PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

ALLEEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250013

Selger 1 navn
Arne Tore Titterud

Gateadresse
Alleen 17

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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 04

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensdige

Polise/avtalenr.: 80834705

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: 192250013

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: arne tore titterud

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Nei

Document reference: 192250013

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 3 stk. leiligheter

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: mangler brukstillatelse på 2 stk lelighter

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 192250013

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: 192250013

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
arne Titterud	fe85757c864f77cb07eb32e81e45ba1d0a018e17	10.03.2025 13:32:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 192250013

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Alleen 17, 1890 RAKKESTAD
RAKKESTAD kommune
gnr. 9, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 360 m² BRA-i: 300 m²



Befaringsdato: 16.04.2024 **Rapportdato:** 04.07.2024 **Oppdragsnr.:** 20021-1251 **Referansenummer:** ZE1788

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

Østfold Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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

Utvendig så er taket fra 80 tallet. Kledning er dårlig og må byttes. Det er råte på terrasse 2 etasje. Vinduer er fra 2012. De innvendige overflatene er fra rundt 2004 og har noe slitasje og bruksmerker.
Bad 2 etasje er fra 80 tallet og har fått TG3. Bad kjeller har noe dårlig fall. Det kan se ut som det ikke er brukt mansjett rundt sluk.
PÅ bad 1 etasje er det fuktskade våtromsplater ved vaskemaskin.
Det er også sprekker i gulvbelegg, både i dusjhjørne og en skjøt.
Det mangler ventilasjon på vaskerom i 2 etasje.
På kjøkken i 2 etasje er det noe bruksmerker og slitasje på innredning.
Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket er fra 80 tallet.
Det er renner og nedløp i lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledning er fra 80 tallet.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er fra 2012 med unntak av noen kjellervinduer som er av eldre dato.
Bygningen har 3 stk teak hovedytterdør og 2 malte balkongdør i tre.
Eldre dører blir ofte mindre tette med årene og vil være mindre energieffektive enn dagens dører.

Det er en steinbelagt uteplass i 1 etasje. Denner er 18 kvm.
Det er en steinbelagt uteplass ved garasje. Denne er 38 kvm
Det er en terrasse med utgang fra 2 etasje. Denne er på 25 kvm
Det er en støpt trapp ned til kjeller og til inngang 1 etasje. Disse er belagt med stein.

INNVENDIG Gå til side

Overflater kjellerleilighet.
Soverom: (7 kvm) Det er mdf panelplater på vegger og panel i himling. Det er parkett på gulvet.
Soverom: (11 kvm) Det er mdf panelplater på vegger og panel i himling. Det er parkett på gulvet.
Stue:(28 kvm) Det er mdf panelplater på veggen og panel i himling. På gulvet er det parkett.
De innendige overflatene i leligheten i 1 etasje er fra 2004.
Stue:(30 kvm) Det er belegg på gulvet og tapet på veggene. I himling er det takess.
Soverom:(17 kvm) Det er belegg på gulvet og tapet på vegger. I himling er det takess.
Soverom:(11 kvm) Det er belegg på gulvet og tapet på vegger. I himling er det takess.
De innvendige overflatene er fra 2004-2006
Soverom:(14 kvm) Det er belegg på gulvet og tapet på vegger. I himling er det takess.
Soverom:(15 kvm) Det er belegg på gulvet og malt tapet på vegger.
Soverom:(9 kvm) Det er belegg på gulvet og tapet på vegger. I himling er det takess.
Stue:(16 kvm) Det er laminat på gulvet og tapet på vegger. I himling er det takess.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt gulv i kjeller.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har 2 stk elementpipe. Det er vedovn i hver etasje samt en parafinkamin i 1 etasje.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt 13% fukt i bunnsvill.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.
Oppvarming foregår med ved og strøm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er 6 kvm.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt, det er noe fall rundt sluket.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt 9% fukt i bunnsvill.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er 7 kvm og er fra 2004-2005
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt, det er noe fall rundt sluket.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett, utslagsvask, og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er fra 80 tallet og er på 3 kvm.
Det er fliser på gulv og vegger. i himling er det takess. Det er toalett, servant med underskap og dusjkabinett.
Det er sprekker i en del fuger.
Det er noe svertesopp/mugg i himling. Det er usikkert om dette kommer av kondens på badet eller om det kommer fukt gjennom himling. Dette bør undersøkes.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vaskerom grenser mot yttervegger, bad og kjøkken og det er ikke mulig å borre her.
Det er ett lite område ved dør som er mulig å borre, men her får jeg utslag på stendersøkeren, og det er valgt å ikke borre her.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet:(16 kvm) Det er mdf panelplater på vegger og panel i himling. Det er fliser på gulvet.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet:(15 kvm) Det er tapet på vegger og belegg på gulvet. I himling er det takess.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for stekeovn, oppvaskmaskin.
Innredning er av eldre dato.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet:(11 kvm) Det er laminat på gulvet og malt tapet på vegger. I himling er det takess.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobber og plast vannrør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Denne er felles til alle 3 leilighetene.
Inntak og strømmåler er plassert i skap i kjeller. Det er minusmåler til hver leilighet.Disse er på 32 ampere. I skap kjeller er det 12 kurser.
Skap 1 etasje: Det er automatsikringer med totalt 7 kurser. Det er hovedsikring på 40 ampere.
Skap 2 etasje: Det er automatsikringer med totalt 9 kurser.
Det er brannvarsler i hver etasje. Det er brannslukker i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2004. Det er drenert med plast.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt grunnmur.
Det er forstøtningsmur rundt uteplass.
Det er relativt flat tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2004. Utvendige vannledninger er fra 2004.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

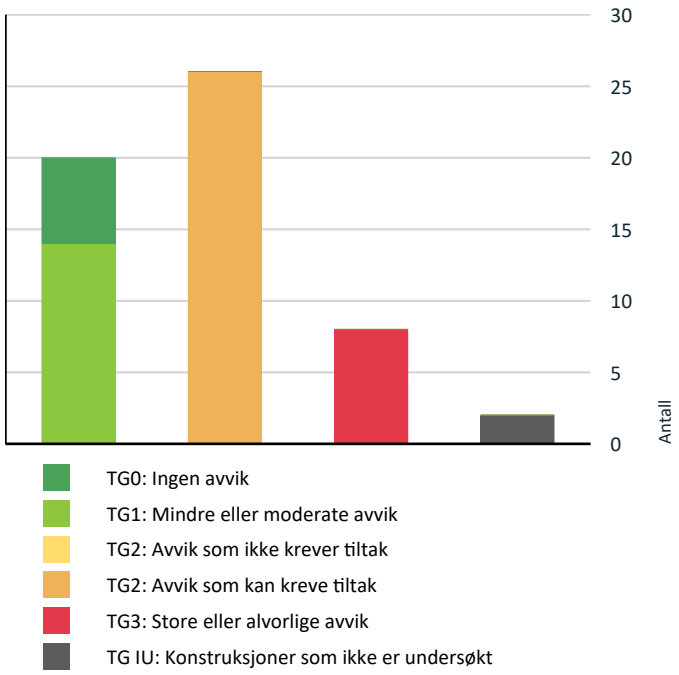
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke godkjent for 3 leiligheter. Det er ikke undersøkt hva som kreves for å få godkjenning på 3 boenheter.

