PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

SARPSBORGVEIEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anna Roksana Kurczewska	Adrian Damian Kurczewski

Gateadresse
Sarpsborgveien 10

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1890

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 8733530

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250002

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Før den nye dreneringen ble montert var det fukt i kjelleren(det er derfor det er saltutblomstringer på veggene i kjelleren)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For å installere en vedpeis, må du lage et inspeksjonsluke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Komplett utskifting av det elektriske anlegget i den renoverte delen av huset.

Arbeid utført av: Kahn Elektro AS

Filer

NELFO Samsvarserklaering Inst. Sign. (11809).pdf
NELFO Sluttkontroll R1 (11807).pdf
KONTROLLSKJEMA FINNFOIL VARMEFOLIE Stue (11770).pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Komplett utskifting av det elektriske anlegget i den renoverte delen av huset.

Filer

NELFO Sluttkontroll R1 (11807).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dreneringen, isolasjonen av bygningen og taket ble utført av en kvalifisert snekker, men ikke av et byggefirma.

Document reference: 192250002

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fjerning av gammelt takbelegg, klargjøring for montering av nytt takbelegg og montering av nytt takbelegg. Fjerning av gammel fasade, ombygging av vegger, fylling av vegger med ny isolasjon og konstruksjon av ny fasade. Arbeidet ble utført av en kvalifisert snekker, men ikke av byggefirma.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset ble inspisert av en takstmann

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250002

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 192250002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Kurczewska	16259880c46e1c844dbbd c59802e18ee0415ee7c	25.01.2026 10:50:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Kurczewski	4991db0374287dab334e 0e9c73d74c083bb45544	25.01.2026 10:57:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 192250002

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Sarpsborgveien 10, 1890 RAKKESTAD
RAKKESTAD kommune
gnr. 6, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 10.01.2025 **Rapportdato:** 17.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20021-1304 **Referansenummer:** TD1332

Autorisert foretak: Østfold Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Martin Hystad **Vår ref:**

Østfold Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Østfold Takst AS

Østfold Takst AS ble etablert i 2015 og holder til i Rakkestad. Vi påtar oss jobber i hele Østfold, med kjerneområde Rakkestad, Indre Østfold og Marker.
Vi utfører tilstandsrapporter, verdi og lånetakster, landbrukstakster, trykktesting av bygg og uavhengig kontroll.
Takstingeniør Svein Martin Hystad er utdannet byggingeniør med erfaring som både håndtverker og prosjektleder.

Rapportansvarlig

Svein Martin Hystad
Uavhengig Takstingeniør
svein@otakst.no
918 55 022

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1955. Utvendig er boligen renovert siste årene. Det er nytt tak og nye veggplater. Det er skiftet vinduer og dører med unntak av kjellerdør.
Innvendig er stue/kjøkken renovert mens resten av boligen er av eldre dato.
Våtrom får TG3 på grunn av alder, og det vil være naturlig å renovere disse snart.
Det bør lages ny trapp ned til kjeller.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var snø på taket under befaring. Taket er kun vurdert ut ifra alder og eventuelle innvendig.
Eier har selv lagt taket.
Det er renner og nedløp i lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Eier har åpnet opp vegger, foret ut 10 cm, og etterisolert. Eier opplyser om at det nå er 25 cm med isolasjon i stue/kjøkkendelen.
Fasade/kledning har andre plater. Det er utvendig kledd med plater med mursteinsmønster.
Eier har gjort jobben med vegger som egeninnsats.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er gjennbygget over stue/kjøkken.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De er uvendig kledd med aluminumlister.
Det er vinduer i pvc i kjeller.
Eier har selv byttet vinduene.
Bygningen har malt hovedytterdør,malt balkongdør i tre og PVC balkongdør.
Det er en eldre dør i tre ut fra kjeller.
Det er en garasje i tilknytning til boligen. Denne har støpte vegger og støpt gulv. Det er en port.

INNVENDIG Gå til side

Soverom: (11 kvm) Det er laminat på gulvet og tapet på vegger. Det er takess i himling.
Soverom:(9 kvm) Det er laminat på gulvet og tapet på vegger. Det er malte plater i himling.
Soverom:(6 kvm) Det er laminat på gulvet og tapet på vegger. Det er malte plater i himling.
Det er nye gulv på soverommene siste årene.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt gulv i kjeller.
Det er støpt dekke på deler av boligen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Det er ingen ildsted montert.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er krypkjeller under betongdekke på deler av boligen.
Det er vanskelig tilgang til denne delen. Krypkjeller er vurdert fra begge lukene.
Boligen har malt tretrapp. Denne er kappet under etasjeskillet. Det er noe langt ned til første trinn.
Nedgangen til trappa er under kjøkkenbenken.
Innvendig har boligen malte glatte dører samt finerdør.
Det mangler en dør til ett soverom.
Det gjenstår noe arbeid etter oppussing. Eier har tenkt å gjøre dette ferdig før overtakelse. Det er noe lister som mangler og lignende.
Oppvarming foregår med panelovner og gulvvarme.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet:(5 kvm) Det er fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i himling. Det er badekar, toalett og servant med underskap.
Ved renovering av kjøkkenet ble det plassert en oppvaskmaskin på badet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet var tidligere ett toalettrom, men det er nå brukt som vaskerom. Det er fliser på gulvet og malt tapet på vegger. Det er malte plater i himling. Det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken/stue:(65 kvm) Det er malt gips på vegger. I himling er det plater og gips. På gulvet er det laminat.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,micro,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenøy kan flyttes og under her er det trapp ned til kjeller.
Det er ikke ferdig listet på kjøkken og stue. Eier skal ordne dette før overtakelse.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Kobberledninge er av eldre dato.
Det er rør i rør i plast til kjøkkenet.
Det er avløpsrør av plast på kjøkkenet. Resten er avløpsrør av soil.
Eldre anlegg får Tg2 på grunn av alder.
Boligen har mekanisk ventilasjon i stue/kjøkken.
Det er ingen ventilasjon av de andre rommene. Eier hadde tenkt å legge inn mekanisk ventilasjon ved renovering, så lufteluker er utendig tettet.
Dette gjelder alle soverommene og det er ingen annen mulighet for lufting enn ved å åpne vinduene.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har varierende anlegget.
Det er nytt sikringskap. Det er nytt elektrisk i Stue/kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke montert opp opp brannvarsler. Eier skal montere dette før salget.
Det er en brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Det er lagt ny drenering. Eier har lagt denne selv.

