PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

PRESTEKRAGEVEIEN 44

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250025

Selger 1 navn
Olaug Torsvik Heier

Gateadresse
Prestekrageveien 44

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 192250025

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250025

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 192250025

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: 192250025

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olaug Heier	6c97ae5568d2d1b464e78fc5f859b5e3d7f61485	24.03.2025 16:16:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 192250025

- 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

Tomannsbolig

Prestekrageveien 44, 1890 RAKKESTAD

RAKKESTAD kommune

gnr. 5, bnr. 359, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 04.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13700-1005 **Referansenummer:** QA4928

Autorisert foretak: A Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alexander Adriansen **Vår ref:** Alexander Adriansen

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

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.

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen
Uavhengig Takstingeniør
alexanderadriansen@hotmail.com
413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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.

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

Vertikal delt to mannsbolig fra 2021 over 2 plan.
Boligen har generelt en standard som reflekterer byggeåret.
boligen fremstår med minimal bruks slitasje.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har kombinasjon stående/liggende bordkledning.
Boligen har saltak konstruksjon ,konstruksjonen mangler tilgang og er ikke besiktiget.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt ytterdør til utvendig bod.
Bygningen har malt 2-fløyet balkongdør i tre.

Utkraget balkong i 2.etasje av trevike med tilhørende rekkverk.
Balkongen har tettesjikt under terrassebod, nedbør ledes til antatt sluk og nedløp i 1.etg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Fliser på gulv i entre og varmekabler i gulv 1.etasje.

1.etg
V.F - 4m2 - Flis på gulv, malte plater på vegg og himling
Bad - 4,5m2 - Flis på gulv, flis/tapet på vegg og malte plater i himling
Kjøkken/Stue - 47m2 - Laminat på gulv, malte plater på vegg og himling

2.etg
Opphold/Gang - 19m2 - Laminat på gulv, malte plater på vegg og himling
Bod/Tekn - 3m2 - Laminat på gulv, malte plater på vegg og himling
Bad - 9m2 - Flis på gulv, flis på veg, malte plater i himling
Soverom -12m2 - Laminat på gulv, malte plater på vegg og himling
Soverom - 8m2 - Laminat på gulv, malte plater på vegg og himling
Soverom - 9m2 - Laminat på gulv, malte plater på vegg og himling

Overflatene fremstår med minimal bruks slitasje

Gulv på grunn av antatt betongdekke, det er målt 5mm høyde avvik igjennom Entre/Stue.

Etasjeskiller av antatt trebjelkelag, det er målt 5mm høydeavvik i 2.etg igjennom Stue/Hovedsoverom.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Det fremkommer av godkjente byggeanmeldte tegninger at boligen skal ha pipe/ildsted,det er ikke montert pipe/ildsted i boligen.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenk for dusj, det er målt 10mm fall fra dør til nedsenk for dusj, 10mm nedsenk for dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk under badekar ikke tilgjengelig

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk bod 2. etasje under rørfordelerskap.Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Bad 1.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulv og vegg i dusjsone, resterende vegger av antatt våtromssystem.
Som følge av manglende dokumentasjon og kontrollerklæring er det knyttet stor usikkerhet til tettesjiktet, særlig overgang gulv-vegg og flis-vegg.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Registrert litt bom/hulrom under flis ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk i dusjsone er besiktet, synlig mansjett fremkommer i sluket, antatt smurt med smøremembran.
Det foreligger ikke dokumentasjon eller kontrollerklæring, det er udokumentere løsninger ved overgang gulv-vegg.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, Dusjsone grenser mot brann skillevegg og yttervegg

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.

Beskrivelse av eiendommen

Sprutplate på vegg bak platetopp.
Komfyrvakt er montert.
Vannlekkasje ventil er montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Hovedskap med stoppekran i utvendig sportsbod.
1stk fordelerskap plassert i teknisk rom 2. etasje
Arbeidene fremstår med ufagmessig utførelse.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon., plassert i teknisk rom/bod 2.etg
Kanalføringer for 2.etasje antatt ført på kaldtloft, disse er ikke inspisert som følge av manglende tilgang.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i utv bod.
VVB av nyere dato, antatt fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret, plassert i Entre 1.etg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Tilnærmet flat opparbeidet tomt, med gruset biloppstillingsplass.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.
Utvendige avløpsrør er av plast, utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

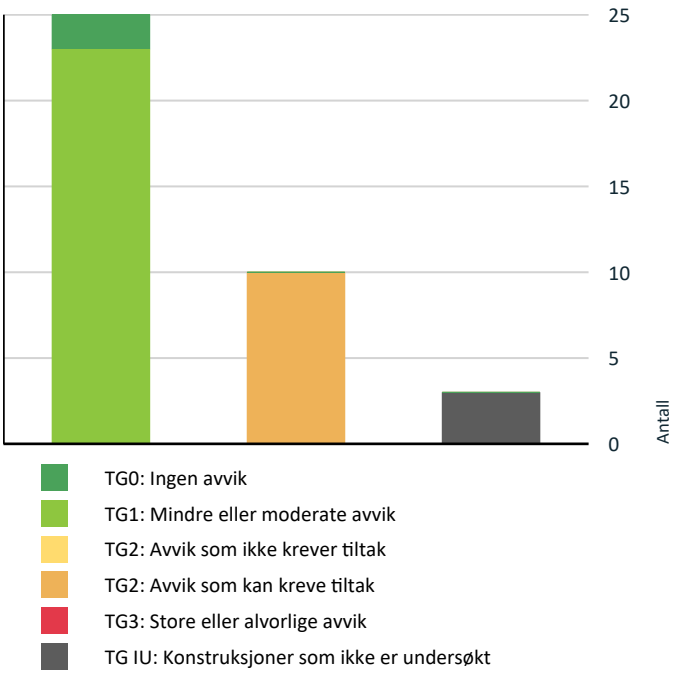
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggeanmeldte tegninger har bod under trapp samt pipe/ildsted, disse elementene eksisterer ikke i boligen.
Mindre endringer på utstyrsplassering i Bad 2.etasje.

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.

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, boligen fremstår med minimal bruks slitasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

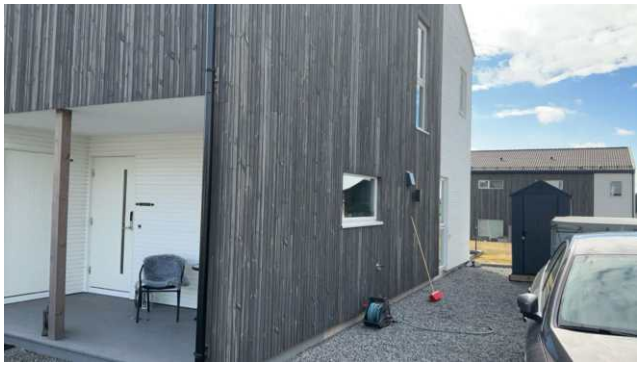
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har kombinasjon stående/liggende bordkledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak konstruksjon.
Konstruksjonen mangler tilgang og er ikke besiktiget.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Dører - utebod

Tilstandsrapport

Bygningen har malt ytterdør til utvendig bod.

TG 1 Dører - Balkongdør 1.etg

Bygningen har malt 2-fløyet balkongdør i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

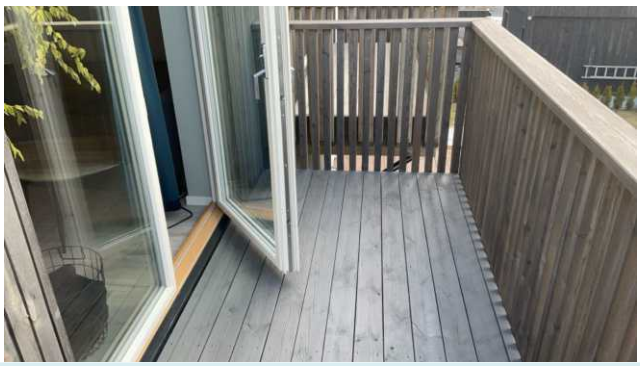
Utkraget balkong i 2.etasje av trevike med tilhørende rekkverk.
Balkongen har tettesjikt under terrassebod, nedbør ledes til antatt sluk og nedløp i 1.etg.

Vurdering av avvik:
• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

TG2 er satt som følge av begrensede muligheter for kontroll av antatt tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig, nedløp bør demonteres med jevne mellomrom for å rense sluk i fra underkant.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Fliser på gulv i entre og varmekabler i gulv 1.etasje.

Overflatene fremstår med minimal bruks slitasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av antatt betongdekke.
det er målt 5mm høyde avvik igjennom Entre/Stue.

TG 1 Etasjeskille - 2.etg

Etasjeskiller av antatt trebjelkelag
Det er målt 5mm høydeavvik i 2.etg igjennom Stue/Hovedsoverom.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ikke foretatt radon målinger, boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefaler at det utføres radonmåling.



TG IU Pipe og ildsted

Det fremkommer av godkjente byggeanmeldte tegninger at boligen skal ha pipe/ildsted.
Det er ikke montert pipe/ildsted i boligen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenk for dusj
Det er målt 10mm fall fra dør til nedsenk for dusj, 10mm nedsenk for dusjsone.
5mm lokaltfall til sluk
15mm lokalt fall fra bakkant vegg til sluk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekk i fugemasse ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk under badekar ikke tilgjengelig

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar ikke tilgjengelig på befarings tidspunktet, dermed ikke besiktiget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon for tilstrekkelig lekkasjesikring for innebygget sisterne, det er ingen synlig utløp for lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhenting av dokumentasjon for lekkasjesikring/system godkjenning.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk bod 2. etasje under rørfordelerskap. .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulv og vegg i dusjsone, resterende vegger av antatt våtromssystem.
Som følge av manglende dokumentasjon og kontrollerklæring er det knyttet stor usikkerhet til tettesjiktet, særlig overgang gulv-vegg og flis-vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og flis i dusjsone. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Målt 8mm fall fra terskel til nedsenk, 18mm nedsenk,20mm internt fall i nedsenk.
Registrert litt bom/hulrom under flis ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist sprekker i fugemasse/bevegelse i flis i dusjsone mot brannskillevegg.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk i dusjsone er besiktet, synlig mansjett fremkommer i sluket, antatt smurt med smøremembran.
Det foreligger ikke dokumentasjon eller kontrollerklæring av våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Yttligere undersøkelser av system for tettesjikt anbefales.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon for tilstrekkelig lekkasjesikring for innebygget sisterne, det er ingen synlig utløp for lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhenting av dokumentasjon for lekkasjesikring/system godkjenning.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone grenser mot brannskillevegg og yttervegg

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.
Sprutplate på vegg bak platetopp.
Komfyrvakt er montert.
Vannlekkasje ventil er montert.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Hovedskap med stoppekran i utvendig sportsbod.
1stk fordelerskap plassert i teknisk rom 2. etasje
Arbeidene fremstår med ufagmessig utførelse.

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

Utløp for lekkasjevann fra skap i teknisk bod 2.etasje er ikke påvist, det er montert avrenning internt i skapet, men utløpet/tilkoblingspunktet for følgende er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokalisere utløp for lekkasjevann, eventuelt montere lokal lekkasjeføler i skap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon., plassert i teknisk rom/bod 2.etg
Kanalføringer for 2.etasje antatt ført på kaldtloft, disse er ikke inspisert som følge av manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Aggregat står med alarm på befarings tidspunktet, filter alarm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Filter må byttes for å lukke avviket.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i utv bod.
VVB av nyere dato, antatt fra byggeår.