Sammendrag av boligens tilstand

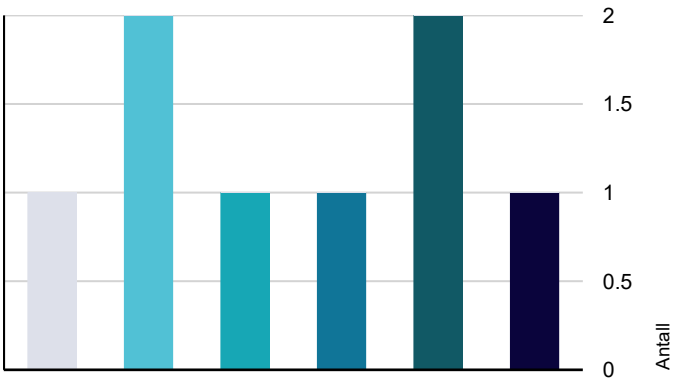
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Det er kun vurdert tilstand på Bolighuset. Andre bygninger er det ikke vurdert tilstand på.
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

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrasse 2 etasje	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2 etasje lelighet 3 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje Leilighet 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje lelighet 3 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Oppvarming	Gå til side
Våtrom > 2 etasje lelighet 3 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater Lelighet 3	Gå til side
Innvendig > Overflater Lelighet 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Kjeller lelighet 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller lelighet 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller lelighet 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje Leilighet 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje Leilighet 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje lelighet 3 > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje lelighet 3 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje lelighet 3 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje lelighet 3 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje Leilighet 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Ukjent byggeår

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket er fra 80 tallet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er renner og nedløp i lakkert stål.

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

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

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledning er fra 80 tallet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Kledning på boligen begynner å bli dårlig og må snart byttes.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget enkelte steder. Detter er hovedsakelig på eldre delen og virket tørt under befaring.
Det er isolert helt ut enkelte steder, dette kan redusere luftingen at takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må forbedres.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er fra 2012 med unntak av noen kjellervinduer som er av eldre dato.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ett kjellervindu er dårlig og må snart byttes.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Bygningen har 3 stk teak hovedytterdør og 2 malte balkongdør i tre.
Eldre dører blir ofte mindre tette med årene og vil være mindre energieffektive enn dagens dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en steinbelagt uteplass i 1 etasje. Denner er 18 kvm.
Det er en steinbelagt uteplass ved garasje. Denne er 38 kvm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Uteplass ved bolig har satt seg noe og er noe skjev.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Får å få TG1 , må platting rettes opp.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrasse 2 etasje

Det er en terrasse med utgang fra 2 etasje. Denne er på 25 kvm

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 93 cm, dagens krav er 100.
Terrassebord er delvis råtnet opp.
Rekkverk er skjevt.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Det er en støpt trapp ned til kjeller og til inngang 1 etasje. Disse er belagt med stein.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk rundt blomsterbedd på kjellertrappa.
Åpninger i rekkverk kjellertrapp er over dagens krav som er 10 cm.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Overflater kjellerleilighet.
Soverom: (7 kvm) Det er mdf panelplater på vegger og panel i himling. Det er parkett på gulvet.
Soverom: (11 kvm) Det er mdf panelplater på vegger og panel i himling. Det er parkett på gulvet.
Stue:(28 kvm) Det er mdf panelplater på veggen og panel i himling. På gulvet er det parkett.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett har noe bruksmerker og slitasje.
Det er noe skruehull på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Overflater Lelighet 3

De innvendige overflatene er fra 2004-2006
Soverom:(14 kvm) Det er belegg på gulvet og tapet på vegger. I himling er det takess.
Soverom:(15 kvm) Det er belegg på gulvet og malt tapet på vegger.
Soverom:(9 kvm) Det er belegg på gulvet og tapet på vegger. I himling er det takess.
Stue:(16 kvm) Det er laminat på gulvet og tapet på vegger. I himling er det takess.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tapet har begynt å løsne litt i skjøter og hjørner.
Det er noe bruksmerker og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Overflater Lelighet 2

De innendige overflatene i leligheten i 1 etasje er fra 2004.
Stue:(30 kvm) Det er belegg på gulvet og tapet på veggene. I himling er det takess.
Soverom:(17 kvm) Det er belegg på gulvet og tapet på vegger. I himling er det takess.
Soverom:(11 kvm) Det er belegg på gulvet og tapet på vegger. I himling er det takess.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tapet har sluppet noe i hjørner. Tapet har sprukket opp enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er synlige skjevheter i himling.
Det er målt 20 mm høydeforskjell i stue 1 etasje.
Det er noe knirk i gulv.
Det er målt 4 cm høydeforskjell i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Det er krav til radonmålinger når boligen er leid bort.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk elementpipe. Det er vedovn i hver etasje samt en parafinkamin i 1 etasje.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

På vedovn i kjeller går plate 19 cm ut, dagens krav er 30 cm.
Pipe har ikke 4 synlige sider i 2 etasje, men 3. Det er ett lite område over vedovn i stue som ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt 13% fukt i bunnsvill.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.

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

Dør bad 2 etasje subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

TG IU Oppvarming

Oppvarming foregår med ved og strøm.

VÅTROM

2 ETASJE LELIGHET 3 > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er fra 80 tallet og er på 3 kvm.
Det er fliser på gulv og vegger. i himling er det takess. Det er toalett, servant med underskap og dusjkabinett.
Det er sprekker i en del fuger.
Det er noe svertesopp/mugg i himling. Det er usikkert om dette kommer av kondens på badet eller om det kommer fukt gjennom himling. Dette bør undersøkes.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

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

2 ETASJE LELIGHET 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER LELIGHET 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er 6 kvm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJELLER LELIGHET 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJELLER LELIGHET 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt, det er noe fall rundt sluket.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er 15 mm høydeforskjell fra sluk til terskel.
Ved lekkasje på feks vaskemaskin er det risiko for at vann renner mot dør før det går til sluket. Det er ingen oppkant ved døren og det er da risiko for at vann renner ut til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

KJELLER LELIGHET 1 > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ser ut som membran bare er smørt ned i sluket, uten bruk av mansjett og klemring. Dette gir økt risiko for lekkasje rundt sluket.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER LELIGHET 1 > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER LELIGHET 1 > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJELLER LELIGHET 1 > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt 9% fukt i bunnsvill.

Tilstandsrapport

1 ETASJE LEILIGHET 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er 7 kvm og er fra 2004-2005

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1 ETASJE LEILIGHET 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Baderomsplate har begynt å gå i oppløsning bak avløpsrør til vaskemaskin. Det er skader i plater i området bak vaskemaskin.
Fuger i hjørner har begynt å løsne.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Dårlige veggplater må byttes.





1 ETASJE LEILIGHET 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt, det er noe fall rundt sluket.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Gulv har begynt å sprekke opp litt i skjøter.
Gulv har begynt å sprekke opp i skjøt bak dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Belegg bør snart byttes.

1 ETASJE LEILIGHET 2 > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tettet godt nok rundt vannrør til vaskemaskin. Det er ett lite hull her. Kran drypper under befaring og det er sannsynlig at det har kommet noe vann inn her.
Det er sprekker i belegg i skjøter på belegg.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





1 ETASJE LEILIGHET 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett, utslagsvask, og dusjkabinett.

1 ETASJE LEILIGHET 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE LEILIGHET 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2 ETASJE LELIGHET 3 > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2 ETASJE LELIGHET 3 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tapet har begynt å løsne litt bak oppvaskmaskinen.

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

Man må regne med å måtte tapetsere om etterhvert.

2 ETASJE LELIGHET 3 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Belegg har oppkant og ved en eventuell lekkasje vil ikke vann renne ut til tilstøtende rom.

2 ETASJE LELIGHET 3 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2 ETASJE LELIGHET 3 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2 ETASJE LELIGHET 3 > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE LELIGHET 3 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vaskerom grenser mot yttervegger, bad og kjøkken og det er ikke mulig å borre her.
Det er ett lite område ved dør som er mulig å borre, men her får jeg utslag på stendersøkeren, og det er valgt å ikke borre her.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE LELIGHET 3 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet:(11 kvm) Det er laminat på gulvet og malt tapet på vegger. I himling er det takess.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Lakk på skapdør har begynt å flasse av.
Det er noe merker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2 ETASJE LELIGHET 3 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJELLER LELIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet:(16 kvm) Det er mdf panelplater på vegger og panel i himling. Det er fliser på gulvet.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøleskap.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJELLER LELIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 ETASJE LEILIGHET 2 > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet:(15 kvm) Det er tapet på vegger og belegg på gulvet. I himling er det takess.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for stekeovn, oppvaskmaskin.
Innredning er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning på kjøkkenet er relativt slitt. Det er noe merker i tapet,
Det er en del bruksmerker og slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1 ETASJE LEILIGHET 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobber og plast vannrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke montert tettemuffer på vannrør kjøkkenbenk kjeller.
Eldre kobberrør får tg2 pga alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• 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 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Det er ikke lufteventiler i stue 1 etasje.
Det er ikke lufteventiler stue i kjeller.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Denne er felles til alle 3 leilighetene.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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.

Inntak og strømmåler er plassert i skap i kjeller. Det er minusmåler til hver leilighet.Disse er på 32 ampere. I skap kjeller er det 12 kurser.
Skap 1 etasje: Det er automatsikringer med totalt 7 kurser. Det er hovedsikring på 40 ampere.
Skap 2 etasje: Det er automatsikringer med totalt 9 kurser.

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.
   2004 Det elektriske ble byttet ut under renoveringen i 2004-2005.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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 anlegget er av eldre dato og det er over 5 år siden det har vært kontroll av det elektriske anlegget, så anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget
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 brannvarsler i hver etasje. Det er brannslukker i hver etasje.

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 ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004. Det er drenert med plast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekk i mur ved tilbygg fremside.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur rundt uteplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Mur har på ett område satt seg noe.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Det er relativt flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2004. Utvendige vannledninger er fra 2004.

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er bygget opp med støpt plate på mark. Det er bindingsverk i tre, og saltak tekket med betongtakstein.
Det er en port og en gangdør.
Snekkerverkstedet er isolert. Det er en vedovn her.

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

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

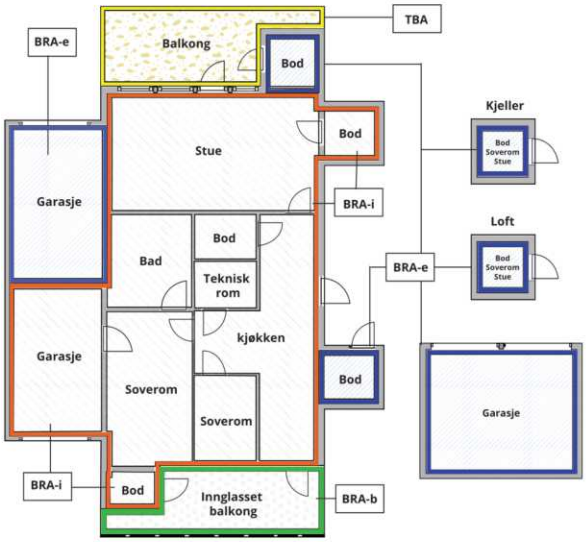
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller lelighet 1	102			102			102
1 Etasje Leilighet 2	105			105	56		105
1 etasje leilighet 3	7			7			7
2 etasje lelighet 3	86			86	25	4	90
SUM	**300**				**81**	**4**	**304**
SUM BRA	**300**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller lelighet 1	Soverom, Soverom 2, Teknisk rom, Gang, Entré, Bad, Stue/kjøkken		
1 Etasje Leilighet 2	Entré, Bad, Gang, Bod, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
1 etasje leilighet 3	Entré		
2 etasje lelighet 3	Gang, Kjøkken, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke godkjent for 3 leiligheter. Det er ikke undersøkt hva som kreves for å få godkjenning på 3 boenheter.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		60		60	
SUM		**60**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje, Garasje 2	

Kommentar

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	292	8
Garasje	0	60

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2024	Svein Martin Hystad	Takstingeniør
	Arne Tore Titterud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	9	31		0	995.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Alleen 17

Hjemmelshaver
Titterud Arne Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gudim, sentralt beliggende i Rakkestad med kort vei til sentrum.

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 er opparbeidet med plen og gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.07.2024	
2	16.04.2024	