Bygningen har grunnmur i støpt betong med sparestein.
Grunnmuren er utvendig etterisolert med isopor på deler av bygget.
Forstøtningsmurer er av betong.
Det er relativt flat tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ukjent alder på utvendige vann og avløpsrør, men det antas at de er av eldre dato.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

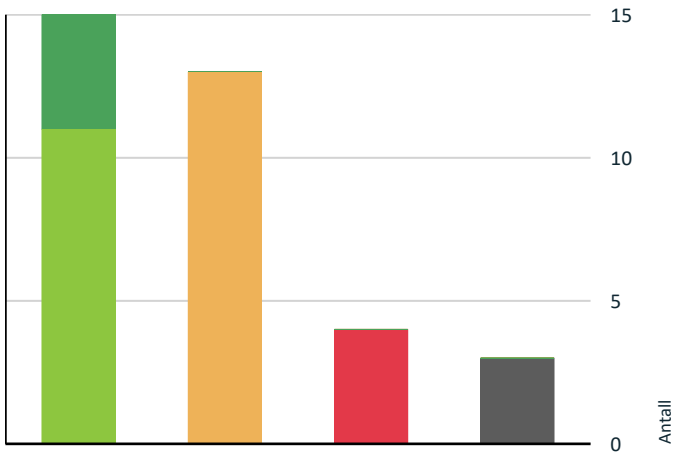
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

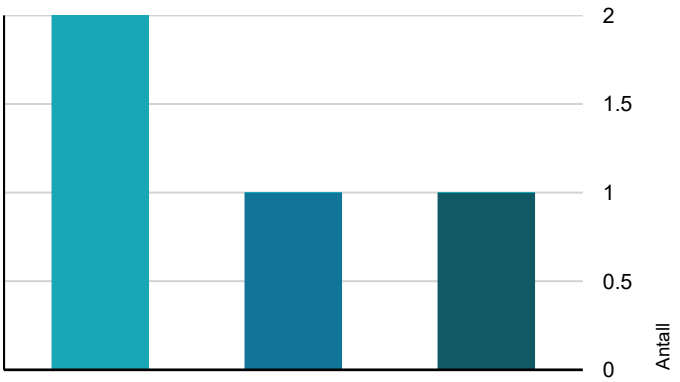
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske anlegg er ikke tilstandsvurdert, da dette er kompetanse utenfor takstmannens område.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft over soverom mm	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det var snø på taket under befaring. Taket er kun vurdert ut ifra alder og eventuelle innvendig.
Eier har selv lagt taket.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Det er renner og nedløp i lakkert stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Eier har åpnet opp vegger, foret ut 10 cm, og etterisolert. Eier opplyser om at det nå er 25 cm med isolasjon i stue/kjøkkendelen. Det er i følge eier brukt Alufox Termoisolasjon.
Fasade/kledning har andre plater. Det er utvendig kledd med plater med mursteinsmønster.
Eier har gjort jobben med vegger som egeninnsats.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er gjennbygget over stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft over soverom mm

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Lufting fra avløp stopper under himling. Dette gjør at det kondenserer under himling.

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

Lufting må føres ut over taket.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De er uvendig kledd med aluminumlister.
Det er vinduer i pvc i kjeller.

Eier har selv byttet vinduene.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør,malt balkongdør i tre og PVC balkongdør.
Det er en eldre dør i tre ut fra kjeller.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er en garasje i tilknytning til boligen. Denne har støpte vegger og støpt gulv. Det er en port.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Soverom: (11 kvm) Det er laminat på gulvet og tapet på vegger. Det er takess i himling.
Soverom:(9 kvm) Det er laminat på gulvet og tapet på vegger. Det er malte plater i himling.
Soverom:(6 kvm) Det er laminat på gulvet og tapet på vegger. Det er malte plater i himling.
Det er nye gulv på soverommene siste årene.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er revet av noe tapet på en vegg på soverommet.
Det er en skade på gulv i gang.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt gulv i kjeller.
Det er støpt dekke på deler av boligen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ingen ildsted montert.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

2 av sidene er ikke synlige. Det er krav til 4 synlige sider på mursteinspiper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er noe fuktig på gulv ved dør.
Det er en del saltutslag på vegger. Eier har drenert rundt boligen. Dette har mest sannsynlig bedret fuktgjennomgangen gjennom veggene.
Eldre kjellere er ofte bygget uten kapilærbrytende sjikt og kan trekke noe fukt opp fra grunnen, selv om drenering fungerer tilfredstillende.

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

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under betongdekke på deler av boligen.
Det er vanskelig tilgang til denne delen. Krypkjeller er vurdert fra begge lukene.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det var noe kondens i himling i kypkjeller rett på innsiden av luke.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Denne er kappet under etasjeskillet. Det er noe langt ned til første trinn.
Nedgangen til trappa er under kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør lages ny trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører samt finerdør.
Det mangler en dør til ett soverom.

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

Enkelte dører subber i karm.
Det mangler dørhåndtak på en dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG IU Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Det gjenstår noe arbeid etter oppussing. Eier har tenkt å gjøre dette ferdig før overtakelse. Det er noe lister som mangler og lignende.

TG IU Oppvarming

Oppvarming foregår med panelovner og gulvvarme.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet var tidligere ett toalettrom, men det er nå brukt som vaskerom. Det er fliser på gulvet og malt tapet på vegger. Det er malte plater i himling. Det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.Våtrom i skjematuret til Norsk Takst AS gir automatisk TG3 til våtrom bygget før 1997. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet:(5 kvm) Det er fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i himling. Det er badekar, toalett og servant med underskap.
Ved renovering av kjøkkenet ble det plassert en oppvaskmaskin på badet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.Våtrom i skjematuret til Norsk Takst AS gir automatisk TG3 til våtrom bygget før 1997. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken/stue:(65 kvm) Det er malt gips på vegger. I himling er det plater og gips. På gulvet er det laminat.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,micro,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenøy kan flyttes og under her er det trapp ned til kjeller.
Det er ikke ferdig listet på kjøkken og stue. Eier skal ordne dette før overtakelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er avtrekk over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Kobberledninge er av eldre dato.
Det er rør i rør i plast til kjøkkenet.

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

Eldre anlegg får Tg2 på grunn av alder.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast på kjøkkenet. Resten er avløpsrør av soil.
Eldre anlegg får Tg2 på grunn av alder.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon i stue/kjøkken.
Det er ingen ventilasjon av de andre rommene. Eier hadde tenkt å legge inn mekanisk ventilasjon ved renovering, så lufteluker er utendig tettet.
Dette gjelder alle soverommene og det er ingen annen mulighet for lufting enn ved å åpne vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget har varierende anlegget.
Det er nytt sikringskap. Det er nytt elektrisk i Stue/kjøkken.

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.
   0 Det er ukjent alder på det elektriske.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alt som eier har gjort med det elektriske er utført av en registrert elektroinnstallasjonsvirksomhet, hva som er gjort tidligere vites ikke.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier skal skaffe samsvarserklæring på det elektriske anlegget.
   Det finnes ikke samsvarserklæring på det tidligere eier har gjort.

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 Det var en kontroll i 2023. Saken her er avsluttet mai 2024.

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig 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

Tilstandsrapport

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?
Ja Da det ikke er komplett dokumentasjon på det elektriske så anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke montert opp opp brannvarsler. Eier skal montere dette før salget.
Det er en brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt ny drenering. Eier har lagt denne selv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke brukt klemlist på deler av knotteplasten. Dette bør monteres så det ikke kommer vann på innsiden av knotteplasten.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i støpt betong med sparestein.
Grunnmuren er utvendig etterisolert med isopor på deler av bygget.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i grunnmur ved dør. Dette er mest sannsynlig bare sprekker i Teglveggen på innsiden og ikke selve grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekk bør tettes.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Det er relativt flat tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ukjent alder på utvendige vann og avløpsrør, men det antas at de er av eldre dato.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

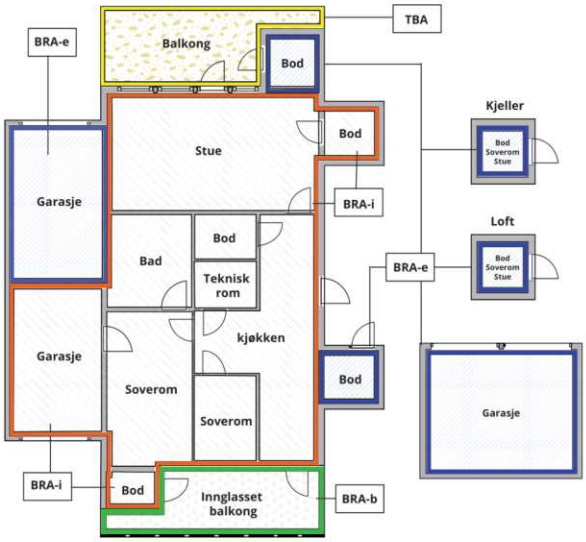
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	62			62	
1 Etasje	119	21		140	
SUM	**181**	**21**			
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller			
1 Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Vaskerom, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har totalrenovert boligen utvendig og nytt kjøkken/stue innvendig.
Eier har gjort det meste selv, med unntak av Rørlegger og Elektriske.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde i kjeller. Det er målt ned mot 2,1 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	119	83

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Svein Martin Hystad	Takstingeniør
	Anna Roksana Kurczewska	Kunde
	Kurczewski Adrian Damian	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	6	16		0	1071.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sarpsborgveien 10

Hjemmelshaver

Kurczewski Adrian Damian, Kurczewska Anna Roksana

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bergenhus i Rakkestad

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten var snødekt under befaring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 750 000	2020

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger fra Kommunen			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TD1332

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

etakst®

08.03.2025 Ref **ekmps**

OPPDRAGSGIVER
Adrian Damian Kurczewski
adrian.kurczewski@vp.pl
+47 939 69 634

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 03.01.2025

SARPSBORGVEIEN 10, 1890 RAKKESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 6 BNR 16 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS BERGENHUS

Meglers verdivurdering

4 250 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**4 250 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	181 m²	-	-	-	-	-
Tomt					1071,3 m²	

Byggeår	1955
Soverom	3
Etasje(r)	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Gressveien 12, 1890 Rakkestad	20.06.2023	3 350 000	0	3 350 000	1974	136 m²
2	Smedbakken 11, 1890 Rakkestad	02.09.2021	3 320 000	0	3 320 000	1969	132 m²
3	Peer Gynts Vei 24, 1890 Rakkestad	22.09.2021	3 400 000	0	3 400 000	1974	114 m²

Velkommen til Sarpsborgveien 10! Denne påkostede eneboligen har fått en omfattende oppgradering med ny fasade, tak og energieffektive løsninger. Innvendig er stue og kjøkken modernisert med funksjonelle løsninger, en romslig kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Boligen har tre gode soverom, et praktisk kontor og en koselig hems med TV. Stue og spisestue har ildsted som skaper en lun atmosfære. Oppgraderinger inkluderer nye veggplater, vinduer og dører (unntatt kjellerdør), samt ekstra tykke vinduer i stuen for bedre lydisolasjon. Delikat kjøkken med spiseplass, godt inneklima og smart oppbevaring. En lys og innbydende bolig med moderne løsninger!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Bent Cato Kirkeng
PrivatMegleren Sarpsborg
bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no
+47 997 27 069

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



SITUASJONSKART

G.nr/B.nr - F.nr: 6/16

Adresse: Sarpsborgveien 10

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.01.2025

RAKKESTAD KOMMUNE

N

Det tas forbehold om eventuelle mangler.

Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige.

Rakkestad kommune
Kommunenr.: 3016
Postadresse: Postboks 264
Postnr./-sted:1891 RAKKESTAD
Telefon: 69 22 55 00
Email: postmottak@rakkestad.kommune.no
Hjemmeside: www.rakkestad.kommune.no

10.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	**6**	Bruksnr:	**16**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Sarpsborgveien 10, 1890 Rakkestad			Selger**:**	**Anna Kurczewska og Adrian Kurczewski**		
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			**1072** m²				

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen

0200 Bygningsdata fra Matrikkelen

Boligens areal:	**136** m²
Bebyggelsens type:	**Enebolig og garasje**
Angivelse av bygningsår:	Bolig ca. 1939, ellers ingen opplysninger

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen

Rakkestad kommune
Kommunenr.: 3016
Postadresse: Postboks 264
Postnr./-sted:1891 RAKKESTAD
Telefon: 69 22 55 00
Email: postmottak@rakkestad.kommune.no
Hjemmeside: www.rakkestad.kommune.no

10.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☐	☒
Kommentarer:		

Har eiendommen mer enn 1 godkjent boenhet?

☐Ja
☒Nei

Hvis ja, hvor mange godkjente boenheter finnes på eiendommen?

[]

Hvis nei, foreligger det søknad om godkjenning, og hvilken status har denne?