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret, plassert i Entre 1.etg

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

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 **Røykvarslere er ikke funksjonstestet**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat opparbeidet tomt, med gruset biloppstillingsplass.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 2021. og er fra 2021.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

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

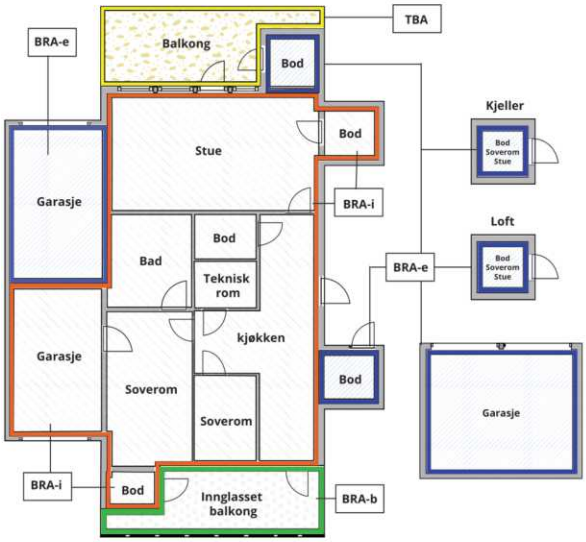
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	69			69	5
1.Etasje	57	5		62	33
SUM	**126**	**5**			**38**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Teknisk rom, Stue		
1.Etasje	Bad, Stue/kjøkken, Entré, Hall m/trapp	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggeanmeldte tegninger har bod under trapp samt pipe/ildsted, disse elementene eksisterer ikke i boligen.
Mindre endringer på utstyrsplassering i Bad 2.etasje.

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:

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)**
Tomannsbolig	124	8

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Alexander Adriansen	Takstingeniør
	Olaug Torsvik Heier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	5	359		1	298 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Prestekrageveien 44

Hjemmelshaver
Heier Olaug Torsvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Prestegårdsskogen, i Rakkestad Kommune.

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, reguleringsplan; 20070002 Prestegårdskogen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, tomten er opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, treterrasser og plen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.12.2019		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.04.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

A Takst AS
Prestekrageveien 12
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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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/QA4928

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



Meglers verdivurdering

PRESTEKRAGEVEIEN 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 15.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bent Cato Kirkeng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prestekrageveien 44, 1890 RAKKESTAD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 5 BNR 359 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS KIRKEGRENDA

Verdivurdert til

3 750 000

-	3 750 000	29 762
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						298 m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ravineveien 26				27.05.2024	5 150 000	**5 125 000**	0	5 125 000	**23 509**
	218 m²	2003	763 m²	4 sov						
2	Prestekrageveien 6				27.06.2023	4 600 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**40 351**
	114 m²	2021	480 m²	3 sov						
3	Prestekrageveien 6				05.09.2022	4 600 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**37 719**
	114 m²	2021	480 m²	3 sov						
4	Prestekrageveien 8				24.02.2025	4 600 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**37 917**
	120 m²	2020	464 m²	3 sov						
5	Hestehovveien 55				28.03.2025	4 100 000	**4 210 000**	0	4 210 000	**30 507**
	138 m²	2014	681 m²	3 sov						
6	Prestekrageveien 13				27.10.2023	3 990 000	**3 910 000**	0	3 910 000	**39 100**
	100 m²	2023	478 m²	3 sov						
7	Hestehovveien 61				13.07.2021	3 700 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**29 435**
	124 m²	2013	670 m²	4 sov						

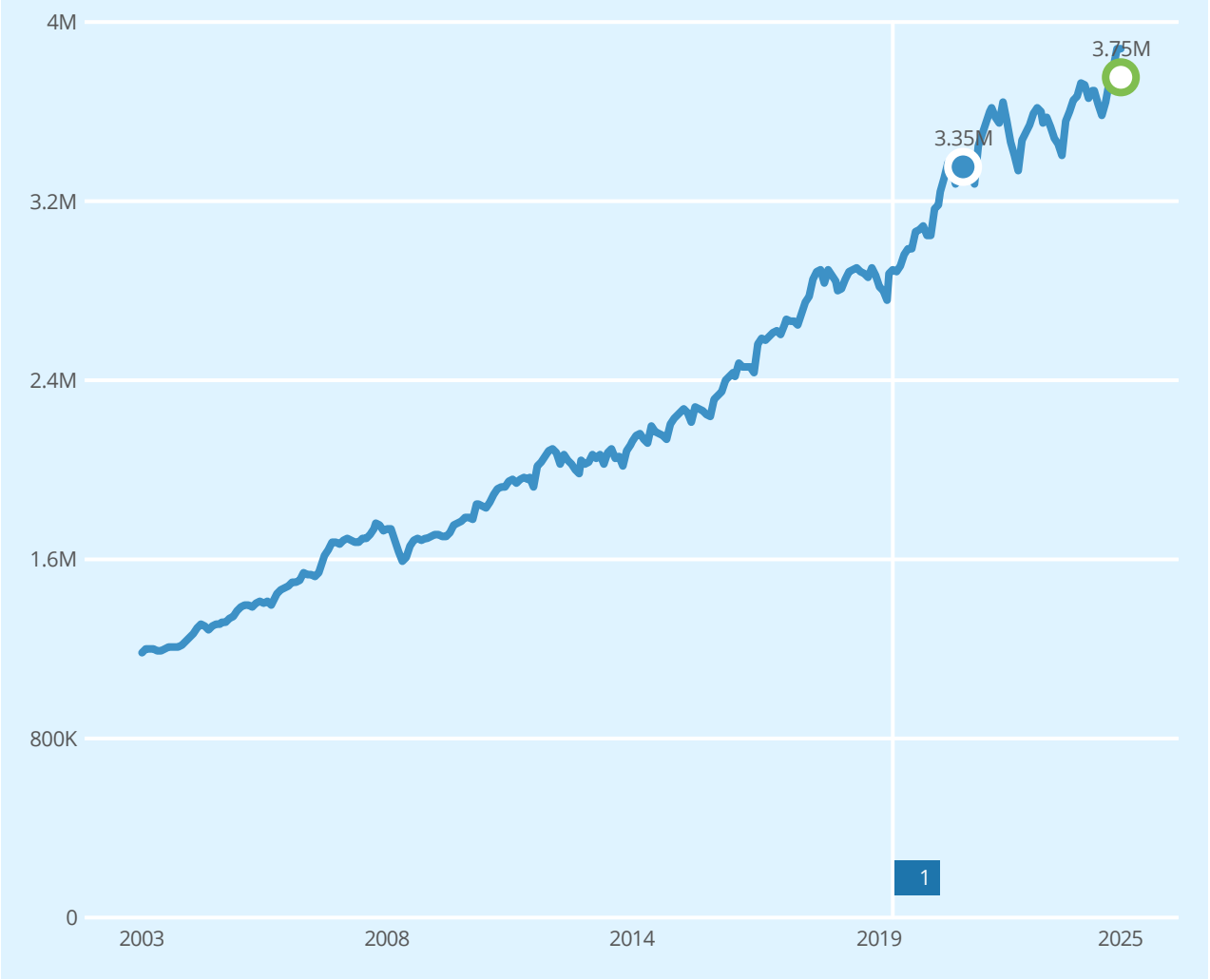
Prestekragevien 44 er en moderne og funksjonell bolig med god standard, oppført i 2021. Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig som viser svært lite tegn til bruksslitasje. Med jevnlig vedlikehold fremstår boligen som godt ivaretatt og klar for nye eiere.

- Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2021.
- Svært lite bruksslitasje takket være jevnlig vedlikehold.
- Kjøkken fra JKE med god utnyttelse av plass og integrerte hvitvarer.
- Romslig stue med store vinduer og separat tv-stue i 2. etg.
- To bad med tidsriktig utførelse og varmekabler.
- Badekar og vaskemaskinoppkobling på badet i andre etasje.
- Tre soverom av god størrelse i andre etasje.
- Energieffektive løsninger som gulvvarme i flere rom.
- Fine uteplasser tilknyttet stuene for sommerkvelder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.09.2021		01.09.2021	-	3 350 000	-	3 350 000

Tomannsboliger til salgs i 1890 RAKKESTAD nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 1890 RAKKESTAD siste 9 mnd

10
tomannsboliger
solgt

3 278 000 Prisantydning i snitt

3 276 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt
i løpet av

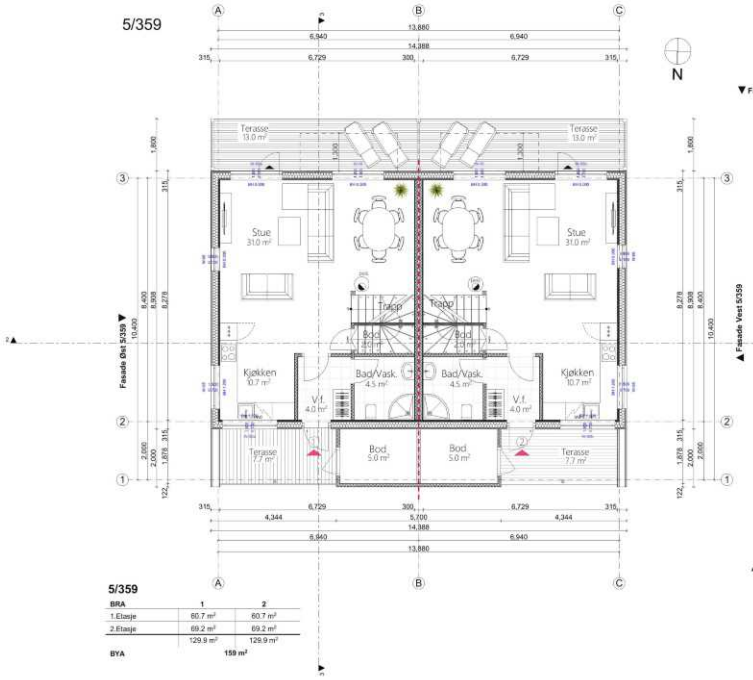
145
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

29 762 Prestekrageveien 44
Totalpris 3 750 000

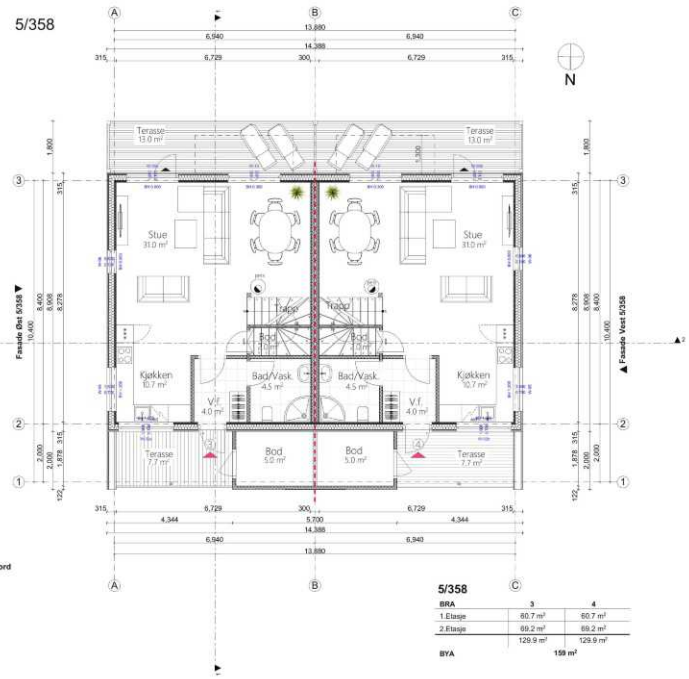
5/359



5/359

BRA	1	2
1.Etasje	60.7 m²	60.7 m²
2.Etasje	69.2 m²	69.2 m²
	129.9 m²	129.9 m²
BYA	159 m²	

5/358



5/358

BRA	3	4
1.Etasje	60.7 m²	60.7 m²
2.Etasje	69.2 m²	69.2 m²
	129.9 m²	129.9 m²
BYA	159 m²	

PEPARKITEKTER

PEP Arkitekter OÜ
Reg.14109834
E-mail: info@peparkitekter.com

MTS Arkitekter AS
Tlf. 97043301
E-mail: firmapost@mtshus.no

Prosjekt navn: Tomannsbolig. **Nybygg.**
Adresse: 5/358 og 5/359 **Rakkestad kommune 0128**
Gnr./Bnr.: 5/358 5/359

Tiltakshaver 1: **Anaid Lukavica** anaidlukavica@hotmail.com
Tiltakshaver 2: **Besnik Mehmeti** besnik-mehmeti@live.com

Kontrollerende: **MTS Arkitekter AS**
Arkitekt: **PEP Arkitekter OÜ**

Revidering: **02-Dec-19**
Dato: **04-09-19**

Tegning: **1.Etasje**

Mål: **1:100**
Prosjektnr.: **717**

Seksjon teknikk, miljø og landbruk

Rakkestad kommune
Postadresse: pb 264, 1891 Rakkestad
Besøksadresse: Rådhusveien 8.
Tlf 69 22 55 00 - fax 69225501 - sms 941 58 295
Org.nr. 945 372 281
postmottak@rakkestad.kommune.no
www.rakkestad.kommune.no

Mts Arkitekter AS
Rolighetsveien 9

1738 BORGENHAUGEN

Vår dato:	07.04.2021
Vår referanse:	19/2223-7
Vår saksbehandler:	Marie Rostad Nilsen
Arkivkode:	5/359
Deres ref.:	

SVAR-SØKNAD OM FERDIGATTEST

Gjelder:	Pbl. § 20-1 bokstav a). Nybygg.
Byggested:	Prestekrageveien 44 og 42, 1890 Rakkestad.
Tiltakshaver:	Besnik Mehmeti og Ferdane Jaha-Mehmeti.
Ansvarlig søker:	
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	

FERDIGATTEST

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

Vi viser til søknad om ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig mottatt 31.03.21.