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

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/ZE1788

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

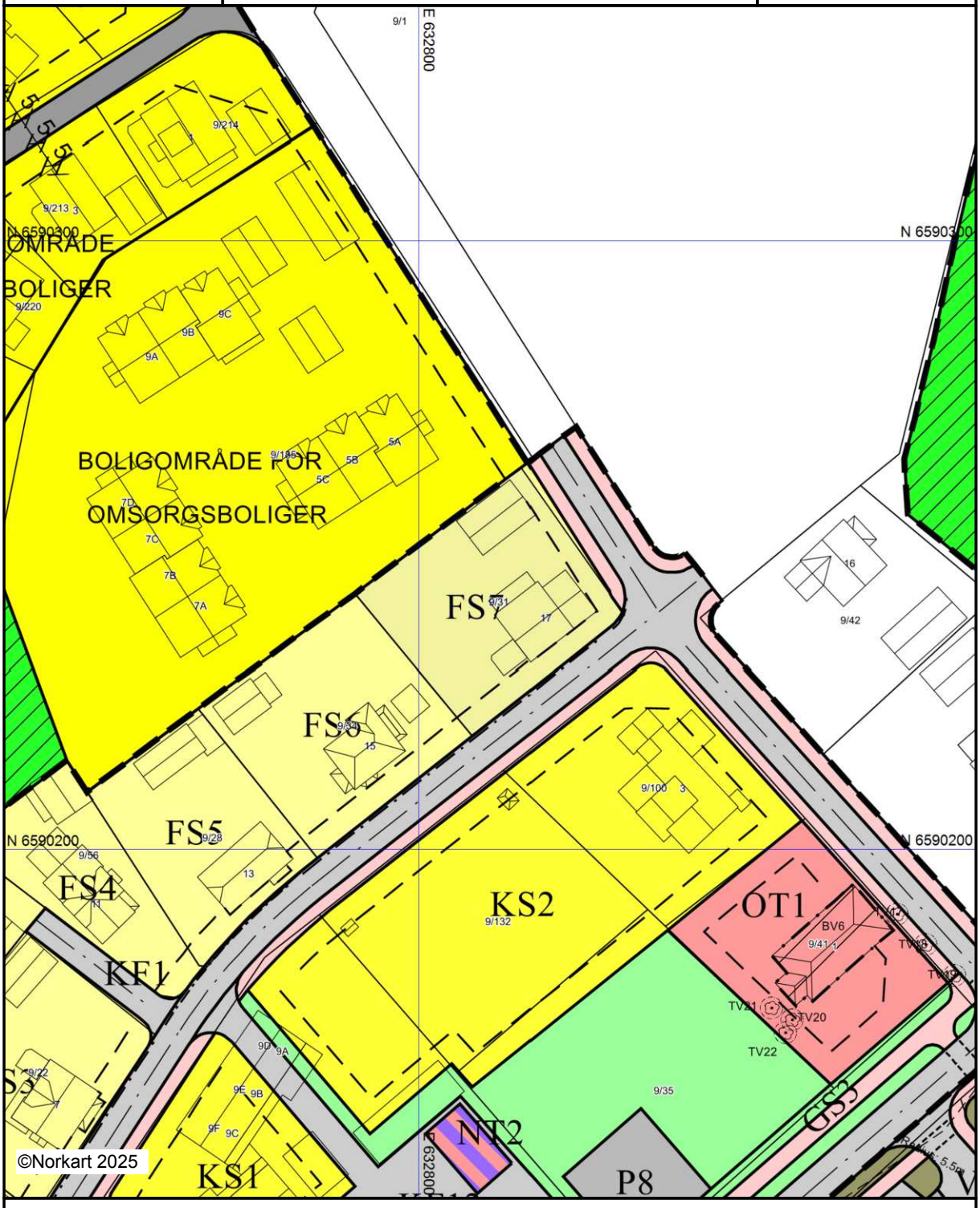
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/31
Adresse: Alleen 17
Utskriftsdato: 14.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

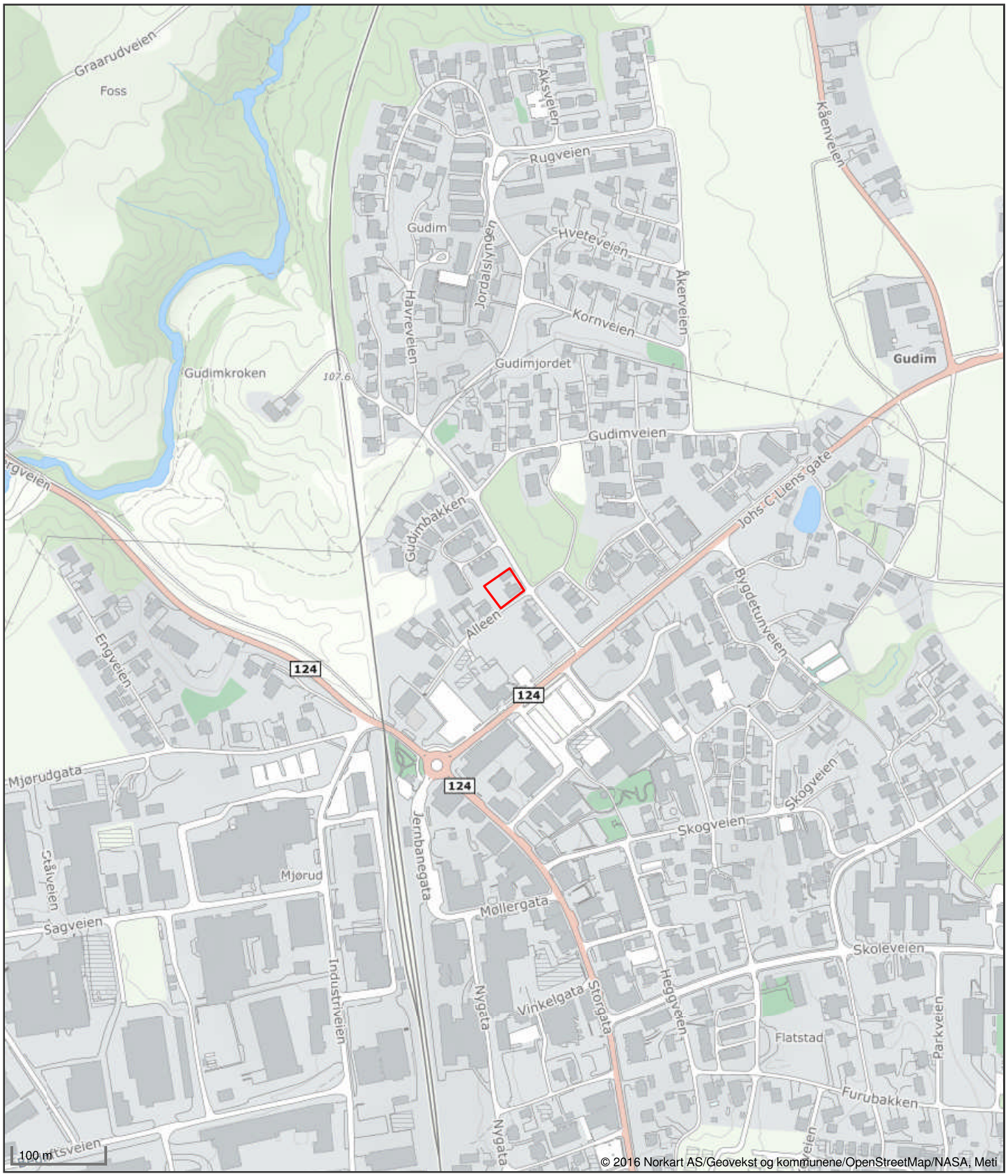
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Tjenesteyting
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Næring/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Grønnstruktur
- Park
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 14.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3120 - 9/31//



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

Utskriftsdato: 14.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3120 - 9/31//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	995,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6590240,49	**Øst**	632811,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6590242,05	632789,48	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,34	
2	6590262,79	632816,78	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,28	
3	6590238,47	632833,91	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,75	
4	6590218,62	632808,76	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,04	

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

17.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	9	Bnr.:	31	Fnr.:	Snr.:

Adresse: Alleen 17, 1890 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 77.476,- 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: 20.01.2025

Restanse : Kr. 2.256,- med forfall 20.02.2025

Kommentar: Forskudd vann er satt opp til 450kubikk fra 010125, da forbruket for 2024 beløp seg til 456kubikk

Utskriftsdato: 14.02.2025

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Alleen 17, 1890 RAKKESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
0002917041	9205	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	137

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

17.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	9	Bnr.:	31	Fnr.:	Snr.:

Adresse: Alleen 17, 1890 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. ,- 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:

Restanse :

Kommentar: Forskudd vann er satt opp til 450kubikk fra 010125, da forbruket for 2024 beløp seg til 456kubikk

Rakkestad kommune
Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad
Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 14.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Alleen 17, 1890 RAKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0128
Navn	Kommuneplan 2011
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/17/Utfyllende%20bestemmelser_kpl.pdf
Delarealer	**Delareal** 996 m^2 **KPHensynsonenavn** samtidig planlegging **KPBåndlegging** Båndlegging for regulering etter pbl.
	Delareal 996 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160002