☒ Ingen søknad

☐ Søknad under behandling

☐ Søknad avslått

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	Bergenhus	Frttliggende småhusbebyggelse FS 51	07.10.2015
Kommuneplan ☒		Boligformål	Periode: 2011 - 2022 Gjelder fortsatt
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		
Kommentarer til eksisterende planer:			

Rakkestad kommune
Kommunenr.: 3016
Postadresse: Postboks 264
Postnr./-sted:1891 RAKKESTAD
Telefon: 69 22 55 00
Email: postmottak@rakkestad.kommune.no
Hjemmeside: www.rakkestad.kommune.no

10.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Off.nett ☒	Privat ☐	☐
Kloakk	Off.nett ☒	Privat ☐	☐
Septiktank	☐		☐
Vei	Off.vei ☒	Priv.vei ☐	☐
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?			
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?			

Kommentar til hele ordren:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.

Gjeldene planer vedtak er ikke nødvendigvis bindene for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Rakkestad kommune
Kommunenr.: 3016
Postadresse: Postboks 264
Postnr./-sted:1891 RAKKESTAD
Telefon: 69 22 55 00
Email: postmottak@rakkestad.kommune.no
Hjemmeside: www.rakkestad.kommune.no

10.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Alle opplysningene er hentet fra offentlige registre og arkiver. Det tas forbehold om at opplysningene kan være mangelfulle.



UTSNITT AV REG.PLAN

G.nr/B.nr - F.nr: 6/16

Adresse: Sarpsborgveien 10

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.01.2025

RAKKESTAD KOMMUNE

N

MÅLEBREV

[x] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
Rakkestad	41/84	1774	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	6	16	
	Bruksnavn/adresse: Dalheim		
Areal	1072 m²		

Dagbokstempel:
AVSKRIFT
REGISTRERT:
22. feb. 1991
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR.: 1849

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	14/11-1984 og 7/11-1986
Rekvirent	Rakkestad kommune
Bestyrer	Arne Kristiansen
Forretning	Kartforretning over eiendommene g.nr. 6 b.nr. 16 og g.nr. 6 b.nr. 19 i forbindelse med avgivelse av areal til gangvei. Gangveien er gitt registernummer g.nr. 6 b.nr. 102 ved utstedelse av målebrev nr. 1752, datert 29/6-1990. G.nr. 6 b.nr. 19 ble sammenføyd med g.nr. 6 b.nr. 16 den 26/4-1989.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rakkestad, 1/2-1991		Jon Ådalen	Arne Kristiansen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
AVSKRIFT REGISTRERT: 22. feb. 1991 SARPSBORG BYRETT DAGBOKNR.: 1849	AVSKRIFT TINGLYST Gebyr betalt med kr. 630,- Dok.avgift betalt med kr. Merknad etter tgl. § 11:

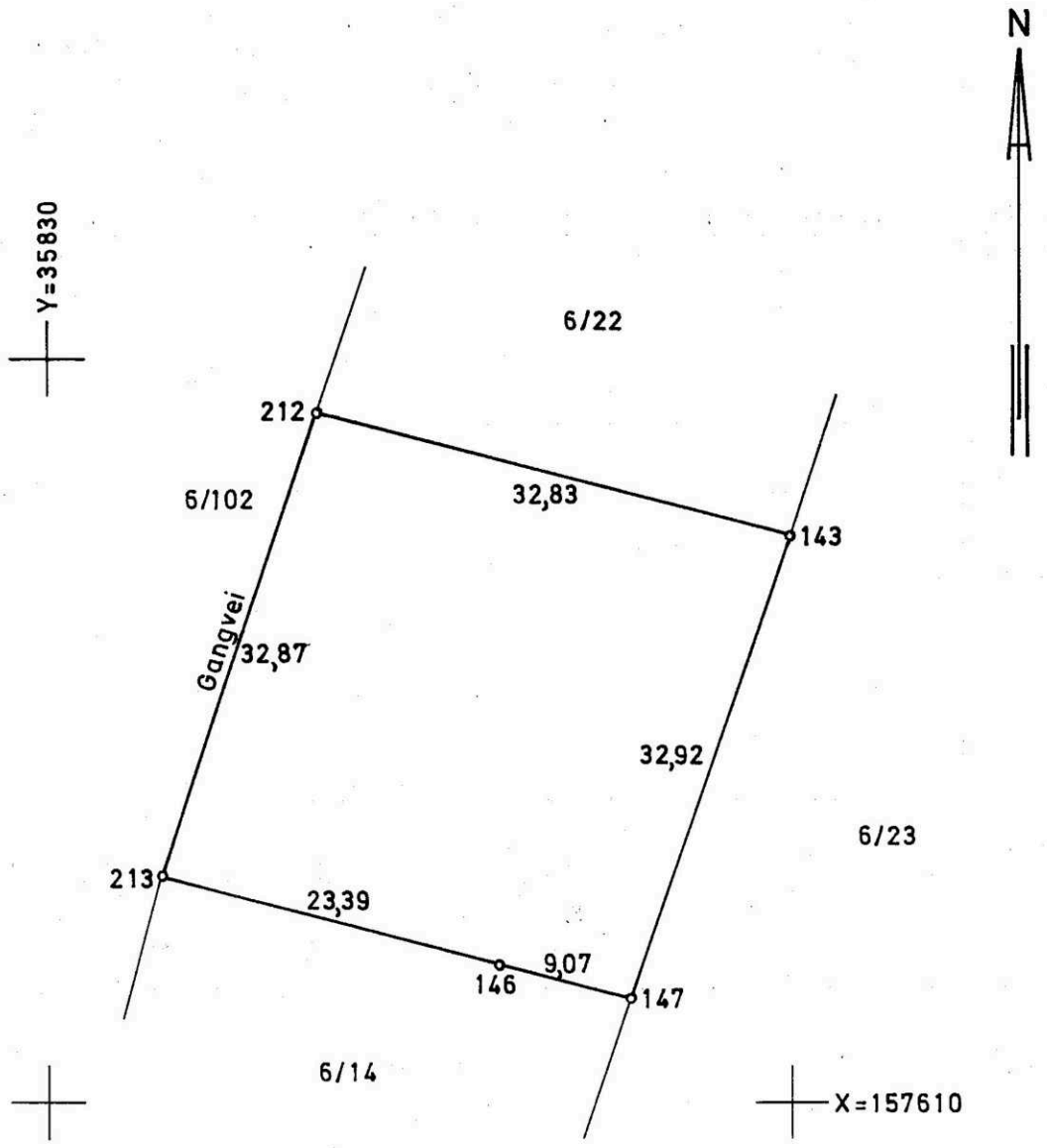
Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
6	16	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 157627	Y 35859	Z	41/84
Koordinatsystem	Målestokk		Målebrev nr
NGO Akse III	1:500		1774
Kartblad	Areal		
CT 033-1-13	1072 m²		



Pkt.nr.	X-koord.	Y-koord.	Merking
143	157648,07	35879,92	Gjerdestolpe
147	157616,99	35869,09	Jordmerke
146	157619,22	35860,30	Jordmerke
213	157625,18	35837,68	Godkjent jordmerke
212	157656,34	35848,15	Godkjent jordmerke

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

Vedrørende bestilling.