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

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

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

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Espen Jordet
Seksjonsleder

Marie Rostad Nilsen
Byggesaksbehandler

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Østfold. Klagefristen er tre uker fra mottakelsen av dette vedtak. Eventuell klage sendes til Rakkestad kommune, postboks 264, 1891 Rakkestad.

RAKKESTAD
mangfold og samhold

Kopi til
Besnik Mehmeti, Anton Rosings vei 18, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Ferdane Jaha-Mehmeti, Anton Rosings vei 18, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

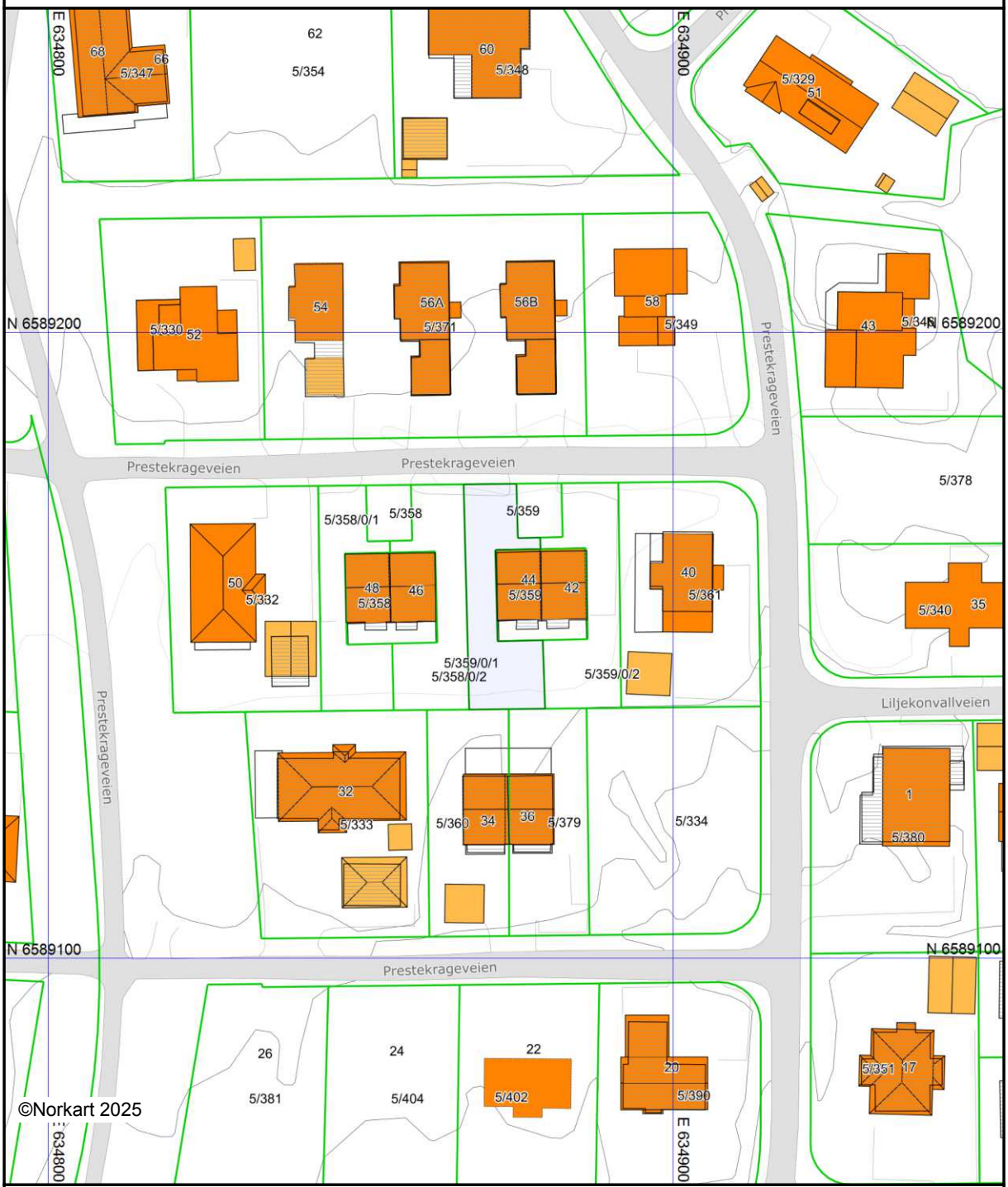
Rakkestad kommune

Grunnkart

Eiendom: 5/359/0/1
Adresse: Prestekrageveien 44
Dato: 21.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

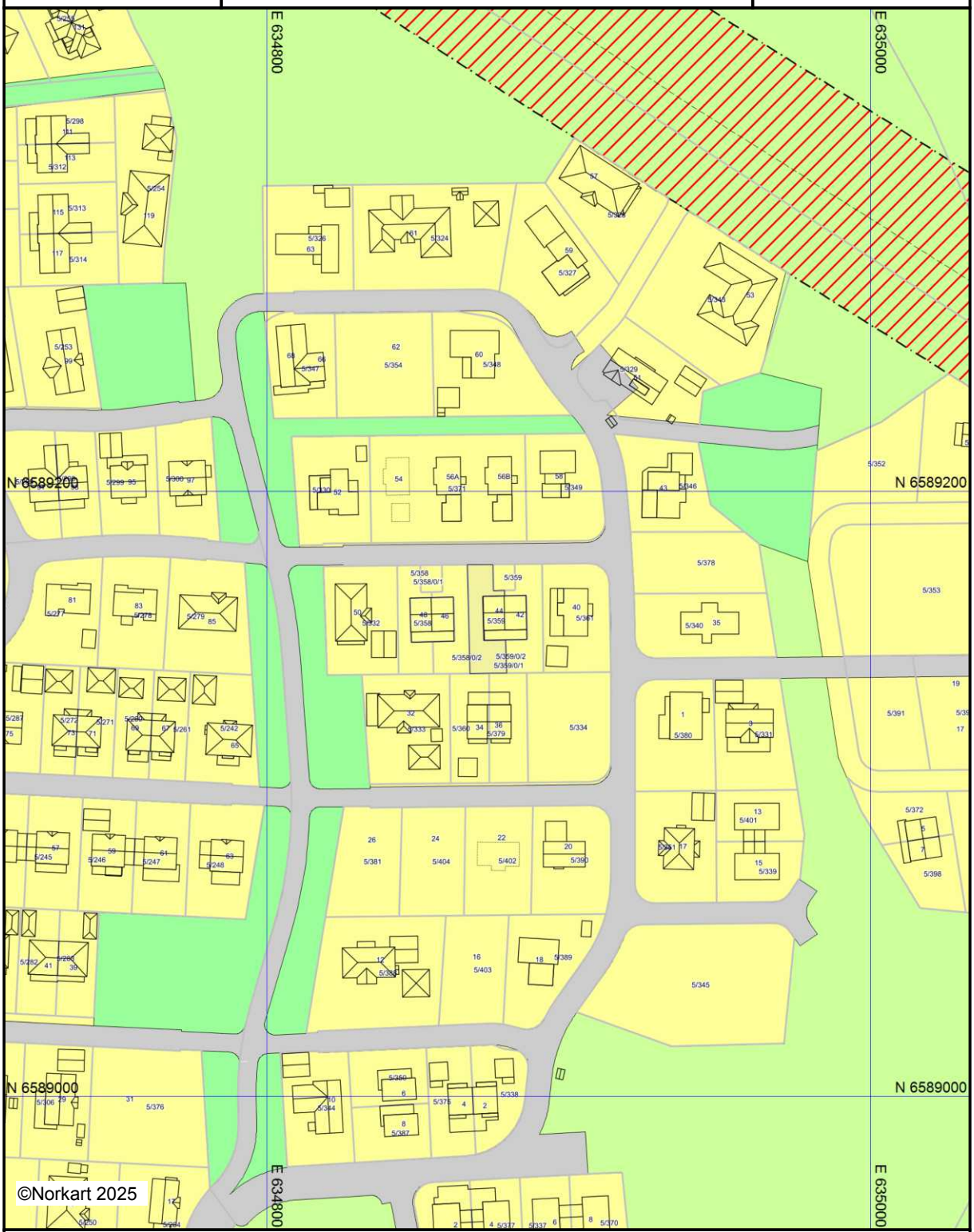
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 5/359/0/1
Adresse: Prestekrageveien 44
Utskriftsdato: 21.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

PRESTEGÅRDSSKOGEN,
RAKKESTAD KOMMUNE

Bestemmelsene er vedtatt av Rakkestad kommunestyre: 22.05.2007, enderet 22.12.2021

Bestemmelsene er sist revidert:22.12.2021

1. GENERELT

1.1 Planområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål

I medhold av Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd reguleres området til følgende formål:

1.Byggeområder:
- Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B6)
- Boliger med tilhørende anlegg (B7-B53)

2. Offentlige trafikkområder:
- Kjøreveg (V1-V24)
- Annen veggrunn (AV)
- Gang-/sykkelveg (GS1-GS15)
- Bussholdeplass (BH1-BH2)

3. Friområder:
- Turveg (FT1-FT12)

4. Fareområder:
- Trafo (T)

5. Spesialområder:
- Parkbelte (SP1-SP26)
- Friluftsområde (SF1-SF7)
- Vann- og avløpsanlegg (VA)
- Frisiktsone
- Bevaring av landskap og vegetasjon

6. Fellesområder:
- Felles parkering (FP1-FP5)
- Felles lekeplass (FL1-FL11)
- Annet fellesområde (AF)

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Boligområder (B1-B53)

a. Utnyttelsesgrad og bebyggelsens form
Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 24% ved utbygging av frittliggende eneboligbebyggelse. For bolig med livsløpsstandard, gesimshøyde under 3,5 m og mønehøyde under 6,5 m, tillates maks BYA inntil 27%.

Ved utbygging av sammenkjedete boliger (to eller flere boliger som er sammenkjedet med bod, garasje o.l), rekkehus eller boliger i tun skal tillatt bebygd areal (%-BYA) ikke overstige 30%. Det skal maksimalt være 4 boliger i hver rekke av sammenhengende småhus. Utbygging med sammenkjedete boliger, rekkehus eller boliger i tun forutsetter at hele delfeltet bygges ut under ett, med enhetlig arkitektur, på grunnlag av en situasjonsplan for hele delfeltet.

For alle felt skal garasjer og uthus medregnes i BYA. Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42 m² for senere bygging av garasje.

Terrasse som på sitt høyeste har gulv med overkant mer enn 0,5 m over terrenget, skal regnes med i BYA.

b. Gesims- og mønehøyder
Maks. gesimshøyde er 6,00 m og maks. mønehøyde er 8,50 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Angitt maksimal gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

På område B5 kan bygninger ha en maksimal mønehøyde på 6 meter over gjenomsnittlig eksiterende terreng.