Navn	SENTRUM, Rakkestad kommune
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/31/sentrumsplan%2026_4_2018.pdf
Delarealer	**Delareal** 995 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser til

områderegulering (PBL § 12-2) for

SENTRUM, Rakkestad kommune

Planbestemmelser datert: 20.04.2016,
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 31.08.2016
Dato for kommunestyrets godkjenning: 29.09.2016
Endret Formannskapet 27/9-2017 SAK 66/17
Endringsforslag til formannskap 18/4 og Kommunestyret 26/4 2018
DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE

Arealformål (PBL § 12-5)

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 12.5 nr 1

- Frittliggende småhusbebyggelse (Rp 1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse (Rp 1112)
- Sentrumsformål (Rp 1130)
- Tjenesteyting (Rp 1160)
- Barnehage (Rp 1161)
- Administrasjon (Rp 1166)
- Næringsbebyggelse (Rp 1300)
- Industri (Rp 1340)
- Bensinstasjon (Rp 1360)
- Energianlegg (Rp 1510)
- Lekeplass (Rp 1610)
- Kombinert bebyggelse og trafikkformål.
- Bolig/ forretning (Rp 1801)
- Bolig/ forretning/kontor (Rp 1802)
- Bolig/ kontor (Rp 1804)
- Næring/ tjenesteyting (Rp 1824)
- Forretning/kontor/Industri (Rp 1811)
- Sentrumsbebyggelse/ parkering (Rp 1900)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, § 12-5 nr 2

- Veg (Rp 2010)
- Kjøreveg felles (Rp 2011)
- Fortau (Rp 2012)
- Torg (Rp 2013)
- Gang/sykkelveg (Rp 2015)
- Gatetun (Rp 2014)
- Jernbane (Rp 2021)
- Stasjons-/ terminalbygg (Rp 2024)

- Kollektivterminal (Rp 2072)
- Kollektivholdeplass (Rp 2073)
- Parkering (Rp2080)
- Torg/ sentrumsbebyggelse/ (Rp 2800)

GRØNNSTRUKTUR, § 12-5 nr 3

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

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelser (PBL § 12-7)

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

4.1.1 ESTETIKK: Ved oppføring av nye bygninger og anlegg, samt tiltak, tilbygg, påbygg eller endring av eksisterende bebyggelse, skal det tas særskilt hensyn til kvartalets egenart, med samspill mellom bygninger i samme strøk, jfr. retningslinjer i «vern og estetikk».
Ved byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i mål 1:200 eller større som viser eksisterende og planlagt bebyggelse og den ubebygde del av tomtas utnyttelse. Ved oppføring av nybygg skal det utarbeides fasadeoppriss av nybygg og nabobebyggelse for bedømmelse av nybyggets virkning i gatebildet. Dette gjelder også ved større fasadeendringer.
Søknadsunderlag for ny sentrumsbebyggelse (S1-28) eller tiltak i deres tilhørende utomhusområde skal inneholde dokumentasjon av tiltakets estetiske sider. Herunder skriftlig estetisk begrunnelse og arkitektfaglig kompetanse.

4.1.2 SKILT OG REKLAME: Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilpasser seg bygningen, bakgrunnen og omgivelsene på en god måte. Lyskasser tillates ikke.
Det skal benyttes frittstående bokstaver eller malte fasadebokstaver.
Belysning av skilt skal være nedadrettet og blendingsfri.
Trafikkskilt og vegoppmerking skal utføres ihht. gjeldende skiltforskrift.
Frittstående reklameinnretninger tillates normalt ikke. Det er ikke tillat med reklame på møne, takflate eller gesims. Veggbelysning for øvrig skal være blendingsfri.

4.1.3 MATERIALBRUK: Materialbruk i bygninger skal baseres på gode kvaliteter som tre, mur og puss eller øvrige velprøvde og bestandige materialer. Detaljer skal være ekte (tilsvarende materiale som bygningen) og solide (bestandig kvalitet).
Materialbruk i uterom, gater, fortau, torg og parker skal være av god kvalitet, være bestandige, og estetisk tilpasset strøkskarakteren, jfr. retningslinjer i «vern og estetikk»

4.1.4 Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) innenfor sentrumsområdene settes til 50 m2 pr. boenhet. Det skal redegjøres for hvert prosjekt hvordan dette dekkes opp. Det åpnes for at deler av MUA kan løses på nærliggende grøntområder og på tak/terrasser.

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

4.2.1 BEREGNING AV BYGGEHØYDER:

Maksimal høyde for hvert område er uavhengig av formål, men angir hvilken maksimal/minimums høyde hvert område kan bebygges med.
Høydeangivelsen refereres til gjennomsnittlig planert terreng rundt byggingen. Det er tillat å oppføre tekniske installasjoner over tak, som heisetårn. Størrelsen kan ikke overstige 20% av aktuell fasadelengde.

4.2.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE: I områder merket FS1-87 kan det oppføres eneboliger med maksimalt 6m til gesimsmønehøyde 7,5 meter. Garasjer, uthus og boder kan oppføres med maksimal høyde til gesims 4meter og mønehøyde 6 meter. 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=30%. Parkeringsdekning skal løses på egen grunn.

4.2.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE: I områder merket KS1-18 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, flermannsboliger, lavblokker og tun løsninger.
Høyde er maksimalt 10 m. til gesims for flate takkonstruksjoner med toppetasje, 8 m. til gesims for saltak, Mønehøyde maksimalt 12,5 meter. Bygninger med inntrukket toppetasje kan oppføres med en gesimshøyde på 10 meter. Fasadeliv på toppetasjen skal være inntrukket med minimum 2 meter mot eneboligbebyggelse og minst på 2 fasader. Uten inntrukket toppetasje er maksimal gesimshøyde 7 meter for flate takkonstruksjoner unntatt pulttak som kan ha 8 meter til høyeste gesims, høyeste gesims skal være mot vei.
For KS1-2 er minimumbyggehøyde 6,6 m til gesims. Bygningene skal oppføres med saltak. Maksimal gesimshøyde er 8 meter og mønehøyde 12.5m. Annen bygningsform krever detaljregulering for å ivareta bygningsmiljøet rundt Midtstuen og Bankgården.
For KS 16-17 kan det oppføres bygg inntil 6,6 meter til gesims og 11 meters mønehøyde skal det oppføres annen bebyggelse enn rekkehus/kjedet bebyggelse i en etasje på området KS 11-13, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for området. Parkering skal løses på egen grunn. Garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimal gesimshøyde 4 meter og mønehøyde 6 meter. Minimum BYA= 40%, og maksimal grad av utnytting BYA=60% - egendekning for parkering medregnet.
For søknader som omfatter flere enn fire boenheter skal det etableres og redegjøres for lekeplassdekningen, jfr. 4.2.13.
Området KS 3 kan ikke utbygges før detaljreguleringsplan for området er utarbeidet.