Rakkestad brannvesen har for tiden ikke oppdatert eller gammel tilsynsrapport på eiendommen. Eventuelt kan ny eier ta kontakt med brannvesenet for nytt tilsyn.

Vennlig hilsen

Rakkestad brannvesen

Rakkestad kommune
Kommunenr.: 0128
Postadresse: Postboks 264
Postnr./-sted: 1891 RAKKESTAD
Telefon: 69 22 55 00
Telefaks: 69 22 55 01
Email: postmottak@rakkestad.kommune.no
Hjemmeside: http://www.rakkestad.kommune.no

10.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	6	Bnr.:	16	Fnr.:	0	Snr.:	0

Adresse: Sarpsborgveien 10, 1890 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 29.730,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Vannavgift etter måler: Ja: ☒ Nei: ☐

For festede tomter:

Festeavgift inngår i kommunale avgifter: Ja: ☐ Nei: ☐

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 20.12.2024

Restanse : Kr. 1.444,- som forfaller 20.01.25.

Kommentar: Eiendomsskatten er på kr. 8.181,- som inngår i ovenstående sum. Vannmåleren ble lest av til 4174 m3 31.12.23, og det betales et forskudd på 125 m3.

Rakkestad kommune
Kommunenr.: 0128
Postadresse: Postboks 264
Postnr./-sted: 1891 RAKKESTAD
Telefon: 69 22 55 00
Telefaks: 69 22 55 01
Email: postmottak@rakkestad.kommune.no
Hjemmeside: http://www.rakkestad.kommune.no

10.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	6	Bnr.:	16	Fnr.:	0	Snr.:	0

Adresse: Sarpsborgveien 10, 1890 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 29.730,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Vannavgift etter måler: Ja: ☒ Nei: ☐

For festede tomter:

Festeavgift inngår i kommunale avgifter: Ja: ☐ Nei: ☐

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 20.12.2024

Restanse : Kr. 1.444,- som forfaller 20.01.25.

Kommentar: Eiendomsskatten er på kr. 8.181,- som inngår i ovenstående sum. Vannmåleren ble lest av til 4174 m3 31.12.23, og det betales et forskudd på 125 m3.

Rakkestad kommune
Kommunenr.: 0128
Postadresse: Postboks 264
Postnr./-sted: 1891 RAKKESTAD
Telefon: 69 22 55 00
Telefaks: 69 22 55 01
Email: postmottak@rakkestad.kommune.no
Hjemmeside: http://www.rakkestad.kommune.no

10.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	6	Bnr.:	16	Fnr.:	0	Snr.:	0

Adresse: Sarpsborgveien 10, 1890 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 29.730,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Vannavgift etter måler: Ja: ☒ Nei: ☐

For festede tomter:

Festeavgift inngår i kommunale avgifter: Ja: ☐ Nei: ☐

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 20.12.2024

Restanse : Kr. 1.444,- som forfaller 20.01.25.

Kommentar: Eiendomsskatten er på kr. 8.181,- som inngår i ovenstående sum. Vannmåleren ble lest av til 4174 m3 31.12.23, og det betales et forskudd på 125 m3.

Norkart

Solforhold og utsikt i 3D

En interaktiv tjeneste fra Norges ledende kartbedrift

Url til selve tjenesten for din eiendom ligger i linken midt på siden. Påfølgende side(r) viser hva tjenesten inneholder samt tips til bruk.

Solforhold og utsikt i 3D

Norkart

Dette er en tjeneste som gir deg innsyn i Norkarts landsdekkende, komplette 3D, basert på tilgjengelige kartdata. Kjøpet er avgrenset til en enkelt eiendom og du har kun mulighet til å rotere, tilte og zoome. Ønsker du en fullverdig 3D-modell som du kan redigere i, kan du kjøpe dette på https://e-torg.no/tilpass/NK8081

Terreng

Terrenget er kartverkets enmeters "Digitale Terrengmodell" og vil derfor være nøyaktig deretter.

Byggene

Byggene er generert fra FKB-data (kommunens kartdata). Kvalitet og nøyaktighet varierer fra forskjellige deler på bygget fra møne til terasse, og det er også forskjell på by og distrikt. Detaljert info om kvalitet finner du her

Trær

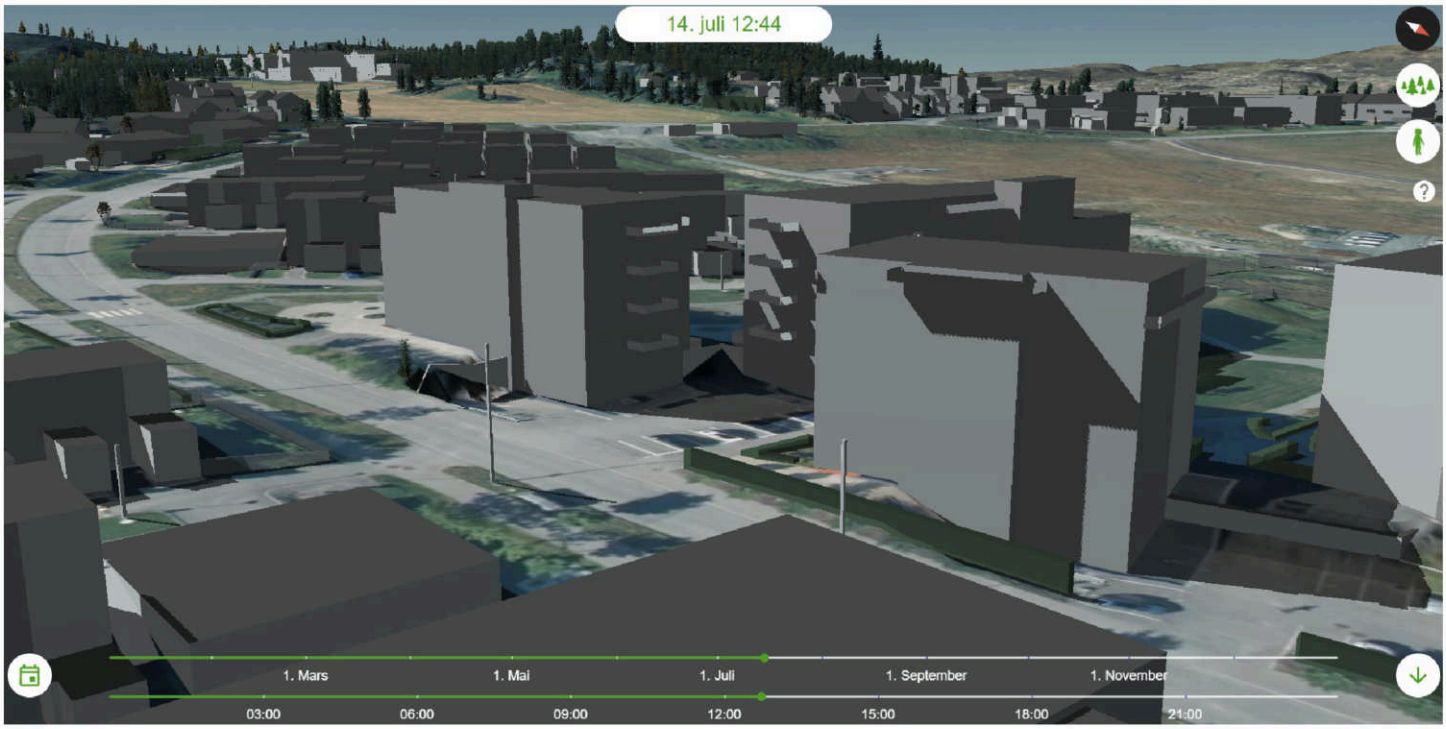
Trær er laget med bakgrunn i laserdata, innmålte trær, info om høyde og kronebredde samt type. De er tilpasset en virkelighet og vi tar forbehold om feil i tredatabasen.