For garasje, carport og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks mønehøyde 5,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

c. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 750 m² for frittliggende eneboligbebyggelse og 500 m² for sammenkjedete boliger, rekkehus eller boliger i tun. Netto tomt er areal regulert til boligformål, eksl. regulert veggrunn, fellesområde, m.v.

d. Plassering og utforming, estetikk
Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrensene som er avmerket på plankartet, og fastlegges gjennom situasjonsplan. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense dersom den er mindre enn 50 m² og ikke nærmere tomtegrense mot veg enn 5 meter dersom garasjen plasseres vinkelrett på veg.

Bygningenes hovedretning skal være parallell med eller vinkelrett på tilliggende veg, så lenge terrengmessige forhold ikke tilsier annen hovedretning. I delfeltene B10-B12, B29-B31 og B49-B51 skal bebyggelsen fortrinnsvis grupperes rundt tun.

Alle bygg skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder de samme krav til estetikk som for nye hus.

e. Parkering
På hver tomt skal det være plass til minst en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig.

f. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det skal fortrinnsvis benyttes vegetasjon fremfor gjerder i tomtegrensene.

g. Detaljplaner
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges fram situasjonsplan i målestokk min. 1:500. For felt med sammenkjedete boliger, rekkehus og tun skal situasjonsplanen omfatte hele delfeltet.

Situasjonsplanen skal vise plassering av bebyggelsen og garasje/carport, gårdsplass, parkering, adkomst og beplanting, samt hvor naturlig skog står igjen. Høyder på veg, tomt og bebyggelse skal angis sammen med viktige terrengformer. For tunbebyggelse skal det i tillegg vises interne lekeplasser, gangadkomster, beplantning, felles og private utearealer og fellesanlegg for renovasjon.

h. Dokumentasjon av estetikk
Ved søknad om rammetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides ytterligere dokumentasjon av estetiske forhold, for eksempel fotomontasje eller fasadeoppriss som viser ny bebyggelse sammen ned eksisterende bebyggelse.

i. Støy
Maksimalt støynivå skal ikke overskride anbefalte verdier i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442). Dersom det registreres støynivåer utover dette, skal det foretas støyskjermingstiltak langs vegtraseen og eventuelt også på husfasader.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Trafikkområder skal nyttes til kjøreveger (V1-24), annen veggrunn, gang-/sykkelveger (GS1-15) og bussholdeplasser (BH1-2) som vist i reguleringsplanen.

Offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til kommunens tekniske krav (sak 0044/01 Asfaltbredder). Adkomstveiene V2-V3 og V6-V24 kan opparbeides med 3 meters vegbredde, i tråd med kategorien *"kombinert gang- og sykkelveg med felles adkomst"* i kommunens tekniske krav.

GS12-15 tillates benyttet til gjennomkjøring for søppelbil, brøytebil, postbud o.l.

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER - TURVEGER (FT1-FT12)
I områdene skal det etableres turveger som skal gi adkomst til omkringliggende grøntområder/turområder. Eksisterende vegetasjon skal bevares eller erstattes med nyplanting.

5. FAREOMRÅDER - TRAFO (T)
Innenfor område avsatt til formålet kan det tillates oppført transformatorstasjon. Særskilt(e) lov og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og god materialbruk.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Parkbelte (SP1-SP26)
I områdene SP1-26 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Unntatt er trær som er til fare. Arealene kan suppleres med mer vekstmasse og stedstilpasset beplanting slik at de fungerer som romskapende elementer og demper bebyggelsens eksponering mot omgivelsene. Det tillates ikke

sprengings-, fyllings- eller planeringsarbeider. Gjennom områdene tillates det opparbeidet turstier på en naturtilpasset måte. Allmenn ferdsel i områdene skal ikke hindres.

6.2 Friluftsområder (SF1-SF7)

I områdene SF1-SF6 skal mest mulig naturlig terrengoverflate og vegetasjon bevares. Det tillates kun opparbeidet enkle, terrengtilpassede stier og i begrenset omfang tilrettelegging for barns lek. Det skal opparbeides sti i SF5 fra GS10 til SF7 og i SF7 i hele feltets lengde fra dagens sti (i øst) til FT9.

6.3 Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Trær skal stammes opp for å opprettholde frisiktsonene.

6.5 Bevaring av landskap og vegetasjon

I områdene skal vegetasjonen bevares i en slik grad at den fungerer som et romskapende element, skjermer private utearealer og demper bebyggelsens eksponering mot omgivelsene. Det tillates ikke sprengings-, fyllings- eller planeringsarbeider, men arealet kan tillates supplert med vekstmasse og stedstilpasset beplanting.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles parkering (FP1-FP5)

FP1-FP5 er felles parkering og gjesteparkering for alle boligeiendommene innenfor reguleringsplanen.

7.2 Felles lekeplass (FL1-FL11)

Områdene er felles for alle boligeiendommene innenfor reguleringsplanen. FL6 skal opparbeides som ballspillplass. Lekeplassene skal hovedsakelig gis naturpreg og utformes slik at de får naturlig sammenheng med tilliggende grønne områder. Trær i området skal i størst mulig grad bevares. I områdene FL7, FL11 og FL12 skal det legges spesielt stor vekt på god terrengtilpasning.

7.3 Annet fellesområde (AF)

Annet fellesområde tillates benyttet til renovasjonsanlegg og transformatorstasjon. Området er felles for alle boligeiendommene innenfor reguleringsplanen.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av friområder, fellesområder og offentlige trafikkområder

Naturlig del av friområder, fellesområder og offentlige trafikkområder skal opparbeides før brukstillatelse kan gis for tilliggende byggeområder. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan og utførelse for alle arbeider som berører riksveg 124.

8.2 Opparbeidelse av gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg (GS9) fram til Ravinevegen skal være bygget før første bolig i planområdet tas i bruk. Gang og sykkelveg (GS1) langs Riksveg 124 fra ny adkomstveg (V4) til Ravinevegenskal være opparbeidet før noen bolig i felt B34-B52 tas i bruk. Adkomst fra RV 124 til eiendommene gnr/bnr 5/72,5/33 og 5/44 skal stenges så snart adkomst er etablert via gang-/sykkelveg.

8.3 Oppstart av boligområder

Områdene B34 – B52 kan ikke påbegynnes før arealbruken er endelig avklart gjennom kommuneplanens arealdel.

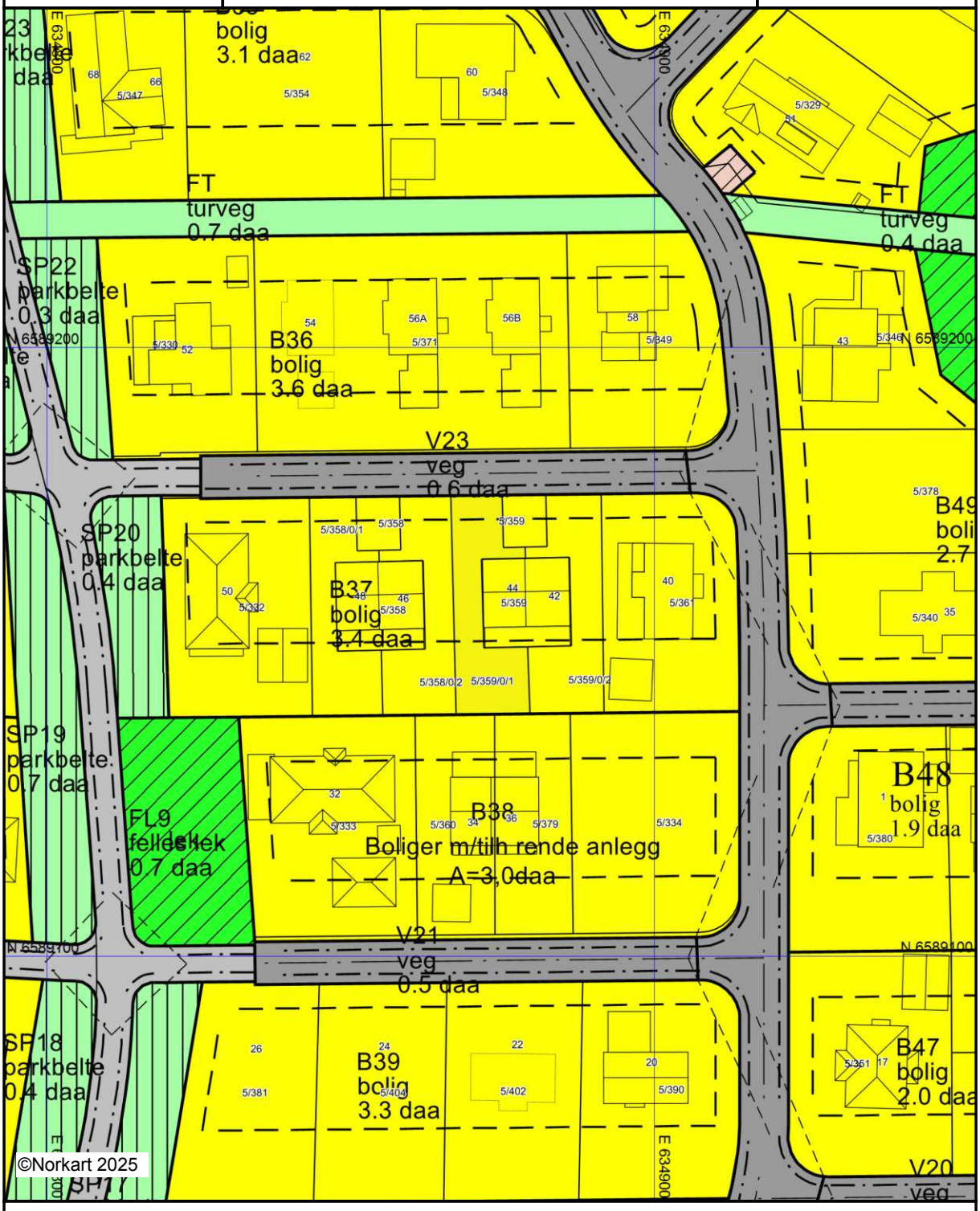
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/359/0/1
Adresse: Prestekrageveien 44
Utskriftsdato: 21.03.2025
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
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Fellesområder
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Utskriftsdato: 21.03.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	359	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Prestekrageveien 44, 1890 RAKKESTAD								

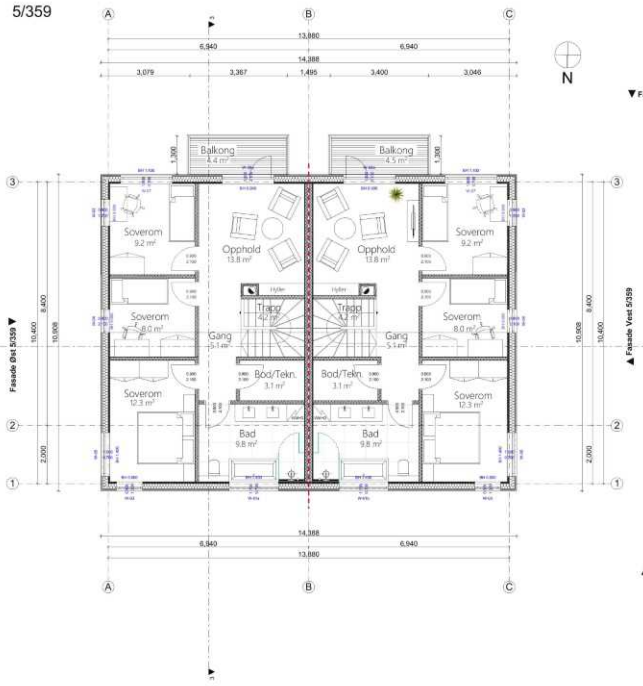
Avtale 5219 (Avgiftsadresse: Prestekrageveien 44)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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.