4.2.4 SENTRUMSFORMÅL: Områdene merket S1-28 benyttes til sentrumsbebyggelse, herunder forretninger, kontor, serveringssteder, overnattingssteder, service, boliger og formål som naturlig hører sentrum til.
Minimums byggehøyde 9,8 meter til gesims. Maksimal byggehøyde er 16,2 meter.
Bygninger uten inntrukket toppetasje skal ikke overstige 13 meter til gesims.
Fasadeliv på toppetasje, over 13 meter, skal være inntrukket med minimum 2,4 meter mot fortau/gatetun og kan ha gesimshøyde maksimalt 16,2 meter. Ved oppføring av bygning uten flat takkonstruksjon er ikke inntrukket toppetasje tillatt, men kan erstattes med saltak

innenfor samme maksimalhøyde som for bygning med inntrukket toppetasje, 16,2 meters mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Fasade mot fortau/ gatetun for nye bygninger skal i Storgata ligge i fortauskant/ gatetun – altså i byggeområdets formålgrense mot Storgata. Det kan tillates mindre avvik for særskilt begrunnede små plassdannelser.
Nye bygningers ubrutte fasadelengde skal ikke overstige 25m.
Minimums bebygd areal er 80% - maksimum 100% - med eventuelt krav til egendekning av parkering på egen grunn medregnet.
Første etasje/ gatenivå skal ikke benyttes til boligformål. Boliger/ leiligheter skal ligge i overliggende etasjer. Første etasjes fasade mot Storgata skal ha aktive fasader med inngangsdører/ -partier og utstillingsvinduer som utgjør minimum 30% av fasaden – lukkede fasader er ikke tillatt. Gulv 1.etasje skal være på fortausnivå i Storgata.
Områdene S12-14, 19-21, 25-26 og 28 har krav til egendekning av parkering på egen grunn i tråd med § 4.6.2. Grad av utnytting er BYA=100% - parkering medregnet.
. Grad av utnytting er BYA=100% - parkering medregnet.
Områdene S1-10, 15-18, 22-24 og S27 har ikke krav til egendekning av parkering på egen grunn – parkering løses på tilliggende avsatt parkeringsområde. Grad av utnytting er BYA=100%.
Søknadsunderlag for ny sentrumsbebyggelse eller tiltak i utomhusområdene skal inneholde dokumentasjon av tiltakets estetiske sider. Herunder skriftlig estetisk begrunnelse og arkitektfaglig kompetanse.
Områdene S15 og S27 kan dekke parkering på tilstøtende områder(BFK1-2) samlet kan det på S15 og S27 etableres inntil 3000 m^2 handelsareal. Fordelt på inntil 1100 for S15 og inntil 1900 for S27.

4.2.5 Næring-Kontor og Industri: I området FKI kan næring, kontor og lett industriformål etableres. Virksomhet med støyende virksomhet er ikke tillat.
Maksimalt 15 m gesims og mønehøyde over gjennomsnittlig terreng. Nødvending parkering etter 4.6.2 dekkes på egen grunn.

4.2.6 TJENESTEYTING: Områdene OT1-3 er bygninger for offentlig tjenesteyting.
Byggehøyder i område OT1 (Midtstuen) er regulert tilsvarende byggehøyder som eksisterende bygning, og grad av utnytting er BYA= 25%.
Område OT2 og OT3 (omsorgboliger og lignende) har maks byggehøyde 8 meter til gesims og BYA= 40%. Garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 4 meter gesimshøyde og 6 meters mønehøyde. Nødvendig parkering (beboere, besøkende og ansatte) skal skje på egen grunn.

4.2.7 BARNEHAGE: Område OB1 skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg, boder og lekeområder. Byggehøyder for barnehage er 5,5 meter til gesims, og for boder/ uthus 4 meter til gesims 6 meters mønehøyde. Grad av utnytting BYA= 25%. Minimum opparbeidet uteoppholdsareal/ lekeområde 50%. Parkering for ansatte og for levering/ henting av barn skal løses på egen grunn.

4.2.8 ADMINISTRASJON: Område OA er rådhus, kulturhus, brannstasjon og administrasjonssenter for Rakkestad maks byggehøyde er 15 meter gesimshøyde, og BYA= 100%. Eventuelt rådhustårn kan oppføres i inntil 20 meter høyde.

4.2.9 Bolig forretning kontor: BFK 1-2 kan bebygges med bygninger for bolig forretning og kontorvirksomhet. Områdene kan ikke inneholde forretningsareal utover 3000 m^2 samlet med S15 og S27. Byggehøyder for BFK1 er inntil 22,8 meter det kan oppføres inntil 2 etasjer næring. Hoved parkering for områdene S15 og S27 skal dekkes innenfor BFK1. Det skal etableres gangadkomst mellom vinkelgata og Møllergata over G6 og BFK1.
For BFK2 er maksimal høyde 16.5 meter minimum 12 meter, hvor 2 etasjer kan være næring.
BYA_= 80% Parkeringsdekning, som dekkes fortrinnsvis på egen grunn, etter 4.6.2

4.2.10 INDUSTRI: I område I1 er det tillatt med kornsilo med tilhørende anlegg. Regulert maksimal byggehøyde er som eksisterende. Grad av utnytting er 90% - markparkering medregnet.
.

4.2.11 BENSINSTASJON: I områdene BS1-2 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.

4.2.12ENERGIANLEGG: I område E1 tillates oppført trafostasjon. Under forutsetning av at tilkomst er sikret, kan skjermende beplantning etableres på området.

4.2.13 LEKEPLASSER: Områdene L1-4 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. L1 skal klargjøres for ball-lek.
L2-4 skal det være minimum 3 lekeapparater pr.1000 m^2. De tre første lekeapparatene skal være for de minste barna, Type Huske, sandkasse, sklie eller dumphuske. I tillegg skal det etableres sitteplasser. For lekeapparater utover de tre første skal de tilpasses større barn, som klatrevegger, klatrenett. Hvor det etableres mer en 3 nye boenheter i ett prosjekt skal det etableres nærlekeplass med minimum 50 m^2/boenhet for de tre førsteboneheter. 30m^2/boenhet lekeareal for 4-20, 15 m^2/boenhet for boenheter utover 20. Lekeområder skal fortrinnsvis dekkes på egen grunn. Der dette ikke er mulig skal det betales inn en engangssum på eget kommunalt fond kr 25000 pr. boenhet (KPI Justers med startår 1/1-2017) for oppretting av nye fellesområder eller styrking av eksiterende lekeområder.
Alle lekeområder skal godkjennes av kommunen før opparbeiding.
Lekeplasser skal inngå i drift og skjøtselsplan jf. 4.7

4.2.14 BOLIG/ FORRETNING: I områdene BF1-5 kan det oppføres bygninger for boligformål og/ eller forretningsformål (handel og næringsvirksomhet) i minimum gesimshøyde 6,4 meter, og maksimum gesimshøyde 8 meter). Maksimumshøyde til møne er 12,5 meter. Det tillates ikke støyende eller forurensende virksomheter (utslipp) som kan virke sjenerende for omkringliggende boligbebyggelse. Eventuelle garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 4 meter til gesims 6 meters mønehøyde. I områdene BF 1 og BF4 er maksimal grad av utnytting BYA=75% - egendekning parkering medregnet. I område BF3 er maksimal grad av utnytting BYA=60% - egendekning parkering medregnet. I område BF2 og BF5 er maksimal grad av utnytting BYA=50% - egendekning parkering medregnet. BF5 har adkomst via BF2.

4.2.15 BOLIG/ KONTOR: I områdene BK1 kan det oppføres bygninger for boligformål og/ eller kontorformål i inntil 8 meter 12,5 meters mønehøyde Eventuelle garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 4 meters gesimshøyde og mønehøyde 6 meter. Maksimal grad av utnytting BYA=45% - egendekning parkering medregnet. Parkeringsdekning for boliger og kontorvirksomhet (beboere, ansatte og kunder) skal opparbeides innenfor området i forhold til antall boliger og virksomhetenes art.

4.2.16 NÆRING/ TJENESTEYTING: I områdene NT1-2 (Bankgården) er det tillatt med offentlig og privat kontorvirksomhet og næringsvirksomhet. Grad av utnytting er BYA=100%, og bygningene er regulert med eksisterende byggehøyder. Parkeringsområdene P1 og P7 benyttes som parkering for områdene.

4.2.17 SENTRUMSBEBYGGELSE/ PARKERING: Området SP er blandet formål for sentrumsbebyggelse og parkeringsanlegg. For bebyggelsens utforming og plassering gjelder § 4.2.4 (Sentrumsformål)
I forbindelse med byggemelding kreves detaljert situasjonsplan som viser parkering og bebyggelse, forstøtningsmurer og arrondering, adkomst/ avkjørsler med redegjørelse for tilstrekkelig manøvreringsareal for planlagt bruk og formål. Området skal hendende seg med fasade mot T3.
Grad av utnytting er BYA=100% - parkering medregnet.

4.2.18 BYGGEGRENSE MOT JERNBANELINJE: I område BS1 (bensinstasjon) er byggegrense mot jernbanelinje 15m fra nærmeste spormidt. I områdene FS2 og er byggegrense mot jernbanelinje 20m fra midt spor fra nærmeste spormidt. I områdene FS42,44,46 og48-51 er byggegrense for bolighus mot jernbanelinje 20m fra nærmeste spormidt – med unntak av mindre avvik som vist på plankartet. For garasjer/boder i områdene FS42,44,46 og48-51 er byggegrense 15m fra nærmeste spormidt.

4.2.19 REKKEFØLGEBESTEMMELSER:
Området S15 skal ferdigstilles og brukstillatelse gitt før S27 kan påbegynnes.
Området L4 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før brukstillatelser gis på S15 og S27.
Området BFK 1 og 2 kan ikke oppføres med handelsflater før eventuelt S15 og S27 er ferdig og brukstillatelse gitt.

Grenseverdier og miljøkrav (PBL § 12-7.3)

4.3.1 STØY
Innenfor planområdet gjelder støykravene gitt i T 1442/12 tabell 3.
For eiendommer som ligger langs Storgata gis fritak fra støykravene i T-1442/12. Fritaket gis på følgende vilkår:
• Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
• Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder bør alle, men minimum ½ parten av soverom ligge mot stille side.
• Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt.
• Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon.
• Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes
• Alle prosjekter skal inneholde en støyfaglig vurdering som redegjør for de løsninger som er valgt ihht. til fritaket.
For eldre bygninger med vernegrad hvor vilkårene ikke er mulig å oppnå er eksteriøret på bygningen viktig å ta vare på, samtidig med en hensiktsmessig utnytting av bygningsmassen. Må hver enkelt sak behandles ved dispensasjon. Tilfredsstillende

avbøtende tiltak må i de tilfeller beskrives. Momenter som skal vektlegges er bla. Tilfredsstillende bomiljø, bevaring av bygningenes utvendige utseende.

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

4.4.1 UNIVERSELL UTFORMING: Krav om universell utforming (bygningsmessig utforming, adkomst, utearealer, offentlige kommunikasjonsanlegg, parker og trafikkområder) skal ivaretas i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det skal sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede.

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

4.5.1 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, jfr. lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

4.5.2 VEREVERDIG BEBYGGELSE: Bygninger med skravur H570, merket BV1-14 er verneverdig bebyggelse, og tillates ikke revet. Bygningene BV1-8 har høyeste grad av verneverdi, og det er ikke tillatt med inngrep eller endringer som forringer historisk autentisitet. Bygningene BV9-14 har nest høyeste vernegrad, og tiltak og bygningsendringer som tilbakefører autentisitet og arkitektonisk verdi er tillatt og ønskelig. Alle inngrep eller tiltak på bygningene BV1-14 skal gjøres i samråd med fagkyndige og fylkeskonservatoren, og deretter godkjennes av kommunen. Bygninger med lavest vernegrad (BV15-19) tillates i utgangspunktet ikke revet, men kan etter særskilt begrunnelse – og under vilkår av at rammetillatelse for ny bygning på tomten er gitt – tillates revet. Saken skal på forhånd være forelagt fylkeskonservatoren.
Ved reparasjon og vedlikehold av verneverdige bygninger skal de opprinnelige materialer og konstruksjoner i størst mulig grad beholdes. Hovedkravet ved endringstiltak er at bygningen skal beholde eller øke sin bevarings-verdi. Når det fremmes søknad som berører bygninger med vern eller områder rundt, kan kommunen kreve at bygården dokumenteres med oppmaling i farger, skisser eller bruk av foto.

4.5.3 VERNEVERDIGE ENKELTTRÆR: Enkeltstående trær merket TV1-30 vist med stiplet sirkelsymbol som" Tre som skal bevares" tillates ikke fjernet uten samtykke fra kommunen. – med mindre det foreligger særlige grunner (akutt fare)
Disse trærne skal beholdes og skjøttes, og det tillates normalt ikke omfattende inngrep i nærheten som kan føre til skade på rotsystem, stamme eller krone. Verneverdig fjernet tre skal erstattes der det er mulig.
Det er ikke registrert hule eiker innenfor planområdet. Eventuelle eiker kan ikke fjernes uten at dette er gjort en vurdering etter naturmangfoldloven.

Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (PBL § 12-7.7)

4.6.1 PARKERING: Parkeringsområdene P1-11 er offentlige parkeringsområder.
Etter særskilt begrunnelse og søknad kan det for deler av disse parkeringsområdene inngås nærmere avtale med kommunen om leide og skiltede/ reserverte plasser. Dette gjelder ikke for P2, P3, P4, P9 og p11, som til enhver tid fritt skal kunne benyttes av tilreisende/ besøkende.
Parkeringsområde P6 skal benyttes til arbeidsreiseparkering/ langtidsparkering. P5 er så lenge brannstasjon er lokalisert i kulturhuset være foreholdt ansatte i brannvesenet ved utrykning. P11 og P12 er korttidsparkering for stasjonsområdet. P7 er pendlerparkering for kollektivreisende.
P2, P8, P9, P10 og gateparkering langs Rådhusveien er korttidsplasser med tidsbegrenset parkering. Maksimal parkeringstid er her 2 timer.
Øvrig parkeringsområder P12-P18 er privat parkering og skal dekke parkeringsbehovet i sentrum etter bestemmelsene i 4.6.2

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.
Parkeringsgrid vist på plankart er veiledende for opparbeiding av parkeringsplasser. Annen opparbeiding kan godtas men antall plasser skal ikke avvike mer en 5 %. Større avvik vil være gjenstand for dispensasjonssøknad.

4.6.2 PARKERINGSDEKNING i planområdet:
Detaljvarehandel: Kundeparkering minimum 1 plass pr. 100 m^2 bruksareal, og maksimum 1 plass pr. 50 m^2 bruksareal på egen grunn, samt minimum 1 plass, maksimum 3 plasser for ansatte pr. handelsenhet. Det skal videre avsettes nødvendig lasteareal for varelevering. Sykkelparkering ved inngang minimum 1 plass pr. 100 m^2.
Kontor, administrasjon: Minimum 1 plass pr. 150 m^2 kontorareal, og maksimum 1 plass pr. 100 m^2 kontorareal. Sykkelparkering ved inngang minimum 1 plass pr. 100 m^2.
Service, tjenester: Minimum 1 plass pr. 100 m^2 bruksareal, og 2 plasser for ansatte pr. service-/ tjenesteenhet. For øvrig tilpasses egendekning etter forventet tilstrømning i hvert tilfelle. Sykkelparkering ved inngang minimum 1 plass pr. 100 m^2.
Boliger:
FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (FS1-87): 2 plasser på egen grunn (kan løses som garasje og/eller markparkering).
KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (KS1-18) og SENTRUMSBOLIGER (S1-28, BFK 1-2) og der boligformål inngår i blandet formål. 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
- Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass ved inngang pr. boenhet.

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

Parkering skal i størst mulig grad løses i bygning (garasjer, parkeringskjeller, parkeringsplan, integrert som del av bebyggelsen) – og i minst mulig grad som åpen markparkering.
For fellesprosjekter/ samarbeid mellom flere bedrifter/ næringsdrivende større boligprosjekter kan kravene reduseres med 25% ved dokumentert sambruk/ fungerende fellesløsninger – under forutsetning av at dette ikke er åpen markparkering.
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.
Der hvor parkering ikke kan løses på egen tomt eler kjøpes på tilstøtende tomt kan det søkes kommunen for fritak etter parkeringsbestemmelsen. Fritaket forutsetter at det settes av midler på kommunelat parkeringsfond. Det skal settes av kr 150000 pr parkeringsplass som blir frikjøpt.

4.6.3 VEG: Områdene er offentlige trafikkområder for biltrafikk. Fotgjengerfelt skal opparbeides som vist på plankartet. Prinsippene for Miljøprioritert gjennomkjøring beholdes i tråd med eldre reguleringsplan for Storgata (18.2.1993) Tiltak som berører fylkesveg 124 skal godkjennes av Statens vegvesen.

4.6.4 FELLES KJØREVEG: Områder merket KF1-12 er felles adkomstveger for flere eiendommer/ brukere.

4.6.5 FORTAU: Områdene er offentlige trafikkområder for fotgjengere. Det tillates ikke oppsatt verken midlertidige eller varige ferdselshindre på disse områdene. Med ferdselshinder menes reklameskilt, blomsterkasser eller møbler plassert ut fra vegglivet.

4.6.6 TORG: Områdene T1-3 skal opparbeides med fast dekke som torg/ byrom for rekreasjon og opphold. Områdene skal gis en tiltalende utforming med hvilebenker og urban møblering for øvrig.
På torg T1 er det tillatt med kjøreadkomst via ST1 eller P9 for handicappede, til anviste og oppmerkede HC-parkeringsplasser. Torgområdet T1 må utformes på en generell måte slik at manøvrering for disse ikke blir vanskeliggjort.
T2 er rådhusplassen. Rådhusplassen skal gis en urban utforming og utførelse – i tråd med funksjon som rådhusplass og fasade til kulturhus. Det kan opparbeides inntil to HC-parkeringsplasser. Det er tillat med varelevering og adkomst til HC parkeringsplasser over T2.
T3 beholdes som torg slik det er utformet i dag.
Omarbeiding av T3 kan gjøres som et helhetlig tiltak for å tilpasse torgets sentrale plassering i bybildet ved realisering av SP.

4.6.7 GATETUN: Områdene G1-6 er avsatt som offentlige trafikkområder delt mellom gående, syklende og kjørende. Områdene skal gis en fysisk utforming som klart signaliserer at myke trafikanter (gående og syklende) prioriteres fremfor kjørende. Tekniske detaljer og materialbruk skal være av høy kvalitet med bymessig/ urbant preg. Rabatter og grøntanlegg beplantes på en slik måte at siktforhold ivaretas (for eksempel høystammede allétrær).

4.6.8 JERNBANE: Område J1 skal sikres med gjerde mot tilliggende områder.

Område J2 kan benyttes til parkområde. Område J4 kan benyttes til parkeringsareal.

4.6.9 STASJONS-/ TERMINALBYGG: Område JB1 er regulert med eksisterende byggehøyder og BYA=100%. I område JB2 kan det oppføres tilhørende bygning for formål som naturlig tilhører stasjonen/ kollektivterminalen. Det kan være hvilerom for sjåfører, offentlige toaletter, kiosk, sykkelstall/ -verksted eller lignende.

4.6.10 KOLLEKTIVTERMINAL: Området skal opparbeides som et jernbanetorg/ kollektivterminal, med drosjeholdeplasser, sittebenker og tilhørende anlegg. Området skal gis en estetisk høyverdig utforming, som står i forhold til stasjonsbygningen og området for øvrig. Sonen vist med linjesymbol regulert kjørefelt skal til enhver tid være fri for ferdselshinder og være åpen for uhindret og enkel gjennomkjøring.

4.6.11 KOLLEKTIVHOLDEPLASSER: Områdene KH1a-c er øyer for av- og påstigning for reisende med buss. Områdene KH2-3 er busslommer for av- og påstigning til tilliggende fortau.

4.6.12 SENTRUMSBEBYGGELSE/ TORG: For område ST1 skal det i 1.etasje være åpen adkomst til torg T1. Overliggende etasjer kan bebygges med sentrumsformål (jf § 4.2.4) – koblet til S2.

.

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

4.7.1 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.

4.7.2 PARKER: Områdene skal opparbeides som høykvalitets bymessige/ urbane offentlige rekreasjons- og oppholdsarealer med høyt innslag av bytrær og vegetasjon. Velhaven er Rakkestad sentrums hoved park og skal også ha stort innslag av lekearealer og innretninger for barn og voksne i alle aldre– og slik sett være en kombinasjon av park og lekeområde. Området skal prioriteres i forhold til drift- og skjøtselsplan.
For de mindre parkarealene rundt stasjonsbygningen/ kollektivterminalen skal det lages en samlet plan for opparbeidelse – sett i sammenheng med opparbeidelsen av kollektivterminalen.
Det skal utarbeides en felles drifts-og skjøtselsplan for lekeplasser og annen grøntstruktur i sentrum. Planen skal revideres minste 2. hvert år.

4.7.3 TRÆR: For alle tiltak i sentrum skal det redegjøres for og forsøkes å etablere tre-rekker med bytrær der det er naturlig. Trær over 10 cm i brysthøyde skal erstattes der det er mulig.

Krav om detaljregulering (PBL § 12-7.11)

4.8.1 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.

4.8.2 Område merket KS3 kan ikke utbygges før det er utarbeidet detaljreguleringsplan.

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Alleen 17, 1890 Rakkestad
Gnr. 9, Bnr. 31, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192250013

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.