Andre 3D-Objekter

Andre 3D-Objekter som finnes er f.eks. gjerder, støttemurer, bruer, master, høyspent, flaggstenger m.m som er med på å gjøre modellen så virkelighetsnær som mulig.

Solplassering og utsikt

Solplasseringen er reel og du kan justere tid/dato nederst i vinduet. Sammen med nøyaktig 3D, vil skyggene bli meget nær virkeligheten! Utsikten kan du sjekke ved å trykke på «personen» ute til høyre. Den kan du slippe på en terrasse, tak eller på tomten for å se utsikten fra øyehøyde 1,5 meter. Slik kan du generere et horisontprofil eller sjekke generell utsikt.



Reguleringsbestemmelser

til områderegulering (PBL § 12-2) for

BERGENHUS, Rakkestad kommune

Planbestemmelser datert: 13.05.2013

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 06.10.2013

Dato for kommunestyrets godkjenning:

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE

1 Arealformål (PBL § 12-5)

Området er regulert til følgende formål:

1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 12.5 nr 1

- Frittliggende småhusbebyggelse (Rp 1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse (Rp 1112)
- Forretning (Rp 1150)
- Offentlig formål (Rp 1160)
- Næringsbebyggelse (Rp 1300)
- Bensinstasjon (Rp 1360)
- Idrettsstadion (Rp 1430)
- Energianlegg (Rp 1510)
- Lekeplass (Rp 1610)
- Forretning/ tjenesteyting (Rp 1814)
- Næring/ tjenesteyting (Rp 1824)
- Bolig/ næring (Rp 1900)

1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, § 12-5 nr 2

- Veg (Rp 2010)
- Kjøreveg felles (Rp 2011)
- Fortau (Rp 2012)
- Kollektivholdeplass (Rp 2073)
- Parkering (Rp2080)

1.3 GRØNNSTRUKTUR, § 12-5 nr 3

- Grønnstruktur (Rp 3001)
- Turveg (Rp 3031)
- Park (Rp 3050)

2 Bestemmelser (PBL § 12-7)

2.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygninger og anlegg (PBL § 12-7.1)

2.1.1 ESTETIKK: Ved oppføring av nye bygninger og anlegg, samt tiltak, tilbygg, påbygg eller endring av eksisterende bebyggelse, skal det tas hensyn til strøkets egenart, med samspill mellom bygninger i samme strøk.
For byggeområdene F1-2, O1, N1-6, N/T1, N/T2a-b, F/T1, og B1, gjelder følgende: Ved byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i mål 1:200 eller større, som viser eksisterende og planlagt bebyggelse og den ubebygde del av tomtas utnyttelse. Søknadsunderlag eller tiltak i deres tilhørende utomhusområde skal inneholde dokumentasjon av tiltakets estetiske sider. Herunder skriftlig estetisk begrunnelse og arkitektfaglig kompetanse.

2.1.2 SKILT OG REKLAME: Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilpasser seg bygningen, bakgrunnen og omgivelsene på en god måte. Lyskasser tillates ikke. På bygninger skal det benyttes frittstående bokstaver eller malte fasadebokstaver, og eventuell belysning skal være nedadrettet og blendingsfri. Frittstående skilt skal i utgangspunktet unngås, men det er unntak for bensinstasjon. Trafikkskilt og vegoppmerking skal utføres i tråd med lokal gjeldende forskrift.

2.1.3 MATERIALBRUK: Materialbruk i uterom og i veier, gater, fortau, parkeringsplasser og park skal være av god og bestandig kvalitet. Utemøbler (benker, lysarmaturer, avfallsbeholdere, plantekasser etc) skal ha høy estetisk og bestandig kvalitet, og ha enhetlig utforming.

2.1.4 DEFINISJONER:
Detaljvarehandel: Dagligvare/matbutikker, klesforretninger, bokhandlere, parfymerier, mindre elektroniske/elektriske varer, kiosker, isenkram/jernvarehandlere, utstyrsforretninger.

Plasskrevende varegrupper: Biler, motorkjøretøyer, bildeler og bilutstyr, fritidsbåter, landbruksmaskiner, møbler, større elektriske artikler, peiser og ovner, trelast og andre større byggevarer samt varer fra planteskoler/ hagesentre.
- Håndverks- og produksjonsbedrifter kombinert med detaljutslag knyttet til virksomheten

Kjøpesenter: Med kjøpesentre forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en klart avgrenset enhet/område med felles adkomst, parkering m.m.

2.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (PBL § 12-7.2)

2.2.1 BEREGNING AV BYGGEHØYDER: Med etasje menes 3m brutto etasjehøyde, regnet fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. For næringsbebyggelse regnes 4m brutto etasjehøyde. Kjeller regnes i bestemmelsene ikke som tellende etasje. Loft regnes som tellende etasje, dersom måleverdig areal overstiger 1/3 av underliggende etasje. For eksisterende bygninger som måtte overskride disse byggehøydene, er disse regulert med eksisterende byggehøyder.

2.2.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE: I områder merket FS1-75 kan det oppføres eneboliger i inntil to etasjer (maksimalt 6m til gesims). Garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 1 etasje. Parkering kan også løses som integrert del av bygning med boligformål. Maksimalt antall bygninger: 3. Det tillates innredet hybel på inntil 50 m^2

bruksareal. Maksimal grad av utnytting BYA=25%. Parkeringsdekning skal løses på egen grunn.

2.2.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE: I områder merket KS1-6 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, flermannsboliger og tunløsninger i inntil 2 ½ etasje (maksimal knevegg 1,5m – totalt maksimalt 7,5m til gesims). Parkering skal løses på egen grunn. Garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 1 etasje. Maksimal grad av utnytting BYA=45% - egendekning for parkering medregnet.

2.2.4 FORRETNINGER: I område F1 tillates dagligvarehandel, men det tillates ikke etablert ny øvrig detaljvarehandelsvirksomhet.
I område merket F2 tillates forretning for plasskrevende varegrupper. Etablering av kjøpesenter er ikke tillatt. I område F2 tillates ikke etablert ny detaljvarehandelsvirksomhet. Parkeringsdekning for egen virksomhet i områdene F1-2 (ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor formålsområdet. Byggehøyder kan være inntil 7,5m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Grad av utnytting BYA=90% - parkeringsarealer medregnet.
I tillegg gjelder følgende BYA der markparkering IKKE er medregnet – kun bebyggelse: F1: BYA=33%. F2: BYA= 45%.

2.2.5 OFFENTLIG FORMÅL: Område O1 skal benyttes til barnehage, undervisning, forsamlingslokale og kulturaktiviteter med tilhørende anlegg, boder og lekeområder. Maksimal byggehøyde for bygninger: 2 etasjer, og for boder/ uthus: 1 etasje. Grad av utnytting BYA= 25%. Minimum opparbeidet uteoppholdsareal/ lekeområde 50%. Parkering for ansatte og for levering/ henting av barn skal i utgangspunktet løses på egen grunn, men parkeringsområde P2 kan også benyttes helt eller delvis til dette.

2.2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE: I områdene N1-6 tillates det ikke støyende eller forurensende virksomheter (utslipp) som kan virke sjenerende for omkringliggende boligbebyggelse.
Eksisterende forretnings-, nærings- og tjenesteytingsvirksomheter i områdene (N1-6) kan opprettholdes og videreutvikles i samsvar med områdereguleringsplanen. Forretning med detaljhandel skal i disse områdene begrenses til plasskrevende varer som ikke kan innpasses i senterområdene, og bør legges nær, eller med god adkomst fra hovedvegnett. Med plasskrevende varer menes: Biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Det kan ikke etableres mer en inntil 3000 m^2 BRA handelsvirksomhet på området N1-6.
Parkeringsdekning for egen virksomhet (ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor området i forhold til virksomheten. Maksimal byggehøyde er 2 ½ etasjer, og grad av utnytting BYA=70% - parkeringsarealer medregnet.

2.2.7 BENSINSTASJON: I område BS1 tillates oppført bensinstasjon med tilhørende anlegg og biloppstillingsplasser. Bensinstasjonsbygning tillates oppført med byggehøyde inntil 5,5m, og pumpeoverbygg skal ha minimum frihøyde 4,5m – maksimum byggehøyde 5,5m. Det skal være tilstrekkelig med uteareal for sikker manøvrering og adkomst.

2.2.8 IDRETTSSTADION: Område IS1 skal benyttes til stadionanlegg og ballbaner med tilhørende anlegg. Oppføring av stadionbebyggelse (klubbhus, skifterom, lager etc.) er tillatt i inntil 2 etasjer. Til stadionanlegget benyttes parkeringsområdene P1-3.

2.2.9 ENERGIANLEGG: I område T1 tillates oppført trafostasjon. Under forutsetning av at tilkomst er sikret, kan skjermende beplantning etableres på området.

2.2.10 LEKEPLASS: Områdene L1 skal opparbeides for lek og opphold. Vegetasjon og beplantning er tillatt og ønskelig. Områdene skal opparbeides med lekeapparater og hvilebenker, men oppføring av bygninger er ikke tillatt.

2.2.11 FORRETNING/ TJENESTEYTING: I område F/T1 tillates bygninger for offentlig formål, eller forretninger for plasskrevende varegrupper. Etablering av kjøpesenter er ikke tillatt. I området tillates ikke etablert ny detaljvarehandelsvirksomhet.
Parkeringsdekning for egen virksomhet (ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor formålsområdet. Byggehøyder kan være inntil 7,5m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Grad av utnytting BYA=90% - parkeringsarealer medregnet.
I tillegg gjelder følgende BYA der markparkering IKKE er medregnet – kun bebyggelse: BYA= 45% - det vil si at minimum 55% av formålsarealet skal holdes ubebygget.

2.2.12 NÆRING/ TJENESTEYTING: I områdene N/T1, N/T2a og N/T2b tillates offentlige tekniske tjenester og lett industri/ næringsvirksomhet, men dog ikke støyende eller forurensende virksomheter (utslipp) som kan virke sjenerende for omkringliggende boligbebyggelse.
Virksomheter i disse områdene begrenses til plasskrevende virksomheter som ikke bør innpasses i senterområdene, og bør legges nær, eller med god adkomst fra hovedvegnett. Parkeringsdekning for egen virksomhet (ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor området i forhold til virksomheten. Maksimal byggehøyde er 2 ½ etasjer, og grad av utnytting BYA=70% - parkeringsarealer medregnet.

2.2.13 BOLIG/ NÆRING: I områdene B/N1-2 kan det oppføres bygninger for boligformål og/ eller næringsformål i inntil 2 ½ etasje (maksimal knevegg 1,5m – totalt maksimalt 7,5m til gesims). Det skal ikke etableres nye forretninger/ detaljvarehandel, som kan konkurrere med sentrum. Eventuelle garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 1 etasje. Maksimal grad av utnytting BYA=45% - egendekning parkering medregnet.
Parkeringsdekning for boliger og virksomhet (beboere, ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor området i forhold til antall boliger og virksomhetenes art.
Boligformål skal ligge i 2.etasje, og 1.etasje er forbeholdt næringsformål.

2.3 Grenseverdier og miljøkrav (PBL § 12-7.3)

2.3.1 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442/2012, eller til en hver tid gjeldende retningslinje - skal brukes som retningslinje innenfor planområdet.

2.4 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (PBL § 12-7.4)

2.4.1 UNIVERSELL UTFORMING: Krav om universell utforming skal ivaretas i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det skal sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede.

2.5 Bestemmelse for å sikre verneverdier/ kulturminner (PBL § 12-7.6)

2.5.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete 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.

2.6 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (PBL § 12-7.7)

2.6.1 PARKERING: Parkeringsområdene P1-3 er offentlige parkeringsområder.

P1-3 skal benyttes til parkering for stadionanlegget. P2 kan også benyttes av barnehagen (OB1).

Etter særskilt begrunnelse og søknad kan det for deler av disse parkeringsområdene inngås nærmere avtale med kommunen om leide og/eller skiltede/ reserverte plasser.

Minimum 5% av nye parkeringsplasser skal være tilrettelagt med EL-billading. Dette gjelder også for tiltak som berører eksisterende parkeringsområder, eller ved endringer av parkeringsområder.

2.6.2 PARKERINGSDEKNING:
Forretninger: Kundeparkering minimum 1 plass pr. 100 m^2 bruksareal, og maksimum 1 plass pr. 50 m^2 bruksareal på egen grunn, samt nødvendig antall plasser for ansatte. Det skal videre avsettes nødvendig laste- og manøvreringsareal for vare- og lastebiler.

Offentlig formål: Fastsettes i hvert tilfelle, tilpasset driften, antall ansatte og besøkende/ brukere.

Kontor: Minimum 1 plass pr. 150 m^2 bruksareal, og maksimum 1 plass pr. 100 m^2 kontorareal.

Næringsbebyggelse (N-områdene): Minimum 1 plass pr. 200 m^2 bruksareal, og 2 plasser for ansatte pr. næringsenhet. For øvrig tilpasses egendekning etter forventet tilstrømning i hvert tilfelle.

Boliger:

FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (FS1-75): 2 plasser på egen grunn (kan løses som garasje og/eller markparkering).

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (KS1-6) og BLANDET FORMÅL (BFK1-2): Minimum:

- 4-5 roms leilighet: 1,25 plass pr. leilighet
- 3 roms leilighet: 1 plass pr. leilighet
- 2 roms leilighet: 0,75 plass pr. leilighet
- 1 roms hybler og omsorgsboliger: 0,3 plass pr. leilighet/ hybel
- I tillegg skal det være 0,25 gjesteparkering pr boenhet

Minimum 5% av parkeringsplasser for alle formål skal være tilrettelagt for handicappede (HC-parkering).

For fellesprosjekter/ samarbeid mellom flere bedrifter/ næringsdrivende eller større boligprosjekter kan kravene reduseres med 25% ved dokumentert sambruk/ fungerende fellesløsninger.

For omfattende tilbygg/ påbygg til eksisterende bygningsmasse, slik at tiltaket samlet sett blir å regne som hovedombygging, regnes gammelt og nytt areal sammen i arealberegningen for fastsettelse av parkeringskravene. Kravene gjøres også gjeldende ved bruksendring.

2.6.3 VEG: Områdene er offentlige trafikkområder for biltrafikk. Fotgjengerfelt skal opparbeides som vist på plankartet. Vegnormalenes krav til frisikt i kryss og avkjørsler skal legges til grunn.

2.6.4 FELLES KJØREVEGER: Områder merket KF1-21 er felles adkomstveger for flere eiendommer/ brukere: KF1 er felles for KS1-4. KF2 er felles for FS1-2 og P1.
KF3 er felles for FS3-4. KF4 er adkomst for F3 og P4.

KF5 er felles adkomst for B1 og FS36. KF6 er felles adkomst for B1 og F2.
KF7 er felles for Haldenveien 6 og 8 (6/1/11 og 6/1/13) og KF8 er felles for Haldenveien 10 og 12 (5/106 og 5/1/8).
KF9 er adkomst for FS41. KF10 er felles for FS43 og FS45. KF11 er felles for FS56-58.
KF12 (Fagerveien) er felles for FS59-65. KF13 (Griniveien) er felles for FS53-55.
KF14 (Villaveien) er felles for FS47-52. KF15 (Birkelandsveien) er felles for KS6 og FS37-38. KF16 er adkomst for FS72, og KF17 er felles adkomst for FS66-71.
KF18 er felles for N3, N5, N8 og N9. KF19 er felles adkomst for FS20-21.
KF20 er felles adkomst for FS5-12, og KF21 er felles for FS13 og FS15.

2.6.5 FORTAU: Områdene er offentlige trafikkområder for fotgjengere. Det tillates ikke oppsatt verken midlertidige eller varige ferdselshindre på disse områdene.

2.6.6 KOLLEKTIVHOLDEPLASSER: Områdene K1-6 er busslommer for av- og påstigning til tilliggende fortau.

2.7 Retningslinje for særlige drifts- og skjøtselstiltak av grønnstrukturen (PBL §12-9)

2.7.1 GRØNNSTRUKTUR: I områdene skal eksisterende trær og vegetasjon beholdes, og suppleres i nødvendig grad for å oppnå ønsket estetisk effekt, eller ønsket skjermende funksjon der dette er formålet. Dette må ikke gjøres på en slik måte at det kan føre til sikthinder for trafikken.

Det skal utarbeides egen drifts- og skjøtselsplan for disse områdene avsatt til grønnstruktur, som nærmere fastlegger utforming og driftsansvar.

2.7.2 TURVEG: Turvegen skal opparbeides med fast dekke som del av grønnstrukturen og for å sikre sammenhengende gangforbindelse langs Rakkestadelva. Turvegen skal være åpen for fri og uhindret allmenn ferdsel, og det skal opparbeides gatebelysning langs denne.

2.7.3 PARK: Området skal opparbeides som høykvalitets bymessig/ urbant grøntareal med høyt innslag av bytrær og vegetasjon.

2.8 Krav om detaljregulering (PBL § 12-7.11)

2.8.1 For byggeprosjekter eller tiltak som avviker fra områdeplanens formål og dens bestemmelser kreves utarbeidet detaljregulering etter Plan- og bygningslovens § 12-3. Kommunen vil nærmere fastsette planområdets utstrekning i forhold til hvilke konsekvenser byggeprosjektet/ tiltaket har for området og omkringliggende infrastruktur.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sarpsborgveien 10, 1890 Rakkestad
Gnr. 6, Bnr. 16, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260013

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Bent Cato Kirkeng

Telefon / Mobil: 69 22 18 00 / 997 27 069

E-post: bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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