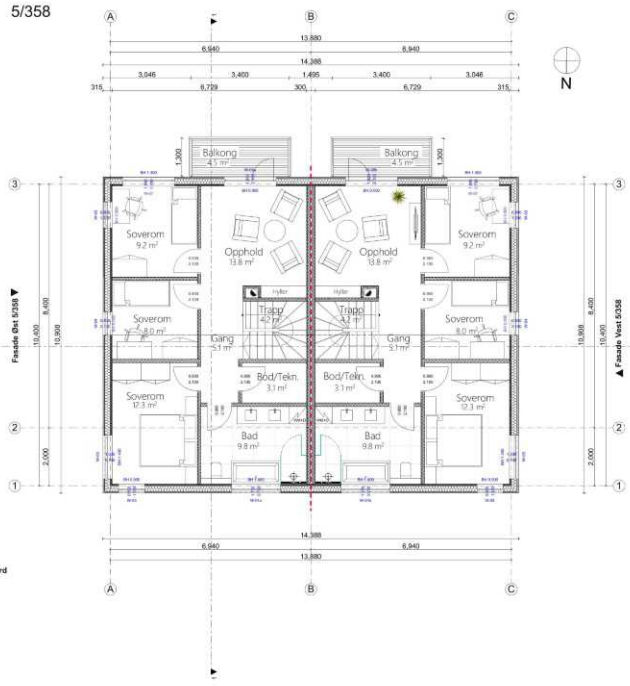
5/359



▼ Fasade Sør

▲ Fasade Nord

5/358



PEPARKITEKTER	PEP Arkitekter OÜ Reg.14109634 E-mail: info@peparkitekter.com	MTS Arkitekter AS Tlf: 97043301 E-mail: firmapost@mtshus.no	Prosjekt navn: Tomannsbolig. **Nybygg.** Adresse: 5/358 og 5/359 **Rakkestad kommune 0128**	Gnr./Bnr. 5/358 5/359	Tiltakshaver 1: **Anaid Lukavica** anaidlukavica@hotmail.com Tiltakshaver 2: **Besnik Mehmeti** besnik-mehmeti@live.com	Kontrollerende: **MTS Arkitekter AS** Arkitekt: **PEP Arkitekter OÜ**	Revidering: **02-Dec-19** Dato: **04-09-19**	Tegning: **2.Etasje**	Mål: **1:100** Prosjektnr.: **717**

Rakkestad brannvesen

Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein

Beskjed til huseier:
Under tilsynet fant vi følgende feil eller mangler som bør utbedres. Manglene har vi krysset av nedenfor. Dersom manglene ikke utbedres, kan det gis pålegg med frist for utbedring.
Denne rapporten er basert på eier/ representant sine opplysninger, og kun en visuell kontroll i objektet. Vi minner om at det er eier/brukers plikt å til enhver tid ivareta brannsikkerheten i objektet.

Eier:	**Adresse:**	**G.nr/Br.nr/F.nr**
	Prestekrageveien 44, 1890 Rakkestad	005 / 359 / 000

Antall / type og plassering av skorstein(er): 0
Ingen skorstein.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 0
Ingen ildsted.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

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

ANMERKNINGER / TILTAK:

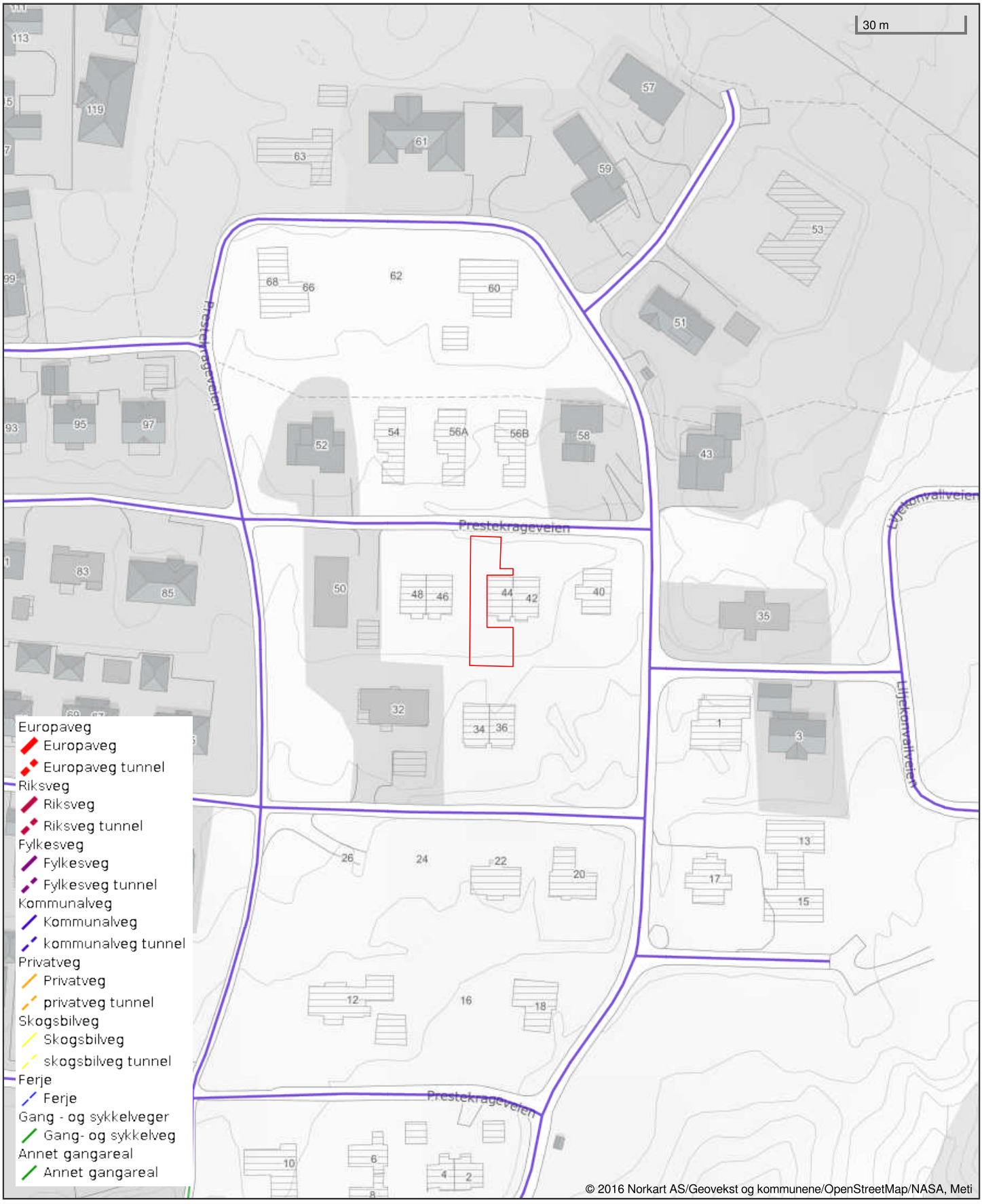
	Ingen anmerkninger funnet.

Tilsynet ble utført 26.2.2025 av.....
Kim Rydén

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

Utskriftsdato: 21.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3120 - 5/359//1



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.

For matrikkelenhet:

Kommune:	3016 - RAKKESTAD
Gårdsnummer:	5
Bruksnummer:	359

Utskriftsdato/klokkeslett:	27.10.2020 kl. 10:35
Produsert av:	Arne Gjerberg - 0128 Rakkestad
Attestert av:	Rakkestad kommune

RAKKESTAD KOMMUNE Teknikk, miljø, landbruk

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	14.02.2019
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 5 / 359	884,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260688	JAHA-MEHMETI FERDANE		ANTON ROSINGS VEI 18 1637 GAMLE FREDRIKSTA	1 / 2
Hjemmelshaver		110984	MEHMETI BESNIK		ANTON ROSINGS VEI 18 1637 GAMLE FREDRIKSTA	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6589145	634879		884,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3016 - 5/359 Omnummerert fra: 0128 - 5/359			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.02.2019	Tinglyst	16.02.2019	0128gja	11.02.2019
Oppmålingsforretning	19/195	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0128 - 5/225	-912,5	
		Mottaker	0128 - 5/359	912,5	
		Berørt	0128 - 5/334	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0128 - 5/358	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	23.10.2020			0128gja	26.10.2020
Oppmålingsforretning	19/195	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3016 - 5/225	-884,2	
		Mottaker	3016 - 5/359	884,2	
		Berørt	3016 - 5/334	0	
		Berørt	3016 - 5/358	0	
		Berørt	3016 - 5/360	0	
		Berørt	3016 - 5/361	0	
		Berørt	3016 - 5/379	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.08.2020	Tinglyst	29.09.2020	0128gja	22.09.2020
Oppmålingsforretning	20/1392	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3016 - 5/360	-458,9	
		Mottaker	3016 - 5/379	458,9	
		Berørt	3016 - 5/225	0	
		Berørt	3016 - 5/334	0	
		Berørt	3016 - 5/359	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.02.2019	Tinglyst	16.02.2019	0128gja	11.02.2019
Oppmålingsforretning	19/320	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0128 - 5/225	-792,3	
		Mottaker	0128 - 5/361	792,3	
		Berørt	0128 - 5/334	0	
		Berørt	0128 - 5/359	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.02.2019	Tinglyst	16.02.2019	0128gja	11.02.2019
Oppmålingsforretning	19/319	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0128 - 5/225	-927,7	
		Mottaker	0128 - 5/360	927,7	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0128 - 5/333	0	
		Berørt	0128 - 5/334	0	
		Berørt	0128 - 5/358	0	
		Berørt	0128 - 5/359	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	12.08.2020			0128gja	22.09.2020
Annen forretningstype	19/319	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3016 - 5/225	-927,7	
		Mottaker	3016 - 5/360	927,7	
		Berørt	3016 - 5/333	0	
		Berørt	3016 - 5/334	0	
		Berørt	3016 - 5/358	0	
		Berørt	3016 - 5/359	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	23.10.2020			0128gja	26.10.2020
Oppmålingsforretning	19/194	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3016 - 5/225	-845	
		Mottaker	3016 - 5/358	845	
		Berørt	3016 - 5/332	0	
		Berørt	3016 - 5/333	0	
		Berørt	3016 - 5/359	0	
		Berørt	3016 - 5/360	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	14.11.2019			0128gja	18.11.2019
Oppmålingsforretning	18/293	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0128 - 5/225	-993,7	
		Mottaker	0128 - 5/334	993,7	
		Berørt	0128 - 5/359	0	
		Berørt	0128 - 5/360	0	
		Berørt	0128 - 5/361	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prestekrageveien	4870	42			Grunnkrets: 0110 Kirkegrenda Valgkrets: 1 Sentrum	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesogn: 02030304 RAKKESTAD	
				6589159	634883	Postnr.område: 1890 RAKKESTAD	
						Tettsted:	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prestekrageveien	4870	44			Grunnkrets: 0110 Kirkegrenda Valgkrets: 1 Sentrum	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesogn: 02030304 RAKKESTAD	
				6589161	634876	Postnr.område: 1890 RAKKESTAD	
						Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 794 061
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6589161 Øst: 634876
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	159	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	130	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	24.02.2020	
Bruksareal totalt:	130	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	135	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	135					
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	69	0	69	71	0	71	0	0
H01	1	61	0	61	64	0	64	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4870 Prestekrageveien 44	H0101	Bolig	130	4	Kjøkken	2	2	5/359

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	110984	MEHMETI BESNIK		ANTON ROSINGS VEI 18 1637 GAMLE FREDRIKSTA

Bygningsnr: 300 794 067
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6589159 Øst: 634883
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	159	Ant. boliger:	1
Bruksareal bolig:	130	Ant. etasjer:	2
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	130	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	135	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	135		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer

Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	24.02.2020
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

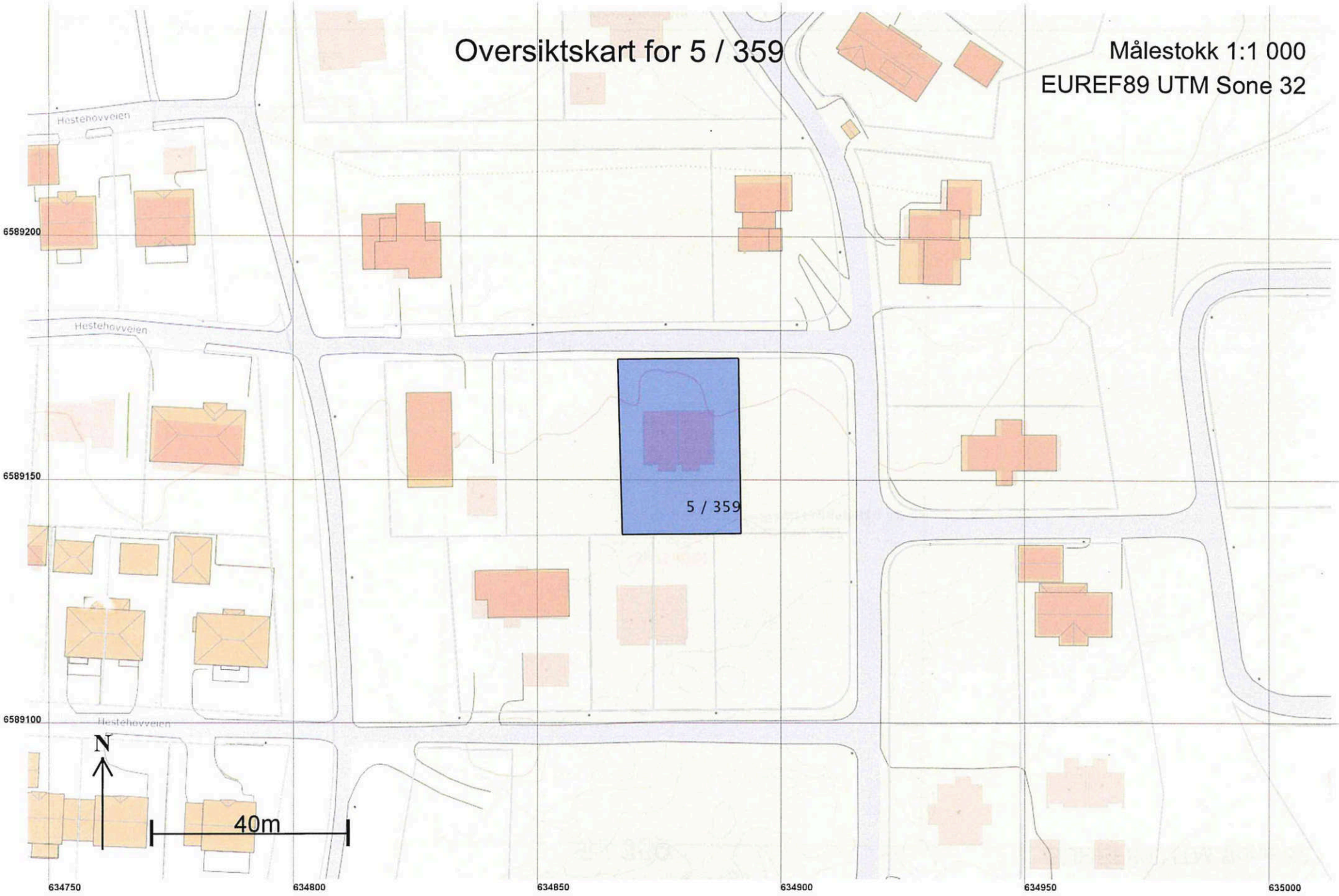
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	69	0	69	71	0	71	0	0
H01	1	61	0	61	64	0	64	0	0

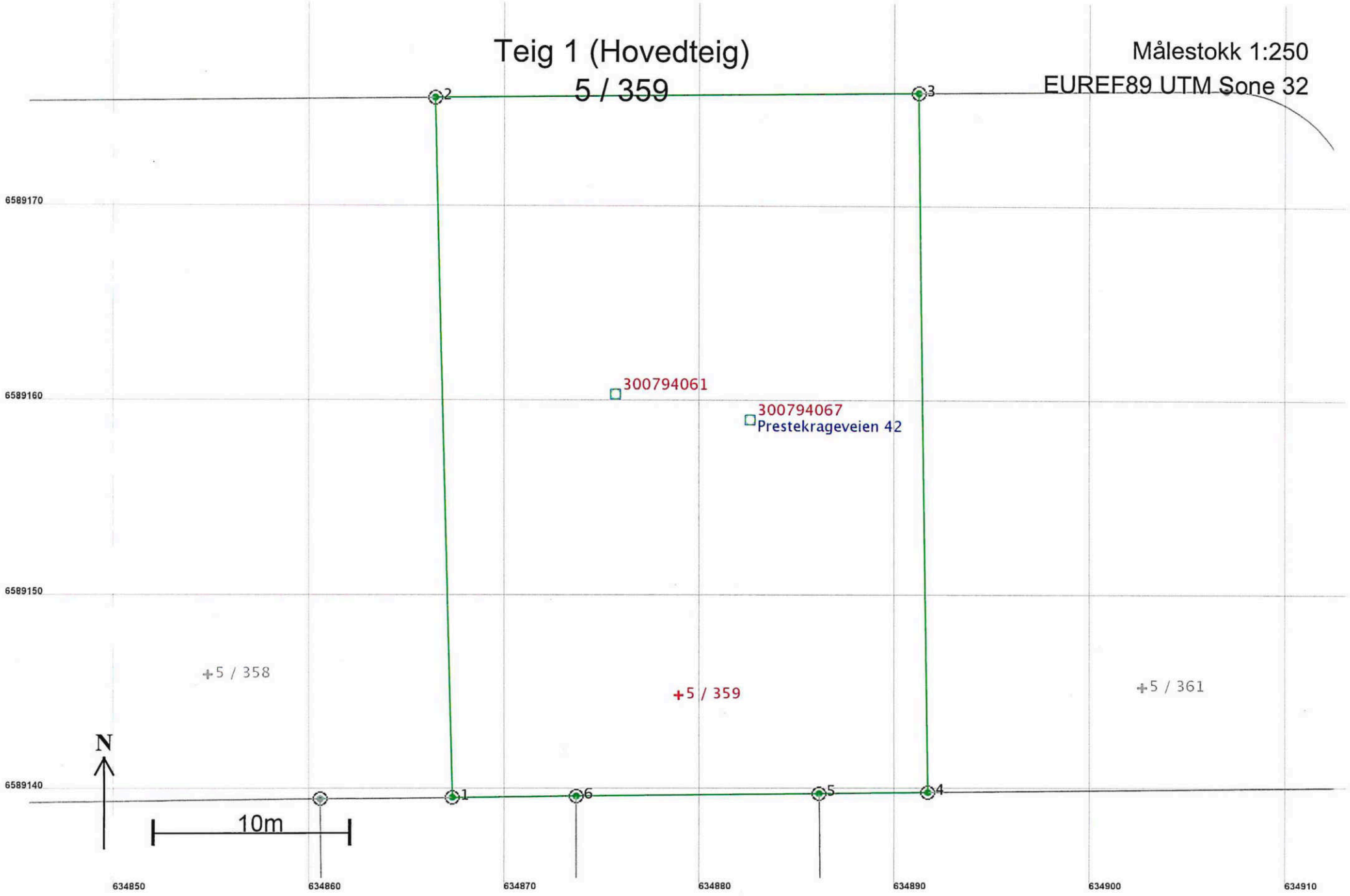
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4870 Prestekrageveien 42	H0101	Bolig	130	4	Kjøkken	2	2	5/359

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	110984	MEHMETI BESNIK		ANTON ROSINGS VEI 18 1637 GAMLE FREDRIKSTA


Oversiktskart for 5 / 359
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Hestehovveien
Hestehovveien
Hestehovveien
5 / 359
6589200
6589150
6589100
N
40m
634750
634800
634850
634900
634950
635000


Teig 1 (Hovedteig)
5 / 359
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6589170
6589160
6589150
6589140
300794061
300794067
Prestekrageveien 42
5 / 358
5 / 359
5 / 361
N
10m
634850
634860
634870
634880
634890
634900
634910

Areal og koordinater

Areal: 884,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6589145 **Øst:** 634879

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6589139,73	634867,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			36,00	Ikke hjelpelinje			
2	6589175,72	634866,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			24,76	Ikke hjelpelinje			
3	6589175,99	634891,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			36,00	Ikke hjelpelinje			
4	6589139,99	634891,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,57	Ikke hjelpelinje			
5	6589139,93	634886,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,45	Ikke hjelpelinje			
6	6589139,80	634873,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,34	Ikke hjelpelinje			

KOMMUNEPLAN FOR RAKKESTAD KOMMUNE 2011-2022

- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Saksnr. 11/800 Journalnr. 4859/11 Arkiv 141 Dato: 30.03.2011

Vedtatt i kommunestyret 26.05.2011 sak 27/11

RAKKESTAD

mangfold og samhold

INNHOLD

1. INNLEDNING **2**
1.1 Definisjoner 2
1.2 Hensikt med planen 2

2. OVERORDNEDE NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER **4**
2.1 Gjeldende lovverk 4
2.2 Føringer 4

3. GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG LOKALE FORSKRIFTER **5**
3.1 Reguleringsplaner 5
3.2 Lokale forskrifter med tilknytning til kommuneplanen 6
3.3 Andre dokumenter med betydning for forvaltning av kommuneplanens arealdel 6

4. UTFYLLENDE BESTEMMELSER **7**
§1 Bygg og anleggsområder 7
§2 Samferdselsanlegg 10
§3 Grønnstruktur 10
§4 Landbruk-, natur- og friluftsformål 11
§5 Bruk og vern av vann og vassdrag 12
§6 Hensynssoner 13

1. INNLEDNING

1.1 Definisjoner

Bestemmelser:
Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk dokument. Bestemmelsene kommer i tillegg til de forhold som er fastlagt gjennom plankartet. Det kan gis plankrav og særlige krav til lokalisering, rekkefølge, krav til infrastruktur, grad av tomteutnyttelse, bygningers og anleggs størrelse og form, uteareal m.v.

Godkjente kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder der de ikke er i strid med arealdelen av kommuneplanen.

Kommuneplanen er juridisk bindende jfr. Plan- og bygningslovens § 3-3.

Retningslinjer:
Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De beskriver hvordan det faktiske og det rettslige planinnholdet er å forstå, hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert, og om kommunestyrets instruksjoner til politiske utvalg og administrasjon som skal følge planen. Herunder; spesifiserte krav til dokumentasjon/vurderinger av forskjellige tema/forhold som skal belyses i regulering/byggesak. Intensjonene i retningslinjene skal i størst mulig grad innarbeides ved planlegging av tiltak i planområdet, og skal vektlegges ved områderegulering og detaljregulering.

De juridisk bindende bestemmelsene er angitt med vanlig skrift, paragrafer og tall. Retningslinjene er angitt med *kursiv skrift* og farge.

1.2 Planens hensikt

Kommuneplanens arealdel har som langsiktig mål for arealforvaltningen å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging som ivaretar og styrker innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, herunder vern av det geologiske og biologiske mangfoldet. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling (sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur m.m.) og gjeldende arealbruk. Arealdelen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommunen skal være en aktiv part i kommuneplanarbeidet. Arealdelen skal utarbeides med utgangspunkt i egne utviklingsstrategier, nasjonale og regionale føringer samt innspill.

2. OVERORDNEDE NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER

2.1 Gjeldende lovverk

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) av 27.06.2008 nr. 71 § 11-1. Retningslinjer gitt i kommuneplanen har til hensikt å være til veiledning, samt en mer spesifisert forklaring av bestemmelsene for en likefrem praktisering av planens formål for publikum og saksbehandlere.

Arealdelen av kommuneplanen skal, etter Plan- og bygningsloven § 11-7, i nødvendig utstrekning angi følgende hovedformål:

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
5. Landbruk-, Natur-, og Friluftsformål (LNF)
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Hovedformålene kan etter behov inndeles i underformål nevnt i Pbl § 11-7 pkt. 1-6.

2.2 Føringer

I den kommunale planleggingen er det lagt særlig vekt på følgende sentrale og regionale dokumenter som skal være tungtveiende i forvaltningen av Rakkestad kommunes arealdel av kommuneplan:

- Rikspolitiske retningslinjer
- Fylkesplan, med veiledere
- Kommunens temakart (naturtyper, matproduksjon, kulturlandskap, viltområder, kulturminner og friluftsliv)

Om det er ønskelig å utføre tiltak i strid med kommuneplanens bestemmelser med tilhørende veiledere, må en søknad om dispensasjon fremmes for kommunen med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-1.
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, *jf pbl § 19-2 2. ledd.*

3. GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG LOKALE FORSKRIFTER

3.1 Reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner gjelder foran kommuneplan der ikke annet er sagt i bestemmelsene:

PLANIDENTITET	NAVN PÅ PLAN	STADFESTET/ EGENGODKJENT
1	Kirkeng utbyggingsområde	03.05.1973
2	Holøsåsen I	19.11.1973
3	Tjerneskleiva	21.11.1973
4	Holøsåsen II	22.08.1979
5	Del av Bergenhusområdet mellom riksvei 22 og riksvei 111	02.04.1987
6	Øst- og sydsiden av helsehuset i Rakkestad sentrum	25.04.1985
7	Området Skautun – Bygdetunet – Johs. C Liens gt.	11.05.1989
8	Skytebaneanlegg i Kvernhusdalen	01.12.1988
9	Tjerneskleiva II	04.10.1990
10	Skogly	01.11.1990
11	Harlemhaugen	31.01.1991
12	Kleven og Elveli	31.01.1991
13	Kopla renovasjonsplass	07.11.1991
14	Storgata	18.02.1993
15	Rakkestad sentrum	14.09.1995
16	Trapbane med elgbane i Storetorp skog	15.02.1996
17	Atkomstvei til Åstorp flyplass	13.05.1997
18	Ridesenter på Haugstad	04.12.1997
19	Omlegging av kommunal vei ved Saghaugen	04.12.1997
20	Bygdetunområdet	17.12.1998
21	Ødegård/Gudim	02.09.1999
22	Ringgata, Hasle	22.06.2000
23	Bergenhus/Ravineveien	22.06.2000
24	Rolvseidet Hytteområde	22.06.2000
25	Fladstadparken	01.11.2001
26	Sæves-Gudim	27.02.2003
27	Bekkevoll	27.02.2003
28	Engveien	18.06.2003
29	Degernes Landbrukslag	01.04.2004
30	Ny skole i Rakkestad sentrum	17.06.2004
31	Lyngby allé	28.04.2005
32	Fladstad gård	28.04.2005
33	Rørvannet	29.09.2005
34	Bergenhusområdet	10.11.2005
35	Bryn borettslag	22.06.2006
36	Mjørud industriområde III	16.11.2006
37	Fladstad	07.05.2007
38	Prestegårdsskogen	22.05.2007
39	Rudskogen motorsenter	09.04.2008
40	Ungdomsskoleområdet	09.04.2008
41	Rakkestad flyplass	28.09.2008

3.2 Lokale forskrifter med tilknytning til kommuneplanen

- "Skilt og reklameforskrift" – med behandlingsregler
- "Lokal forskrift om utslipp i spredt bebyggelse" vedtatt 04.11.2009
- FOR-1978-12-22-12 Forskrift om naturreservat, Rakkestad. Forskrift om fredning av Svenken naturreservat
- FOR-1978-12-22-11 Forskrift om naturreservat, Rakkestad. Forskrift om vern av Bøensmosen og Berbymosen naturreservat i Rakkestad kommune
- FOR-2002-12-13-1554 Forskrift om Hiesten naturreservat. Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 42, fredning av Hiesten naturreservat, Rakkestad kommune
- FOR-1992-05-08-396 Forskrift om Storesand naturreservat, Skiptvet. Forskrift om vern av Storesand naturreservat

3.3 Andre dokumenter med betydning for forvaltning av kommuneplanens arealdel

- Gebyrreglement
- VA-normen

4. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

§ 1 Bygg og anleggsområder (Pbl 11-7 nr. 1)

Kvalitetskrav

Universell utforming: Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming, jf Regjeringens handlingsplan T 1440 og temaveileder HO-3/2004.

Estetikk: Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn. Signalbygg avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom egen reguleringsplan.

Buffersone: Beplantet eller åpen sone/areal/område mellom dyrka mark og bebyggelse bør være på minimum 20 meter. Dette kan fravikes dersom annen form for hensiktsmessig buffer er tilstede (eksempelvis høydeforskjell). Eksisterende vegetasjon bør beholdes som buffer.

Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS: I henhold til Pbl. § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Slike analyser skal foreligge før 1. gangsbehandling av planforslaget. Ytterligere om temaet, se sjekklister og ros på DSB sine sider.

Flom i elv: Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt jf. NVEs retningslinje nr. 1/2008, siste revisjon. Ved område- og detaljregulering skal det innarbeides bestemmelser om minste kote for terreng og grunnmur der dette er aktuelt for å sikre bebyggelse og anlegg mot flom. I byggesaker skal det vurderes å sette krav iht. NVEs retningslinje nr. 1/2008, siste revisjon.

Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold: All utbygging under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire. Elve- og bekkeavsetning er spesielt utsatt. (Se kart over løsmasser utarbeidet av NGU for informasjon om type avsetninger.)

Radon: I nye boliger, institusjoner og innendørs arbeidsplasser skal det sikres mot radon, jf. TEK § 8-33. (Aktsomhetskart over radon kan sees på http://www.ngu.no/kart/arealis). Utbygger/ansvarlig utførende skal dokumentere mengden av radongass innenfor planområder.

Høyspent: Planlagte byggeområder for boliger, hytter, campingvogner, institusjoner, skoler, barnehager, i områder hvor barn og unge oppholder seg og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla jf, Statens strålevernrapport 2005:8.

Mobilmaster/-sendere: Oppføring av mobilmaster og sendere er søknadspliktig. Det er ikke tillatt å oppføre slike installasjoner ved skoler, barnehager og i områder hvor barn og unge oppholder seg. Eksisterende sendere kan sees her: http://www.finnsenderen.no/search

I nye områder er det ikke tillatt å utføre tiltak etter pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 før området inngår i en reguleringsplan, jf Pbl § 11-9 nr. 1.

I eksisterende områder, kan det utføres mindre utbyggingstiltak etter pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 uten plan til ytterligere plan, jf pbl § 11-10 nr 1.

Retningslinjer til § 1:
I sentrumsområdene er det ikke tillatt å utføre tiltak etter Pbl § 20-1 og 20-2 før situasjonskart er kontrollert av kommunen og nødvendig infrastruktur er lagt til rette (§ 11-9 pkt. 3). Rakkestad kommunens gjeldende VA-norm skal legges til grunn for alle tiltak som kan berøre kommunens vann- og avløpsledninger.

All oppføring av nybygg i sentrumsområdene etter Pbl § 20-1a skal kvalitetssikres av ansvarlig foretak og plassering godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes.
Det skal legges til rette for vannbåren varme ved oppføring og/eller totalrenovering av bolig, jf. pbl § 27-5.

Det henstilles til energiverk at alle høyspentledninger legges i jordkabel i nye bolig-/tettsteder.

1.1 Nye boligområder

For områder innenfor sentrumsavgrensing skal utnyttelsen være på minst 4 boenheter pr daa i planområdet, jf pbl § 11-9 nr. 5.

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan, jf § 11-9, skal følgende kriterier oppfylles:

a. Det skal avsettes et minste fellesareal på 50 m^2 pr. boligenhet. Fellesarealene skal være sikret for felles bruk og være sikret atkomst. Det skal legges spesiell vekt på lokale leke- og uteoppholdsarealer. Disse arealene skal tilrettelegges for ulik bruk til ulike årstider, og være opparbeidet før nye boliger tas i bruk. Fellesarealene skal plasseres i kontakt med andre grøntdrag/andre friområder og større, sammenhengende friluftsområder/grøntkorridorer. Det skal være maksimalt 300 meter avstand til de boligene disse skal betjene. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

b. For områder med over 100 boligenheter skal det i tillegg til punkt **a,** avsettes areal på minimum 5 dekar for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, aking, ski/skøytelek, byggelek etc. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 2,5 da. Lekeplassen skal ikke være skyggelagt større deler av dagen.

c. For nye boligområder som grenser til eksisterende boligområder, skal lokale leke- og uteoppholdsarealer vurderes under ett for hele området, og disse skal etableres i tråd med kommuneplanens utfyllende bestemmelser.

d. Arealer og anlegg som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal være egnet for ulike typer lek på ulike årstider og for ulike aldersgrupper.

e. Det skal foretas støyberegning ved utarbeidelse av ny reguleringsplan eller bebyggelsesplan nær støykilder jfr. retningslinjer. Miljødepartementets retningslinjer T-1442 om støy skal gjelde i nye boligområder.

f. Det må være etablert gang- og sykkelvei til skole og sentrumsfunksjoner før innflytting i nye boligområder.

g. Nytt boligområde Degernes skal reguleres innenfor en samlet områdeplan. Rekkefølgen for etappevis utbygging skal fastsette i planprosessen.

Retningslinjer til § 1.1:
Gjenværende skogområder i og omkring boligområdene og offentlige bygg er viktige nærturområder og områder for fri lek for barn. Slike områder må ivaretas ved fortettinger og videre utbygging.
Støynivå for utendørs og innendørs arealer skal være i samsvar med statlige retningslinjer. Behovet for variasjon i fellesområdene øker med byggeområdets størrelse.

Det må etterstrebes å beholde eksisterende naturlige bekkedrag uten gjenlukking.

Det kan være negative helseeffekter ved å bo nær større kraftledninger. Det må/bør være en byggegrense på inntil 3 ganger sikkerhetsavstanden for elektriske forsyningsanlegg.

*Med **opparbeidelse** av felles leke- og uteoppholdsareal, menes at arealene klargjøres for bruk med tilsåing og bevaring av eksisterende vegetasjon, og møbleres med ønskede lekeapparater, sittegrupper etc. før første boenhet tas i bruk.*

Offentlige regulert veg skal opparbeides i henhold til lokale retningslinjer.

Boligområde Degernes er avsatt til vedlikeholdsutbygging for Degernes sentrum, utbygging av området må fordeles over flere planperioder i områdeplanlegging.

1.2 Eksisterende boligområder

I planperioden, kan det fradeles inntil 1 parsell fra en eksisterende eiendom, og/eller en eiendom kan utnyttes med inntil 2 boenheter, jf pbl § 20-1 m, § 26-1, § 27-1, 2, 3, 4.
Utnytting eller fradeling utover dette utløser krav om reguleringsplan etter planloven kap. 12.

- Maks mønehøyde 8,5 meter eller gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Oppføring av boliger tillates om byggemassen (etter skjønn) er i tråd med omkringliggende bygninger og/eller gjeldene estetikkveileder for kommunen.

Retningslinjer til § 1.2
Utbygde områder har en lavere utnyttelsesgrad enn normalt i moderne reguleringsplaner per i dag. Det legges derfor til rette for en arealøkonomisering og fortetting i utbygde områder. Det er lagt føringer i overordnede planer for å fremme en høyere utnyttelsesgrad enn eldre reguleringsplaner tilsier.

1.3 Næringsområder

Ved regulering av nye områder, jf § 11-9, skal følgende momenter inngå i reguleringsplanen:
- Parkering, minimum én plass pr 50m^2 forretnings/kontor areal.
- Tilrettelegging for vannbåren varme
- Avsette plass til kildesortering der kommunen ser det hensiktsmessig
- Behovsvurdere gang-/sykkelsti samt grøntarealer

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

Innenfor sentrumsområdet skal arbeidsintensiv virksomhet og detaljhandel lokaliseres. Arbeidsekstensiv virksomhet skal ikke lokaliseres innenfor sentrum, men legges til Rudskogen næringsområde.

På eksisterende næringsområder uten reguleringsplan, jf § 11-9, kan tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven finne sted på følgende vilkår:
- Det skal følge en detaljert utomhusplan som viser tilpassing til eksisterende infrastruktur og bebyggelse.
- Det skal vurderes hvilke trafikale konsekvenser tiltaket medfører.
- Kommunen kan, der det er behov for det, kreve at det opparbeides gangvei og beplantning.
- Maksimal mønehøyde eller gesimshøyde for "flate" tak er 12 meter.
- Maksimal BYA 60%.
- Tilrettelegging for vannbåren varme.
- Parkering, minimum én plass pr 50m^2 forretnings/kontor areal.

Retningslinjer til § 1.3
For tiltak som faller utenfor disse bestemmelser skal det utarbeides reguleringsplan før tiltak etter Plan- og bygningsloven §§ 20-1 til 20-4 tillates igangsatt.

I området inntil jernbanen på Rudskogen, skal adkomst til området utredes i forkant av reguleringsarbeidet. Likeledes skal konsekvensene for lokalisering av godsterminal utredes ytterligere i en evt. reguleringsprosess.

1.4 Råstoffutvinning (Pbl 20-1 k)

Før nye råstoffområder tas i bruk og ved utvidelse av eksisterende masseuttak, skal det foreligge godkjent reguleringsplan, jf pbl § 11-9.

Retningslinjer til § 1.4
For eksisterende områder vist i plankartet uten reguleringsplan, etter kommuneplanens ikrafttredelse, skal det søkes inngått en minnelig avtale med tiltakshaver om avvikling innen en rimelig tidsramme, evt. få til en planvurdering, jfr. rundskriv T-5/96 pkt 3-2 fra Miljøverndepartement.

1.5 Fritidsbebyggelse

For fremtidige utbyggingsområder skal det utarbeides reguleringsplan, jf pbl § 11-9.

- I eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse (Røsæg, Rolvseidet), kan det oppføres fritidsboliger med maks mønehøyde 5,5 meter og maks gesimshøyde på 3,5 meter over eksisterende terreng.
- Bygget skal terrengtilpasses og ha saltak med ikke-reflekterende taktekking.
- Maks 95 m^2 total BYA per tomt med maksimum 2 bygninger hvorav uthus/anneks utgjør maks 15 m^2 og hovedbygg ikke overstiger 80 m^2.
- Det er kun tillatt med én boenhet per tomt.

Utbygging av fritidsboliger kan skje på følgende områder:

- Rørvannet
- Langen
- Glomsrudsjøen

Retningslinjer til § 1.5
Anneks skal plasseres slik at bygget, etter kommunens skjønn, ikke kommer i konflikt med friluftsinteresser eller hensynssoner i området. Fritidsbolig skal ikke oppføres med mer enn 1,5 etasjer. Kommuneplan gjelder foran reguleringsplan Rovlseidet godkjent 22.06.2000 der hvor det er konflikt i bestemmelsene.

§ 2 Samferdselsanlegg (Pbl § 11-7 nr. 2)

Det må utarbeides reguleringsplan før arbeid med gang- og sykkelveier kan igangsettes, jf pbl § 11-9 nr. 4.

Retningslinjer til § 2
Følgende strekninger for gang- og sykkelveier er lagt inn i kommuneplanens arealdel (kart):

- *Degernes sentrum og Rakkestad sentrum.*
- *Kaanskrysset-sentrum. (langs Johs.c Liensgt.)*
- *Kaaenskrysset-Lundskrysset. (langs Johs.c Liensgt.)*
- *Lundskrysset-Skoleveien. (Langs rv 22)*
- *Lundskrysset-Orderudsvingen. (Langs rv 22)*
- *Bodalsbrua-Tegleverket (forutsetter at omlegging av vei ikke er prioritert)*

§ 3 Grønnstruktur (Pbl § 11-7 nr. 3)

Kommunen skal bevare eksisterende sammenhengende grønnstruktur i sentrumsområdene. Eksisterende grønnstruktur skal hensyntas ved utarbeiding av reguleringsplan, behandling av byggesaker etter Plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2, samt tiltak utført etter Plan- og bygningsloven § 20-3, jf pbl § 11-9 nr. 6.

Retningslinjer til § 3
Byggesaksavdelingen kan pålegge utbygger å beplante deler av tomt om byggearbeidene er med på å fragmentere et eksisterende, sammenhengende vegetasjonsdrag.

§ 4 Landbruk-, natur-, og friluftsformål (Pbl § 11-7 nr. 5 b)

4.1 Områder hvor spredt boligbygging er tillatt: LNF-2.

Det er tillatt med inntil 15 enheter i planperioden, jf pbl. § 11-11 nr. 2.

Tiltak skal ikke være i konflikt med:

- Dyrka/dyrkbar mark
- Kommunens gjeldende temakart og/eller hensynssoner
- Det skal benyttes eksisterende avkjøringer til riksvei, fylkesvei og kommunal vei
- Fylkeskonservator skal klarere tomt før fradeling kan skje
- Det tillates kun én fradeling fra hver eiendom/driftsenhet i planperioden
- Tomtegrense skal ved fradeling settes til minimum 20 meter fra dyrka mark.
- Ved oppføring av bolig uten fradeling skal bygg ha minimumsavstand på 35 meter fra dyrka mark.

Utbygging kan bare skje der det er tilrettelagt for vei, vann, avløp og renovasjon, jf pbl. § 11-9 nr. 3 og 4.
Bygg skal følge eksiterende kotelinjer og følge bestemmelsene under § 1.2, 2.ledd, her.
Ved fortetting av boligområder utenfor sentrumsområdene, kan kommunen kreve regulering, jf pbl § 11-9 nr.1.
I tilknytning til eksisterende boliger, er det tillatt å oppføre garasje med areal hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 kvm, jf pbl § 11-11 nr 1.

Retningslinjer til § 4.1
Bygg skal oppføres i tråd med kommunens gjeldende estetikkveileder.
På trafikkerte veier er det ikke tilrådelig med nyetablering av utkjørsler fra privat eiendom til trafikkert vei. Nye avkjøringer og endring av avkjørsler til mindre trafikkerte veier, kan tillates etter søknad. Ref. "Rammeplan for behandling av avkjørselspørsmål langs riks- og fylkesveier" (revidert 2010).
Bruksendring av hytte- til boligformål vil bli behandlet som oppføring av spredt bolig, kun tillatt i LNF-2.
For å sikre kantsoner og utfyllinger mot dyrka mark er det satt en minimumsgrense for fradeling og oppføring av boliger.

4.2 Områder hvor spredt boligbygging ikke er tillatt, LNF-1

Kun bygg i tilknytning til landbruk er tillatt i LNF-1. I tilknytning til eksisterende boliger, er det tillatt å oppføre garasje med areal hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 kvm, jf pbl § 11-11 nr 1.

Retningslinjer til § 4.2
Fradeling av eksiterende bolig i LNF-områder skal ikke tas med innefor de 15 spredte boligene planen åpner for.

Fradelig skal skje under de samme forutsetninger som i pkt 4.1 .
Det skal kun fradeles en tomt som er hensiktsmessing for eiendommen.
Hensiktsmessig i denne sammenheng er ment ca 2 mål tomt.

Nyoppføring av spredt fritidsbolig/skoghusvær og lignende er ikke tillatt utenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse.

Eksisterende fritidsboliger/skogshusvær og lignende kan oppføres i tråd med § 1,5 her, samt følge den til enhver tid gjeldene estetikkveileder.
Oppføring av bygg som erstatning for eksiterende fritidsbolig er tillatt.

4.3 Næringsbygg i begge kategorier av LNF-områder:

Bruksendring, utvidelse eller oppføring av nye næringsbygg i LNF-områder kan kun tillates om tiltaket er i tråd med "Plan- og bygningsloven og landbruk pluss" av juni 2005 eller nyere (jfr. Pbl. 11-11 nr. 1).

Retningslinjer til § 4.3
Rakkestad kommune står fritt til å kreve detaljregulering i områder som, etter kommunens skjønn, har eller kan møte på interessekonflikter. Dette for å sikre hensynene bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, ev. hensynssoner og/eller Plan- og bygningsloven.

4.4 Landbruksbygg:

Som prinsipp er det kun tillatt med oppføring av landbruksbygg.

Retningslinjer til § 4.4
Ved behandling av bygge- og delingssaker skal kommuneplanens temakart for naturtyper, kulturlandskap, vilt, friluftsliv, matproduksjon m.m., samt gjeldende hensynssoner legges til grunn.

I den grad landbruksbygg er å anse som stedbunden næring, vil oppføring være i samsvar med arealformålet LNF.

4.5 Langsiktig utbyggingsgrense:

Retningslinjer til § 4.5
Områdene N" og U1 er innenfor en langsiktig utbyggingsgrense og tenkt til utbyggingsformål generelt innenfor 40 års perspektivet.

§ 5 Bruk og vern av vann og vassdrag (Pbl 11-7 nr. 6)

Nybygg tillates ikke oppført nærmere enn 100 meter fra vann og vassdrag markert i kommuneplankartet, med unntak for eksisterende gårdstun hvor avstanden settes til 50 meter. Dette gjelder driftsbygning hvor annen plassering ikke er mulig for en hensiktsmessig løsning for drift og tun, jf pbl. § 11-11 nr. 5.

Avstand måles i luftlinje fra gjennomsnittlig flomvannstand.

Tiltak på eksisterende boliger skal i hvert tilfelle vurderes ut fra størrelse og naturinngrep, jf pbl § 11-11 nr. 1.

Kommunen kan i sårbare eller konfliktfylte natur- og friluftsområder avkorte størrelse på fritidsbebyggelsens ytre rammer, jf § 1.5, her.
Enhver type terrenginngrep er totalforbudt 10 meter i luftlinje fra gjennomsnittlig flomvannstand i alle vann/vassdrag markert på kommuneplankartet,
jf pbl. 11-11 nr. 5.

Retningslinjer til § 5
Tiltak skal i nødvendig utstrekning ta hensyn til underformål nevnt i Pbl § 11-7 pkt. 6.

Rakkestad kommune rommer mange mindre tjern og åer som er del av nedslagsfelt til kommunens større vann og vassdrag. Planmyndigheten vurderer tiltak etter Plan- og bygningsloven § 20-2 for landbrukseiendommer mer enn 50 meter fra disse åene og tjernene (markert på kommuneplankartet) som lite problematisk. Mindre tiltak bør kunne tillates med vilkår om at utbyggingen skjer på en så skånsom måte at attraktive turområder, fiskeplasser, hensynssoner m.m. ikke påvirkes nevneverdig av en ekspanderende privat sone i området.

§ 6 Hensynssoner (Pbl § 11-8)

§ 6.1 Sikringssoner (Pbl § 11-8 a)
Soner for sikring av kommunens grunnvannsbrønner, jf: "prinsippgodkjenning av Sander vannverk av 8. aug 1980"

6.2 Soner med særlige hensyn til Kulturmiljø, Naturmiljø (Pbl § 11-8 c)

6.3 Sone for samtidig planlegging (Pbl § 11-8 e)
Områdene innefor sentrum skal planlegges samtidig som områdeplaner. Området kan deles i opptil 4 områdeplaner, men skal planlegges fortløpende hvis så skjer.

Retningslinjer til § 6
Det er ikke tillatt å utføre tiltak som vil forringe formålene med overnevnte hensynssoner. Det tas forbehold om at kommunen kan kartlegge og iverksette flere hensynssoner i planperioden.

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal søker særlig legge vekt på hvordan det aktuelle tiltaket ikke vil skade hensynssonen, eller hvordan forringelse kan unngås.

Det tas forbehold om at alle forskrifter, normer og veiledere nevnt i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan erstattes med lokale/sentrale forskrifter eller nytt lovverk i planperioden.

6.1 Sikringsoner(Pbl § 11-8 a)
Sikring av kommunens drikkevannskilder
Ved søknader etter plan og bygningslovens § 20 i områdene ved Honningen og Stokkedalen vises til prinsippgodkjenning av Sander vannverk av 8. aug 1980.

6.2 Hensynsone Kulturmiljø (Pbl § 11-8 c)
-Prestegården (fredet kulturminne)
- Buerbakkene
- Prestegårdsområde (stort)
- Os kirke-Brekke
- Kaaen mølle
- Strykergruvene
- Sandbekk mølle
Alle tiltak etter plan og bygningslovens § 20-2 skal oversendes fylkeskonservator for uttalelse.

6.2 Naturmiljø (Pbl § 11-8 c)
Stille soner
- Mellom Kløsa og Seterbergrøs
- Mellom Tiuren og Langvannet
Ny støyende virksomhet utover det som er normalt innefor landbruk skal ikke tillates innenfor sonene.

6.3 Samtidig planlegging (Pbl § 11-8 e)
Sentrumskjernen krever en felles planlegging for å ivareta helheten.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Prestekrageveien 44, 1890 Rakkestad
Gnr. 5, Bnr. 359, Snr. 1, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192250025

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.
