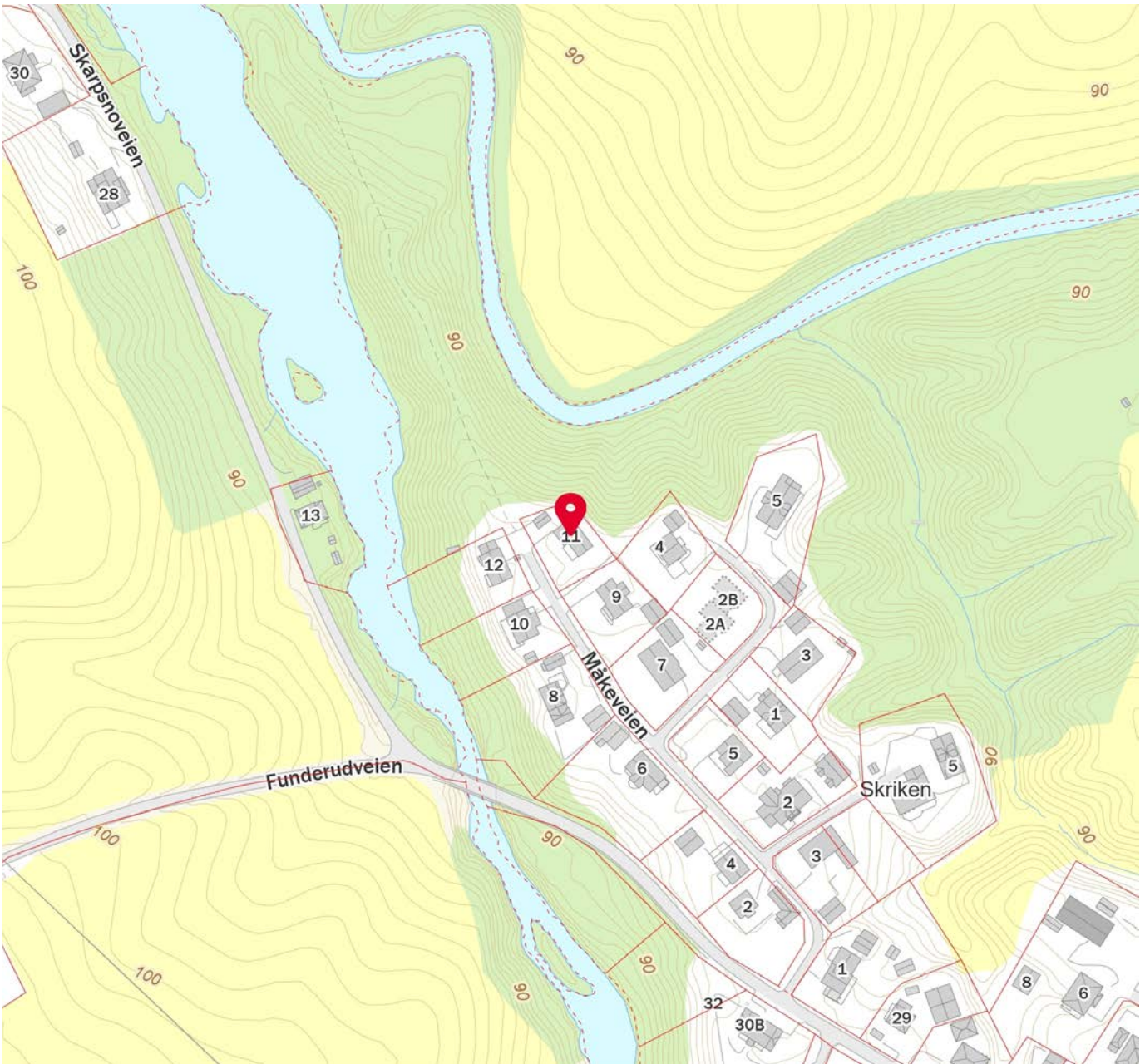


0% 48%

 Rakkestad sentrum/Mjørud
 Rakkestad
 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% |



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelseser
- 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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.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: Måkeveien 11
1890 RAKKESTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. JohnsrudTelefon: 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre