

A modern kitchen and dining area with white cabinetry, a black countertop, and a dining table with white chairs. The kitchen features built-in ovens, a sink, and a tiled backsplash. A window on the left provides natural light. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Lyngrabben 5A, 1890 RAKKESTAD

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



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 640,-
Total ink omk.: Kr 2 307 640,-
Selger: Therese Hellegaard

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 58/63 kvm
Tomtstr.: 1213 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 1
Snr. 1
Fnr.: 273
Oppdragsnr.: 1113260035

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

Vi har gleden av å presentere denne praktiske og koselige leiligheten på et plan.

Attraktiv beliggenhet og solrik beliggenhet.

Innhold:

1. etg.: Entré, soverom, stue/kjøkken med utgang til stor solrik terrasse, bad/vaskerom, bod.

Beliggenhet:

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	55
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 63 kvm

TBA: 21 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 kvm Vindfang, bod, entré, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

Eiet

Tomtestørrelse

1213 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles, festet tomt på 1 213 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturlig vegetasjon og vintergrønt. Parkering i gårdsplass.

01.08.1967, Tinglyst festekontrakt. Festetiden er 80 år. Bortfester er Rakkestad kommune. Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år. Festeavgiften på kr. 2.761,- er inkludert i kommunale avgifter.

Beliggenhet

Lyngrabben 5A ligger i det attraktive og barnevennlige boligområdet Lyngbyfeltet, sydøst for Rakkestad sentrum. Området er kjent for sin rolige atmosfære med lite gjennomgangstrafikk, noe som gjør det ideelt for familier.

Det er kort gangavstand til flere barnehager, inkludert Musikktrillet barnehage som ligger kun 5 minutters gange unna. Skoler er også lett tilgjengelige, med Bergenhus skole bare 10 minutters gange fra eiendommen, og Rakkestad ungdomsskole 13 minutter unna.

For de som er avhengige av offentlig transport, er Bergenhuskrysset vest en 7 minutters spasertur fra boligen, hvor du finner flere busslinjer som 417, 471, 472, 473, og 640. Rakkestad stasjon ligger 20 minutter unna med bil, og tilbyr ytterligere transportmuligheter.

Dagligvarehandelen er praktisk med Kiwi Bergenhuskrysset kun 8 minutter unna, og Rema 1000 Rakkestad 11 minutter unna.

Rakkestad sentrum, som ligger ca. 1,5 km fra eiendommen, tilbyr et bredt utvalg av butikker, postkontor, bank og offentlige kontorer, samt flere servicetilbud. Dette gjør Lyngrabben 5A til et perfekt sted for de som ønsker en kombinasjon av rolig boligliv og nærhet til nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kjeserud Boligtakst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er oppført i 1980.

Byggegrunnen er antatt å være fjell.

Grunnmuren er en ringmur i betong.

Eiendommen har isolerte bindingsverksvegger med utvendig panelkledning. Gavlveggen fikk ny panel i 2025, og veggene ble malt samme år.

Taket har en saltaksform og er tekket med betongtakstein. Bærekonstruksjonen er i treverk, og det er adkomst til loftet via en nedfellbar stige.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet metall.

Etasjeskillet er konstruert som et trebjelkelag.

Vinduer har karmer og rammer i tre med 2-lags isolerglass fra 2016. Boden har et eldre vindu fra byggeåret. Ytterdøren er en hvit dør med glass og et tilhørende sidefelt med glass. Terrassedøren er hvit og har 2-lags isolerglass.

Eiendommen har en veranda i treverk med levegg. Trappen ved inngangspartiet har trinn av betong og et rekkverk i smijern.

Uteboden har en støpt betongplate og bindingsverksvegger kledd med stående panel. Taket er et pulttak tekket med takpapp, og bærekonstruksjonen er i treverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

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

- Det er avvik:

Det er mose på taksteinen.

- Veggkonstruksjon

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

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe svart på undertaket ved rørgjennomføringer til ventilasjonen.

- 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.

- Innvendige dører

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

Dør til boden subber i toppen.

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

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Det er påvist andre avvik:

Baderomspanelen er montert helt ned mot gulvet med silikonfuge. Dette skal monteres med skinne så platene avsluttes over gulvet. Det må kun brukes dusjkabinett før tiltaket utbedres.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

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

Avvik: Det er avvik:

Slik fra byggeåret.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er avvik:

Det er ikke sluk eller montert waterguard.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Verditakst

Kr 2 550 000

Innhold

BRA-i 58 kvm: Vindfang, bod, entré, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Panelovner. Ny luft til luft varmepumpe.

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:

2025:

- Montert nye OSB- plater på vegg inn mot boligen
- Ny panel på gavlveggen
- Vegger er malt

2016:

- Gulv med laminat
- Vegger med smartpanelplater
- Hvite formpressede dører med tre speil
- Vegger med beromspanel
- Gulv med fliser. Elektriske varmekabler.
- Membran med ukjent utførelse
- Servant på skap med hvit høyglans front. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Underskap med høyglans skuffefronter. Overskap med hvite høyglans fronter.
- Kjøkkeninnredning i L-form med hvite profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. 120 liter benkebereder. Integrete hvitevarer. Stoppekran. Vannmåler. Komfyrvakt.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.
- Vannrør i rør i rør.
- Avløpsrør i plast.
- Det elektriske anlegget sist gang totalt rehabilitert
- Karmer og rammer i tre med 2- lags isolerglass
- Hvit ytterdør med glass. Sidefelt med glass. Hvit terrassedør med 2- lags isolerglass.

Parkering

i egen gårdsplass.

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 tilleggstenestene.
- 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 og en ny luft til luft varmepumpe. Varmekabler 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 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

57 640 (Omkostninger totalt)

69 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 307 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 319 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 322 340 (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 15 164 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Festeavgift: kr 2761,00

Renovasjon husholdning, fast del: kr 2325,00

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

Faktisk fobruk vann: kr 941,62

Faktisk fobruk avløp: kr 1454,75

Forskudd vann: kr 1965,12

Forskudd avløp: kr 3036,00

Abonnement vann: kr 837,20

Abonnement avløp: kr 1196,00

Vannavgift: kr 1023,50

Kloakkavgift: kr 1581,25

Eiendomsskatt: kr 5202,00

Totalt: kr 20366,00

Eiendomsskatt

Kr 5 202 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 1, seksjonsnummer 1, festenummer 273 i Rakkestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3120/6/1/1/273:

10.02.1983 - Dokumentnr: 301077 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 80 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 437

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Overført fra: Knr:3120 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:273 F1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1977 - Dokumentnr: 309922 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 7,891

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Overført fra: Knr:3120 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:273 F

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1983 - Dokumentnr: 301077 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 437

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2015 - Dokumentnr: 1037565 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/5

01.01.2020 - Dokumentnr: 643191 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0128 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:138 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 834442 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3016 Gnr:6 Bnr:1 Fnr:138 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Det finnes byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp: Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse,Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanenes arealdel 2025-2037,

ikrafttredelse 10.04.2025. 1213 m² er i kommuneplanen avsatt til

Boligbebyggelse,Nåværende.

Dokumentene viser at Kommuneplanenes arealdel 2025-2037 er endelig vedtatt, men det er ikke spesifisert annet pågående planarbeid i nærområdet.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9.900,- oppgjørshonorar kr. 6.900,- Markedspakke kr. 21.500 og visninger kr. 3.500,- pr. stk., -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

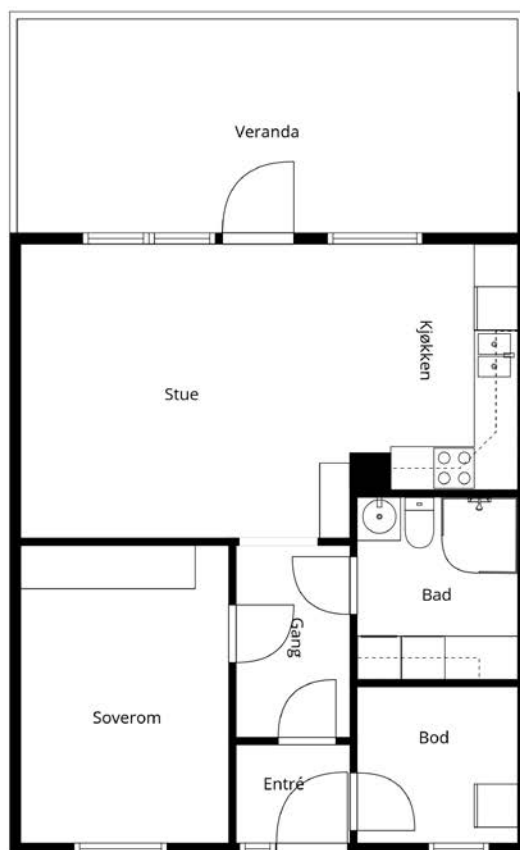
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

04.03.2026







Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning. Avvik Kan Forekomme.



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



















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lyngrabben 5A , 1890 RAKKESTAD

 RAKKESTAD kommune

 gnr. 6, bnr. 1, snr. 1, fnr. 273

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 13421-1458

Referansenummer: HE8965

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.
Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med panel. Ny panel på gavlveggen i 2025. Vegger er malt i 2025
Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Saltak takform. Adkomst til loft via nedfellbar stige.
Karmer og rammer i tre med 2-lags isolerglass fra 2016. Et eldre vindu i boden fra byggeåret. Vindu i boden har TG 3.
Hvit ytterdør med glass. Sidefelt med glass. Hvit terrassedør med 2-lags isolerglass.
Veranda i treverk på ca. 21 m². Levegg. Dobbelt utestikk
Trapp en til inngangspartiet har trinn i betong og smijernsrekkeverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat fra 2016
Vegger med malt panel fra byggeåret og smartpanelplater fra 2016
Himlinger med takessplater fra byggeåret.
Etasjeskille i trebjelkelag.
Hvite formpressede dører med tre speil.
Garderobeskap på soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad/wc/vaskerom med gulv med fliser og vegger med baderomspanel. Servant på skap med hvit høyglans front.
Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Underskap med høyglans skuffefronter. Overskap med hvite høyglans fronter. Varmekabler.
Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil i himlingen.
Himling med takessplater. Malte takessplater fra 1980.
Det er ca. 10 mm fall fra terskel og frem til dusjkabinettet.
Tilstrekkelig fall i dusjsonen.
Plastsluk fra byggeåret. Membran med ukjent utførelse fra 2016.
Mekanisk avtrekk via ventil i himling.
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 i L-form med hvite profilerte fronter. Laminerte benkeplater.
Kitchenboardplater mellom benkeplate og overskap. 120 liter benkebereder. Integrete hvitevarer. Stoppekran. Vannmåler.
Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør.
Avløpsrør i plast. Ukjent om det er noe kobberrør fra byggeåret.
Naturlig ventilasjon.
Panelovner. Ny luft til luft varmepumpe.
120 liter benkebereder.
Automatsikringer.

Downlights i stue/kjøkken og bad.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt byggegrunn på fjell
Ringmur i betong.
Flat tomt.

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

[Gå til side](#)

Det har ikke vært utført Radonmålinger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

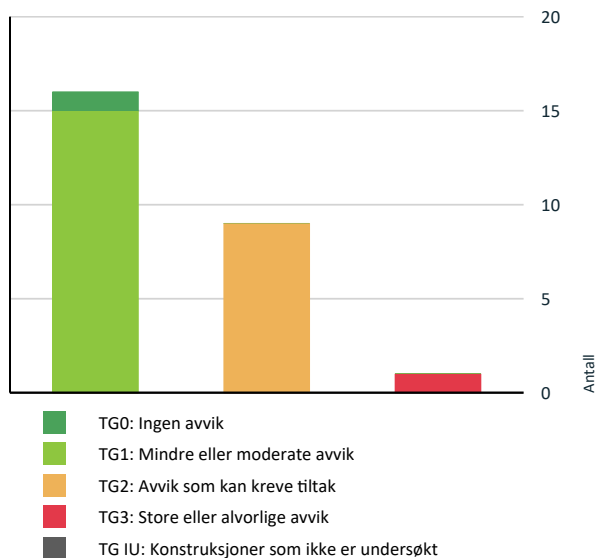
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

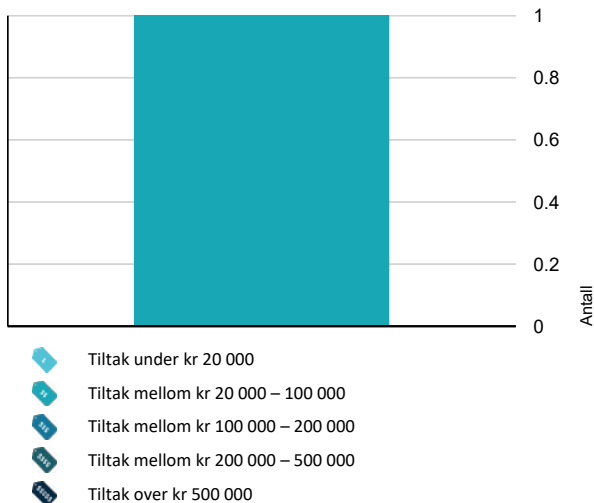
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1980

Kommentar

Ifølge Norges eiendommer

Anvendelse

Standard

Leiligheten har god standard på innredninger og utstyr.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Det er mose på taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- 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.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med panel. Ny panel på gavlveggen i 2025. Vegger er malt i 2025

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Saltak takform. Adkomst til loft via nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Noe svart på undertaket ved rørgjennomføringer til ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Karmer og rammer i tre med 2-lags isolerglass fra 2016. Et eldre vindu i boden fra byggeåret. Vindu i boden har TG 3.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit ytterdør med glass. Sidefelt med glass. Hvit terrassedør med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i treverk på ca. 21 m². Levegg. Dobbelt utestikk

TG 1 Utvendige trapper

Trapp en til inngangspartiet har trinn i betong og smijernsrekkeverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat fra 2016
Vegger med malt panel fra byggeåret og smartpanelplater fra 2016
Himlinger med takessplater fra byggeåret.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag.

Tilstandsrapport

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 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med tre speil.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til boden subber i toppen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom med gulv med fliser og vegger med baderomspanel. Servant på skap med hvit høyglans front. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Underskap med høyglans skuffefronter. Overskap med hvite høyglans fronter. Varmekabler. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil i himlingen.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med beromspanel og himling med takessplater. Malte takessplater fra 1980.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Baderomspanelen er montert helt ned mot gulvet med silikonfuge. Dette skal monteres med skinne så platene avsluttes over gulvet. Det må kun brukes dusjkabinett før tiltaket utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Elektriske varmekabler. Det er ca.10 mm fall fra terskel og frem til dusjkabinettet. Tilstrekkelig fall i dusjsonen.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- 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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeåret. Membran med ukjent utførelse fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slik fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid. Ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på skap med hvit høyglans front. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Underskap med høyglans skuffefronter. Overskap med hvite høyglans fronter.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning i L-form med hvite profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. 120 liter benkebereder. Integrete hvitevarer. Stoppekran. Vannmåler. Komfyrvakt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Ukjent om det er noe kobberrør fra byggeåret.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Panelovner. Ny luft til luft varmepumpe.

1 TG 2 Varmtvannstank

120 liter benkebereder.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke sluk eller montert waterguard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Waterguard må monteres.

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.

Automatsikringer.

Downlights i stue/kjøkken og bad.

Luft til luft varmepumpe.

Panelovner.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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.

2016

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

Det har ikke vært utført Radonmålinger.

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt byggegrunn på fjell

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt.

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.



Helse, miljø og sikkerhet

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

58 m²/58 m²

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

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 300 000

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

2 250 000

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lyngrabben 8E ,1890 RAKKESTAD 52 m ² 1980 1 sov		2 100 000				40 385
2 Lyngrabben 8C ,1890 RAKKESTAD 52 m ² 1980 1 sov	24-02-2026	2 100 000	2 050 000		2 050 000	39 423
3 Lyngrabben 6F ,1890 RAKKESTAD 47 m ² 1980 1 sov	29-04-2025	2 050 000	2 050 000		2 050 000	38 679
4 Lyngrabben 6A ,1890 RAKKESTAD 47 m ² 1980 1 sov	26-08-2025	2 100 000	2 010 000		2 010 000	38 654
5 Lyngrabben 6D ,1890 RAKKESTAD 52 m ² 1980 2 sov	03-10-2023	2 100 000	1 975 000		1 975 000	37 981
6 Haldenveien 20C ,1890 RAKKESTAD 88 m ² 2006 3 sov	03-05-2022	2 350 000	2 755 000		2 755 000	31 307

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	1 750 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 780 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

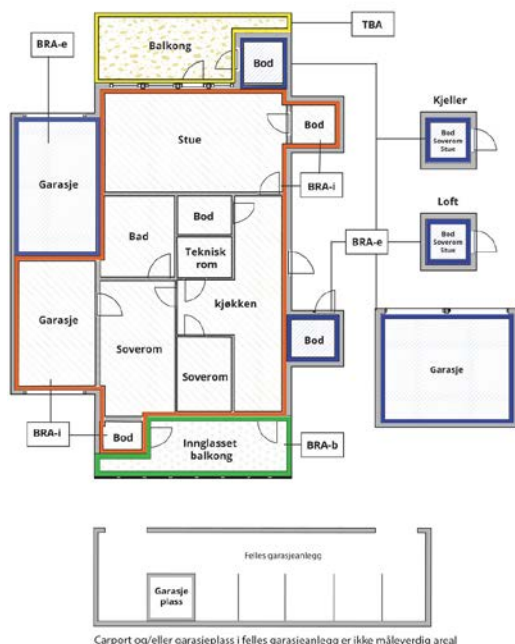
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	58			58	21
SUM	58				21
SUM BRA	58				

Romfordeling

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

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

Kommentar: Ny luft til luft varmepumpe.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nye OSB- plater på vegg inn mot gavlveggen på boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Per-Christian Kjeserud	Takstingeniør
	Therese Hellegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
3120 RAKKESTAD	6	1	273	1	1213 m²	Ifølge Norges eiendommer	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Lyngrabben 5A									
Hjemmelshaver									
Hellegaard Therese, Rakkestad Kommune									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Festet tomt på 1213 m², ifølge Norges Eiendommer. Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturlig vegetasjon og vintergrønt. Belegningsstein i gårdsplassen.

Bebyggelsen

Rekkehusleilighet med alt på en flate oppført i 1980 og pusset opp innvendig i 2016 på 58 m² bruksareal. Utebod i rekke på ca. 5 m².

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Ifølge Norges eiendommer

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpt betongplate. Bindingsverksvegger utvendig kledd med stående panel. Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Pulttak takform teknet med takpapp. Strøm og lys. Boddør. Montert nye OSB- plater på vegg inn mot boligen i 2025.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	
2	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Therese Hellegaard

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lyngrabben 5A
1890 Rakkestad

3120-6/1/273/1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tømrerfirma Oscar H Hagen

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet som ble utført 28.4-29.4: Kledning og beslag på den østre gavelveggen ble skiftet da den gamle løsningen ikke var helt optimal. Jobben som ble utført var å montere på nytt beslag som gikk helt inn til sløyfene/vindsperre slik at det ikke er mulig at vann skal trenge inn i overgang vegg tak og deretter trekke ned i bodene. Deretter ble det montering av ny tømmermannskledning.

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

Nabolagsprofil

Lyngrabben 5A - Nabolaget Bergenhus - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bergenhuskrysset vest Linje 417, 471, 472, 473, 640	7 min 0.6 km
Rakkestad stasjon Linje R22	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Bergenhus skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 17.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	25 min 22.6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Rakkestad	8 min
--------------------	-------

«Flott område med mange barnefamilier som oss.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

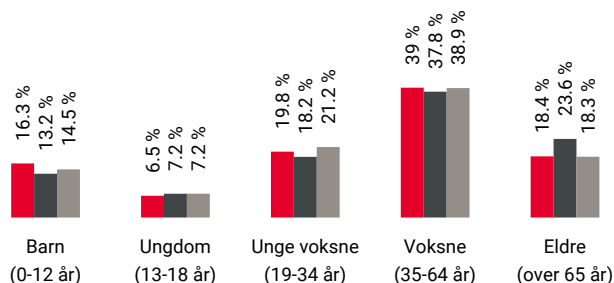
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Musikktrillet barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 0.4 km
Byggekllossen barnehage (1-6 år) 58 barn	9 min 0.7 km
Bergenhus barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Bergenhuskrysset	8 min
Rema 1000 Rakkestad	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

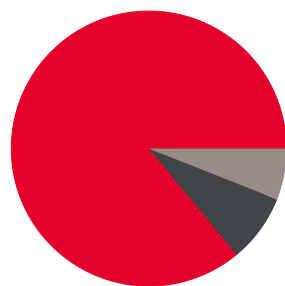
Sport

Tryggheim ballplass 3 min
Ballspill 0.2 km

Lyngveien ballplass 5 min
Ballspill 0.4 km

Family Sports Club Rakkestad 19 min

Boligmasse



86% enebolig
8% rekkehus
6% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stortorget

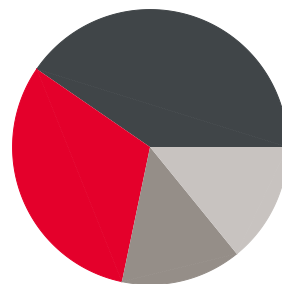
11 min



Apotek 1 Rakkestad torg

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



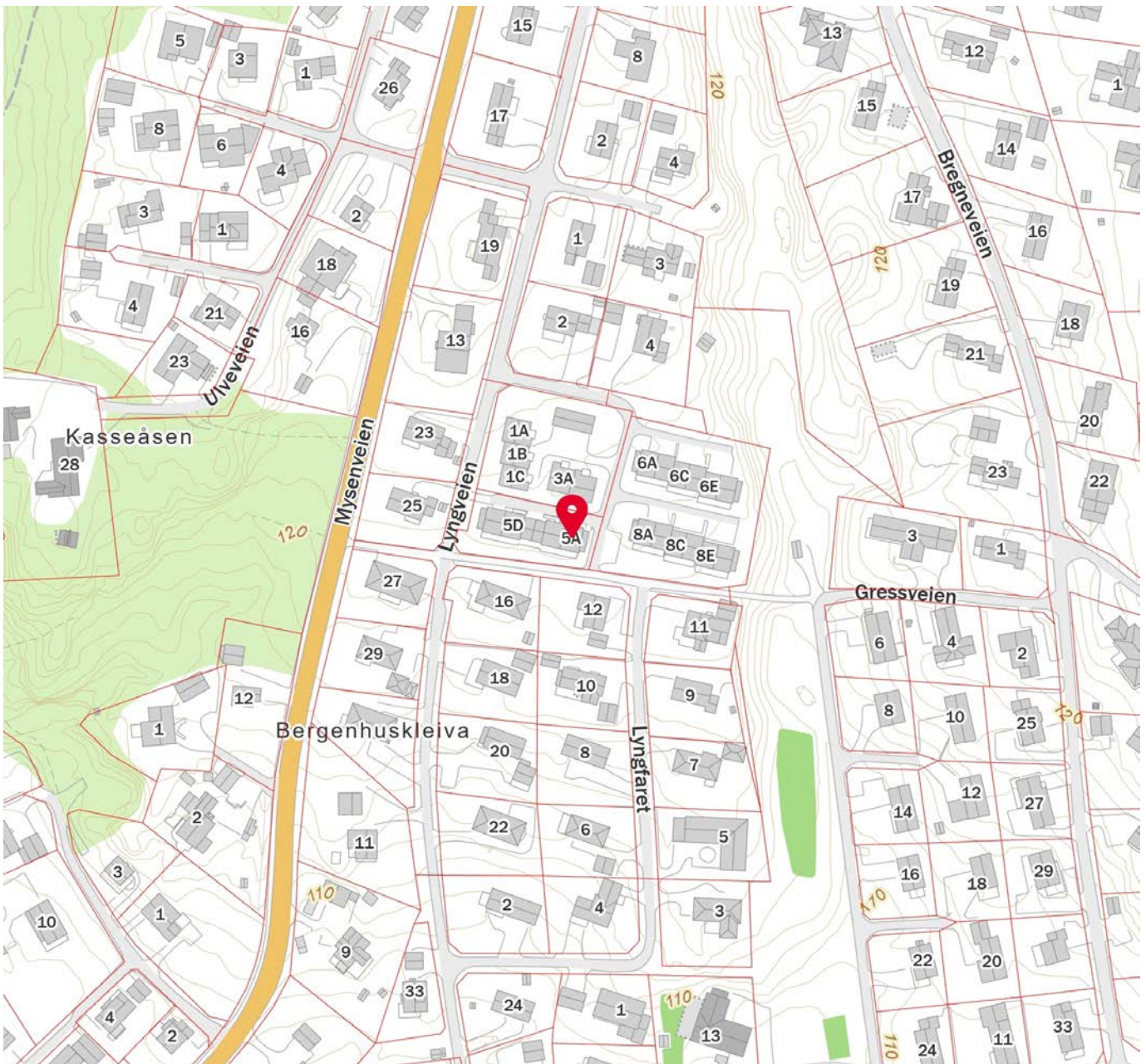
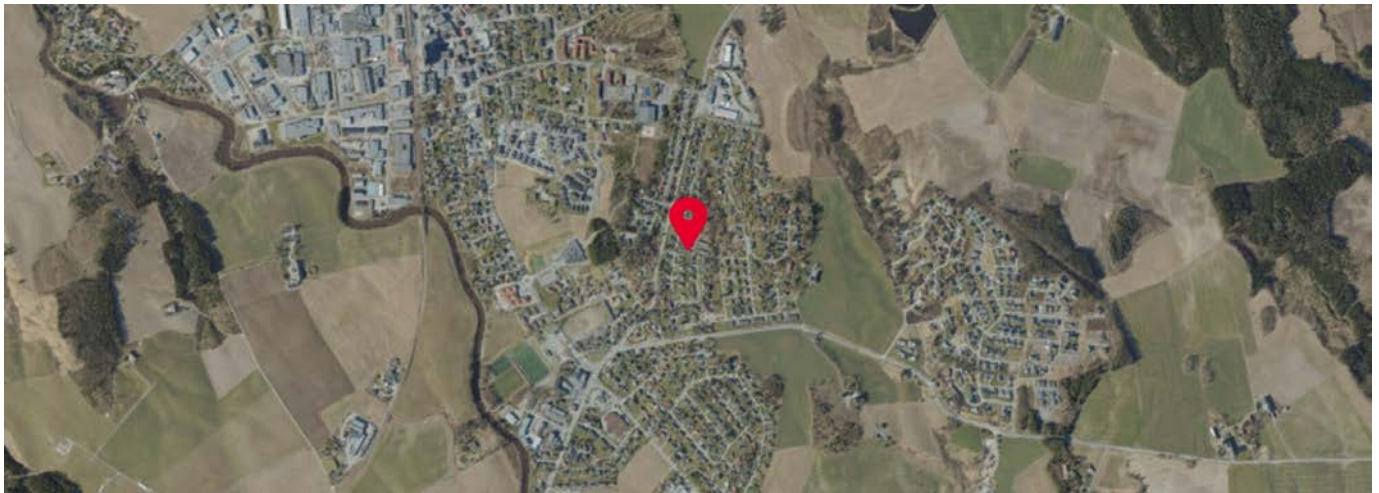
0%

44%

Bergenhushus
Rakkestad
Norge

Sivilstand

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



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601912866
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. Navn Adresse
945372281 RAKKESTAD KOMMUNE Postboks 264, 1891 RAKKESTAD

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0128	6	1	273

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0128	6	1	273	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	273	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	273	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	273	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
0128	6	1	273	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1037565 Tinglyst: 06.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RAKKESTAD KOMMUNE

Dato: 5/11-15
Rett kopi bekreftes AG

Begjæring om ¹⁾ ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

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

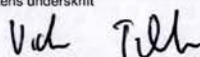
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
0128	Rakkestad	6	1	273

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

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		
1	B	1	B	13				25				37				
2	B	1	B	14				26				38				
3	B	1	B	15				27				39				
4	B	1	B	16				28				40				
5	B	1	B	17				29				41				
6				18				30				42				
7				19				31				43				
8				20				32				44				
9				21				33				45				
10				22				34				46				
11				23				35				47				
12				24				36				48				
Sum tellere:				5	= nevner:				5							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 25/8-15	Rekvirentens underskrift 
------------------------	---

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



RAKKESTAD KOMMUNE
Dato: **5/11-15**
Rett kopi bekreftes **A6**

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved resekksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
S. bog 27/8-15	Vide Telle 	

Dato		Rekvirentens underskrift	
27/8-15	Vide Telle		

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

Side 2 av 3
RAKKESTAD KOMMUNE
Dato: 2/11-15
Rett kopi bekreftes 16

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
6	1	273		Rakkestad
Dato		Stempel og underskrift		
04.11.2015		 Espen Jørdet Enhetsleder		
				

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

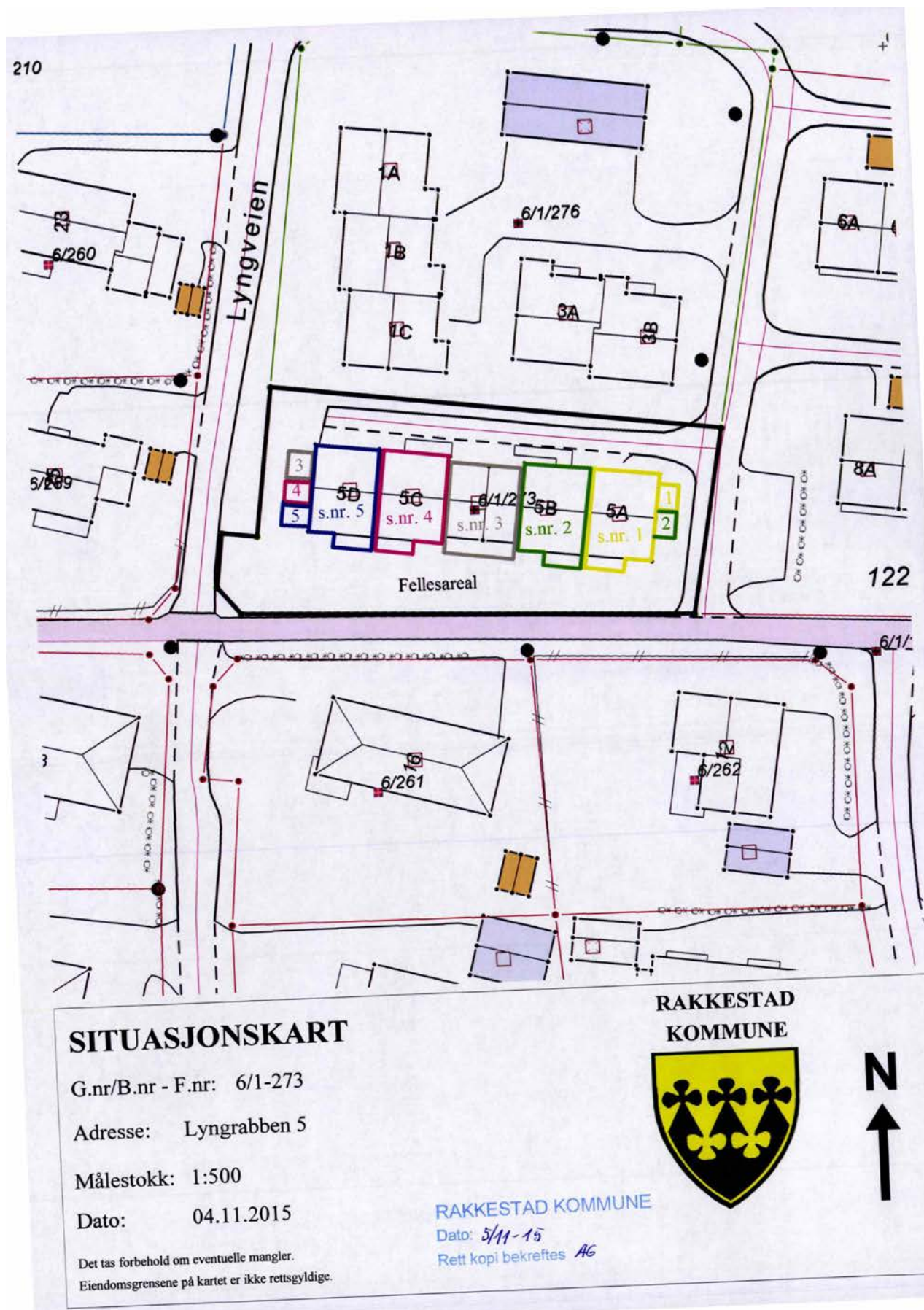
Dato	Rekvirentens underskrift
25/11-15	Vide Telle

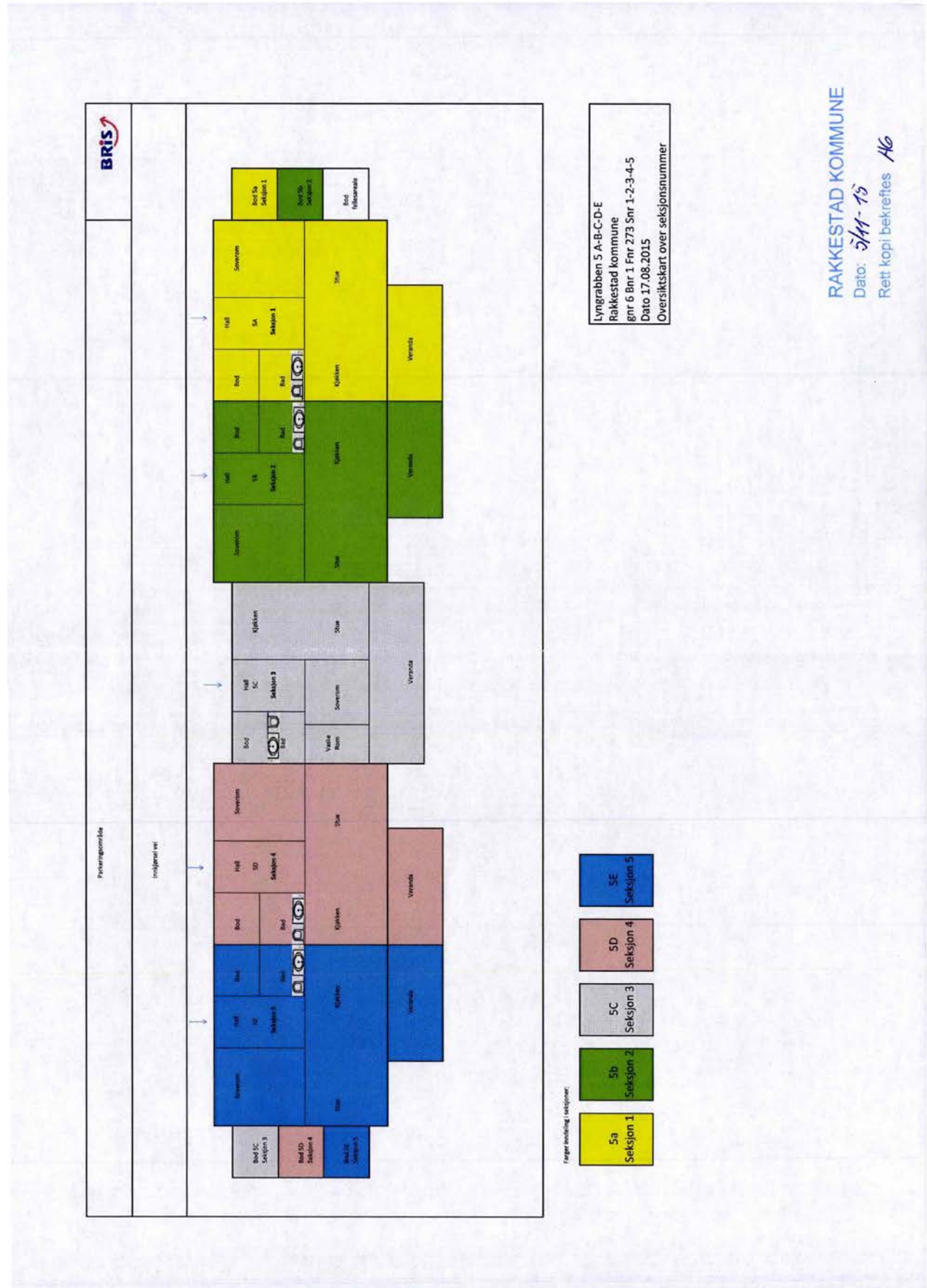
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

BRIS

RAKKESTAD KOMMUNE
Dato: 5/11-15
Rett kopi bekrefte 46

Side 3 av 3







Planbestemmelser kommuneplanens arealdel 2025- 2037

Saksnr. 2024/63-3

Arkiv 141

Dato 25.02.2025



Innhold

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

§5.5 Råstoffutvinning	21
§5.51 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 ved utarbeiding av reguleringsplan eller ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning.

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

H310_3 er aktsomhetsområde steinsprang

H310_4 er aktsomhetsområde jord- og flomskred

H310_5 er aktsomhetsområde snøskred

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

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

Som kap 4.10

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

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinje:

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

Vurderinger i forhold til kulturmiljø skal baseres på Kommunedelplan Kulturmiljø.

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

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

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

Retningslinje:

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

Aktsomhetsområde viser potensiell fare, reell fare avklares på reguleringsplannivå.

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

Områdene har egne forskrifter

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

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

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

Retningslinje:

I saker som omhandler sikringssonen skal vannverkseier involveres.

Ved avvik på vannkvalitet skal sikringssonen evalueres.

§ 3.10 Hensynssone grunnvannsbrønner H120

Soner for sikring av kommunens grunnvannsbrønner.

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

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

Retningslinje:

Jf. prinsippgodkjenning av Sander vannverk av 8. aug 1980

Jf. vannverkseier ROS analyse.

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

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

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

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

§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

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

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

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

Unntakene under gjelder ikke dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 4.2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 4.5

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

4. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
5. Ved etablering av parkering i parkeringskjeller kan 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 lydtrykknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.

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

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

Retningslinjer til § 4.6

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinje :

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

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

Lokal veileder for overvann skal følges

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

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

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

Retningslinjer til § 4.12

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

For lokale kulturminner legges kommunedelplan kulturmiljø til grunn.

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 4.19 Lekeplasser

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

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

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

Retningslinjer til § 4.20

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

§ 4.21 Lyssetting

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

Retningslinjer til § 4.21

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

§ 4.22 Rekkefølgekrav

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

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

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

§ 4.23 Byggegrense

Byggegrenser mot vei skal behandles etter plan- og bygningsloven. Avstanden regnes fra midtlinjen i 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.
- b) Avvik fra avstandskrav til VVA kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- c) For alle nye reguleringsplaner må det gjøres registrering av naturmangfold og naturtyper.
- d) Reguleringsplaner skal følge opp konsekvensutredningen med de oppfølgingstemaer som er avdekket i utredningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.1.3

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

§ 5.2 Fritidsbebyggelse

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

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

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

§ 5.3 Sentrumsformål

Degernes sentrum:

Det kan utbygges boliger og forretninger innenfor området.

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

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

§ 5.4 Næringsformål

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

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

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

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

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

§5.5 Råstoffutvinning

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

§5.51 Masseuttak stein

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

2) Murtnes

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

3) Sververmoen

Område for uttak av stein til knusing.

4) Hverven

Område for uttak av stein til knusing.

Retningslinje:

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

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

Åstorp

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

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

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

§ 5.7 Grav- og urnelund

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

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

Gangveier og stier kan opparbeides.

§ 6 LNF, LSB, LSN

§ 6.1 Alle kategorier

§ 6.1.1 Generelt

Nye bygninger tilknyttet landbruk er tillat.

Tiltak i tilknytning til våningshus og garasje er tillat.

§ 6.1.2 Plankrav

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

§ 6.1.3 Friluftsliv

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

Retningslinjer til § 6.1.3

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

§6.1.4 Fritidsboliger

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

Retningslinjer:

Ved søknad om dispensasjon gjelder følgende ytre rammer:

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

§ 6.1.5 Fradeling av gårdstun

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

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

Retningslinje :

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

§ 6.1.6 Infrastruktur

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

Retningslinje :

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

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

§ 6.2.1 Næringsvirksomhet på landbrukseiendommer

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

Retningslinjer til § 6.2.1

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

§ 6.2.2 Eksisterende bebygde boligeiendommer og fradelte gårdstun

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

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

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

§ 6.2.3 Boenheter

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

Retningslinje til § 6.2.3:

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

Erstatningsbolig skal ha en samtidighet med rivning av bolig.

§6.3 LSB, spredt bolig og næring

§ 6.3.1 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. støy, støv og lukt fra landbruksdrift og søkes løsninger som reduserer potensiell konflikt til ett minimum.

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

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

Retningslinjer til § 6.3.3 b):

Tiltak kan likevel være søknadspliktig etter annet regelverk.

§ 6.4 Kantsone/vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer til § 6.4

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

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

Seksjon teknikk, miljø og landbruk



Rakkestad kommune
Postadresse: pb 264, 1891 Rakkestad
Tlf 69 22 55 00 - sms 941 58 295
postmottak@rakkestad.kommune.no
www.rakkestad.kommune.no

Bris As
Oltidsveien 703
1747 SKJEBERG

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

SVAR - SØKNAD OM FERDIGATTEST

Gjelder:
Byggested:
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

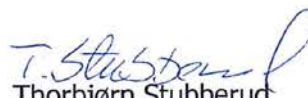
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen


Espen Jordet
Enhetsleder


Thorbjørn Stubberud
Byggesaksbehandler

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


mangfold og samhold



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 25.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	1	Festenr.	273	Seksjonsnr.	1
Adresse	Lyngrabben 5A, 1890 RAKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 213 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

ORIGINAL

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

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

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

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

Parsellen skal nyttes til utbyggingsformål (boligformål).

Feste skjer på følgende vilkår:

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

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår dersom det ikke blir tatt opp spørsmål om å nytte parsellen til et offentlig formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen.

I så fall skal festeforholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19-21 og 30.

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

Avgiften betales forskottsvis på den måte grunneieren bestemmer. Forfallsdato er 1. september hvert år.

Etter forfall regnes 6% renter.

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

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

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

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

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

Side 2.

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

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

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

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

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

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

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

Rakkestad kommune,
den 7/7 - 1977.

Østfold Skogforvaltning,
Mysen, den 14/7 - 1977

Einar Buraas

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

Einar Buraas
formann i Teknisk Utvalg
som fester

Magne Skadsheim

Magne Skadsheim
skogforvalter
som grunneier

G O D K J E N T

Oslo, 20.7.1977
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Frantz Horn Hansen

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

og godkjent av departementet i dag.

Oslo, 20.7.1977

KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET

Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Frantz Horn Hanssen
Frantz Horn Hanssen

Jnr: 02895 KIB15.JUL 77
Arkivhenv.

FESTEKONTRAKT (FREMFESTEKONTRAKT)

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 1095/77 KH/WD

Standard festekontrakt
for området C-2 nord.

DAGBOKFØRT
10.02.83 01077
SORENSKRIVEREN
I TUNE

I henhold til pkt. 5 i Rakkestad kommunes kontrakt datert
med Kirke- og undervisningsdepartementet om feste av tomt

nr. ..131. av g.nr. 6, br.nr. 1 i Rakkestad,

bortfester Rakkestad kommune herved til:

Rakkestad kommune

..... født

en parsell av overnevnte tomt.

Parsellen er på ...12/13..... m2 i henhold til målebrev nr. ..1379
datert 14.9.83.

Parsellen har fått betegnelsen feste nr.273.... av
g.nr.6..... br.nr. ...1..... i Rakkestad.

Bortfeste skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 80 år regnet fra 1.9.1977.

2. I årlig avgift betaler festeren kr.436,68...

Festeavgiften (leiebeløpet) beregnes som følger:

$$\frac{1213 \quad m2 \times 6 \text{ kr}/m2 \times 6\%}{100} = \text{kr.436,68.....}$$

Avgiften betales på forskudd og forfaller til betaling på den
måte og til de tider som kommunestyret til enhver tid bestemmer.

Etter forfall beregnes renter av skyldig festeavgift.

Rentefoten fastsettes til f.t. % p.a., med adgang for kommunen
til senere å forhøye rentesatsen.

3. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren

1. prioritets panterett i festet og i bygning som er oppført på
tomten.

Innkrevning av skyldig festeavgift finner sted i samsvar med tomte-
festelovens § 28.

4. Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år
av festetiden.

Avgiftsreguleringen skal skje i samsvar med hovedfesteavtalens
bestemmelser og tomtefestelovens § 14.

Bestemmelsene i hovedfesteavtalens pkt. 3 er sålydende:

Rakkestad komm. ing.
j.nr. 1095/77 KH/WD
Side 2.

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

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

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

5. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i denne kontrakt.
6. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for bortfesteren.
Festeren må rette seg etter de på området fastsatte bestemmelser om regulering og bebyggelse m.v.
7. Festeren kan ikke overdra festet sålenge tomten står ubebygd. Dersom festeren ikke ønsker å bebygge tomten, går tomten tilbake til bortfesteren (kommunen) etter samme innløsningsregler som fastsatt i pkt. 8 nedenfor.

Når tomten er bebygd og innflytting har funnet sted, kan festet overdras.
Melding om overdragelsen må skje til bortfesteren innen en måned etter overdragelsen.
Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger har har eller får på tomten sålangt dette ikke strider mot gjeldende lov eller den foreliggende avtale.
De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere.

8. Byggearbeidene må være påbegynt innen 2 år fra tildelingen og fullført innen 4 år fra tildelingen.
Hvis ikke kan kommunen ta tomten tilbake og tildele den til ny søker.
Dispensasjon fra denne bestemmelse kan gis når særlige grunner taler for det, etter søknad stilet til Teknisk Utvalg.
Vedkommende som må avgi tomten, får da bare tilbakebetalt sine innbetalinger til kommunen eksklusive renter.
9. Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår dersom det ikke blir tatt opp spørsmål om å nytte festeparsellen til et offentlig formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen.
I så fall skal festeforholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19-21 og 30.

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 1095/77 KH/WD

Side 3.

10. Parsellen eller deler av denne kan kreves avgitt til gate og veggrunn eller grunn til kraft- og teleledninger, vann- og kloakkledninger o.l. av kommunen. Ved slik avståing tilkommer festeren ikke erstatning for den grunn som avstås, men festeren har krav på at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avgitte areal. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn av 3 menn hvorav partene oppnevner hver sin representant, og hvor Sørenskriveren utpeker oppmann. Festeren kan tilstås ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfelle der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen.
12. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og mulige senere endringer i kontraktsforholdet så som dokumentavgift, tinglysningsgebyr, utgifter til oppmåling, pristakst m.v.
13. Refusjoner og tilknytningsgebyrer fastsettes som følger
(iflg. komm.styresak 73/81)
 - A. Refusjon
for dekning av kommunale utgifter til tomtetekniske anlegg kr. 82.500,-
 - B. Tilknytning til Rakkestad Vannverk.
Årsavgift for vann (vannavgift) betales etter den til enhver tid gjeldende tariff, mens tilknytningsgebyr betales med " 1.500,-
 - C. Gatelys
Til dekning av kommunens utgift til gatelysanlegg betaler festeren " 3.000,-
 - D. Tilknytning til kloakkanlegg.
Årsavgift for kloakk (kloakkavgift) betales etter den til enhver tid gjeldende tariff, mens tilknytningsgebyr betales med " 6.000,-

kr. 93.000,-
=====

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 1095/77 KH/WD

Side 4.

Beløp som nevnt under pkt. A, B, C og D ovenfor betales
enten

kontant

når kontrakten underskrives

eller

med kr. når kontrakten underskrives, mens
restbeløpet fordeles over inntil år med like store
avdragssummer tillagt etterskuddsrente med f.t. % p.a.
Kommunen har adgang til senere å forhøye rentesatsen.

Betalingen skjer til Rakkestad kommunekassererkontor og det
utstedes pantobligasjon om foran nevnte avbetalingsmåte
benyttes på

kr.

Kommunen tilsier å vike prioritet med foran nevnte pant-
obligasjon for lån eller bidrag fra det offentlige eller
av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger
som benyttes til boligen.

Etter søknad kan kommunen også i andre tilfeller samtykke
i prioritetsvikelser med denne pantobligasjon.

14. Utgifter i forbindelse med oppmåling, tinglysning m.v.
betales til kommunen før dokumentene sendes til tinglysning.
15. Dersom kommunen vedtar å asfaltere veiene i boligfeltet
(eller legge annet fast vegdekke), plikter festeren å dekke
sin forholdsmessige del av utgiftene i henhold til kommune-
styrets vedtak.
16. For eventuelle trær som kan beholdes på tomten, betaler
festeren et beløp som vil bli fastsatt av kommunen.
17. Tomten skal brukes til byggeformål i samsvar med regulerings-
planen, og festeren skal selv bekoste utgiftene til stikk-
ledninger for vann, overvann og kloakk med utførelsesmåte og
arrangement etter nærmere påvisning fra kommunens tekniske
etat.
18. Veigrunn tas etter hvert i bruk som kommunal vei i samsvar med
den vedtatte reguleringsplan for området.

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 1095/77 KH/WD

Side 5.

19. Kommunen opparbeider hoved- og grenledninger for vann, kloakk og overvann og bygger felles kloakkrenseanlegg i samsvar med kommunens rammeplan.

Kommunen forestår likeledes utbygging av de kommunale veier samt gatelysanlegg.

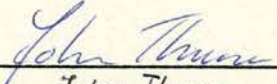
Kommunen har ansvaret for drift og vedlikehold av de anlegg som nevnt ovenfor.

Med hensyn til festerens andel av utgiftene til kommunaltekniske anlegg samt drift og vedlikehold av disse henvises til pkt. 13 foran og egne avgiftsregulativ for vann- og kloakkavgift i den utstrekning slike vedtas av kommunestyret og godkjennes av myndighetene.

20. Festeren har plikt til å delta i eventuelle private, felles stikkledninger for vann, kloakk og overvann og betale sin forholdsvise del av utgiftene til anlegg, drift, vedlikehold og eventuelle omlegginger samt tillate at slike ledninger legges over festerens parsell.
21. Festeren tillater at stolper for el-kraftledninger og gatelyst og/eller for telefon settes opp på eiendommen og/eller at kabler legges over eiendommen til dekning av behovet for slike arrangement i området. Tillatelsen omfatter også nødvendig rett til omlegginger, fornyelser, reparasjoner m.v.
22. Festeren skal betale etter nærmere avtale med Elverket refusjon for jordkabel. Denne kan etter Elverkets nærmere bestemmelser legges fra stolpe som tilførselsledning for elforsyningen til boligen. Beløpet forfaller til betaling ved det tidspunkt boligen tilknyttes elnettet gjennom jordkabelen.
23. Nærværende kontrakt utferdiges i 2 eksemplarer hvorav partene skal ha ett eksemplar hver.

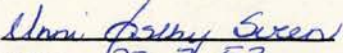
Rakkestad, den 10. des. 82.

Som bortfester
RAKKESTAD KOMMUNE

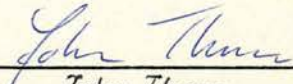

John Thune
ordfører

Vi bekrefter herved at
ordfører.....
har underskrevet nærværende
dokument i vårt nærvær

1. 
Født: 27.07.59.....
Adresse: 1270 Rakkestad

2. 
Født: 23.7.53.....
Adresse: 1590 Rakkestad

Som fester:


John Thune
ordf.

Vi bekrefter herved at
fester.....
har underskrevet nærværende
dokument i vårt nærvær

1. _____
Født:
Adresse:

2. _____
Født:
Adresse:

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 1095/77 N/RH

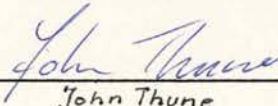
Side 6.

Tillegg til kontrakten.

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnretninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

Ved festededighet skal det være anledning for lånegiveren til å få festet overført til ny fester.

Rakkestad, 10. des. 1982.



John Thune
ordfører



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lyngrabben 5A
1890 RAKKESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. Johnsrud

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre