

Myragata 4

Innhold

5

Velkommen til Myragata 4

8

Nøkkelinformasjon

12

Plantegninger

44

Eiendommen

55

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Myragata 4



Trivelig & Velholdt enebolig med flott tomt - Anneks og dobbel garasje - Sentralt, men rolig!

Holmskau & Partners presenterer Myragata 4, en tiltalende og sjarmerende enebolig med fin beliggenhet rett utenfor Rakkestad sentrum.

Kort fortalt:

- Liten, men arealeffektiv hovedbolig
- Innbydende og trivelig, med smart planløsning og fine oppholdssoner
- Nyere kjøkken, eldre, men fungerende bad
- Stor kjeller
- Solrik og trivelig uteplass i tilknytning til stue
- Frodig og idyllisk tomt
- Stor garasje
- Anneks med kjøkken, bad og to soverom - modent for oppgradering
- Godt vedlikeholdt hovedhus, behov for noe oppussing, men teknisk god stand
- Stille og rolig beliggenhet i et lite trafikkert område
- Kort vei til dagligvarehandel, busstopp, togstasjon og diverse butikker

Dette er en veldig trivelig eiendom med god atmosfære. Hovedhuset er jevnlig vedlikeholdt og påkostet, og har TG1 på store ting som f. eks drenering og tak. Annekset har et vedlikeholdsslep, men har fint potensiale.

Velkommen til visning!

Enebolig 1:

Loftsetasje: gang m/trapp, gang m/servant, kontor, stue, sovealkove og garderobe.

1.etasje: vindfang, hall m/trapp, soverom, bad, trapperom, kjøkken og stue.

2.etasje: trapperom, hobbyrom, vaskekjeller og 2 boder.

Enebolig 2: (Anneks)

Loftsetasje: trapperom, kjøkken, soverom, stue.

1.etasje: entré, bad, soverom.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Myragata 4

Prisantydning 3 500 000
Omkostninger 106 290
Totalpris 3 588 740

Bruksareal 288 m²
BRA-i 224 m²
BRA-e 64 m²
Soverom 4
Boligtype Enebolig
Eieform Eier
Tomteareal 997 m²
Byggeår 1923





Kontakt vår megler

Holmskau & Partners



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler / Daglig Leder

46954272

caroline@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie gate 112, 1725 Sarpsborg





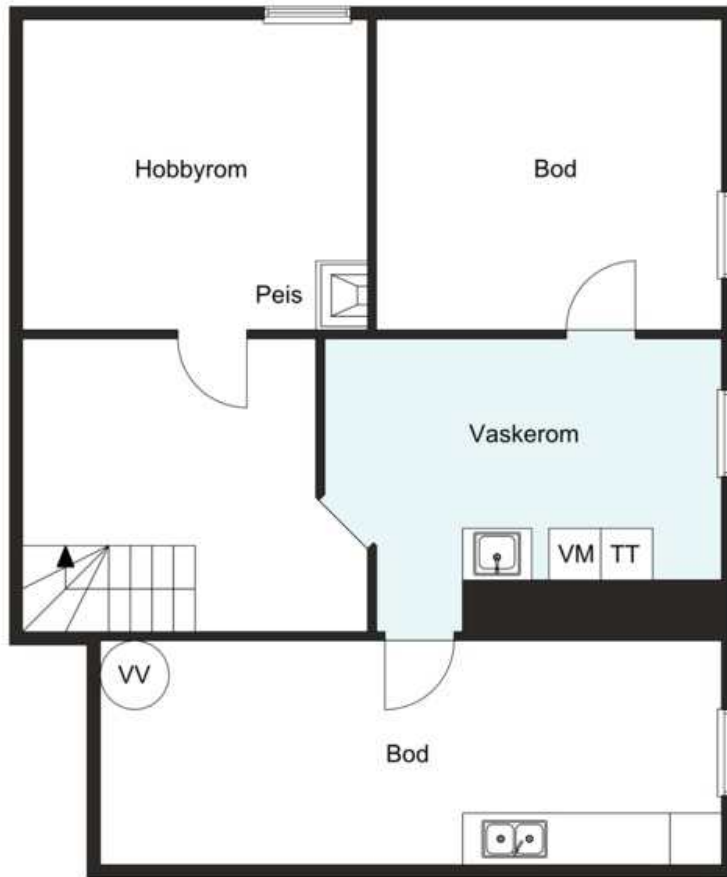
Plantegning



1. etg

& HOLMSKAU
PARTNERS

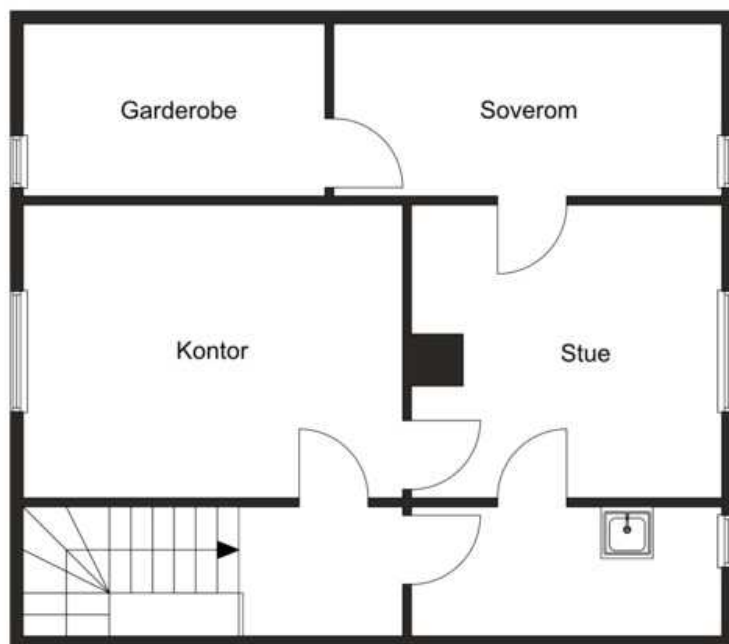
Myragata 4
Avvikelse kan forekomme



u. etg

& HOLMSKAU
PARTNERS

Myragata 4
Avvikelse kan forekomme



2. etg

& HOLMSKAU
PARTNERS

Myragata 4
Avvikelse kan forekomme





































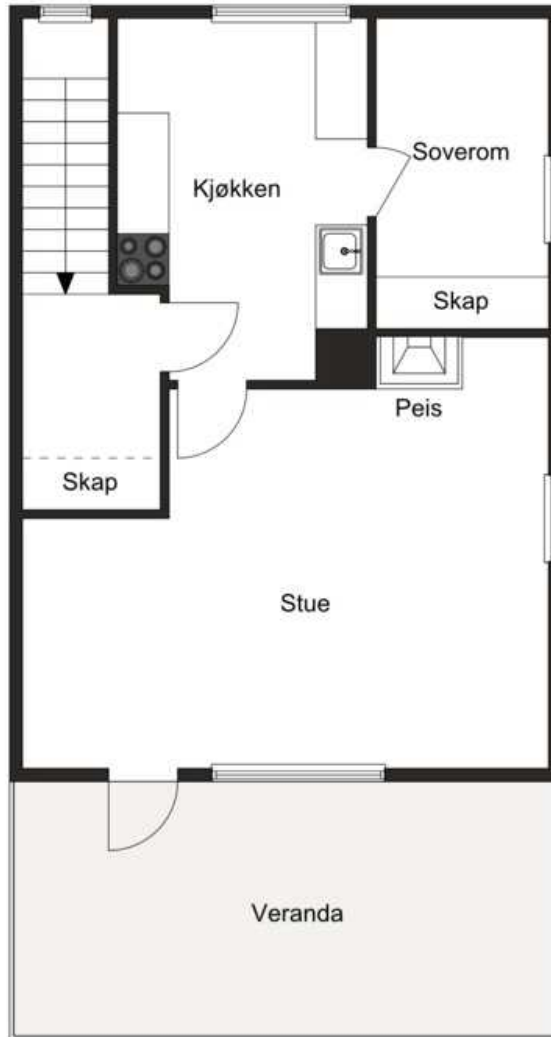








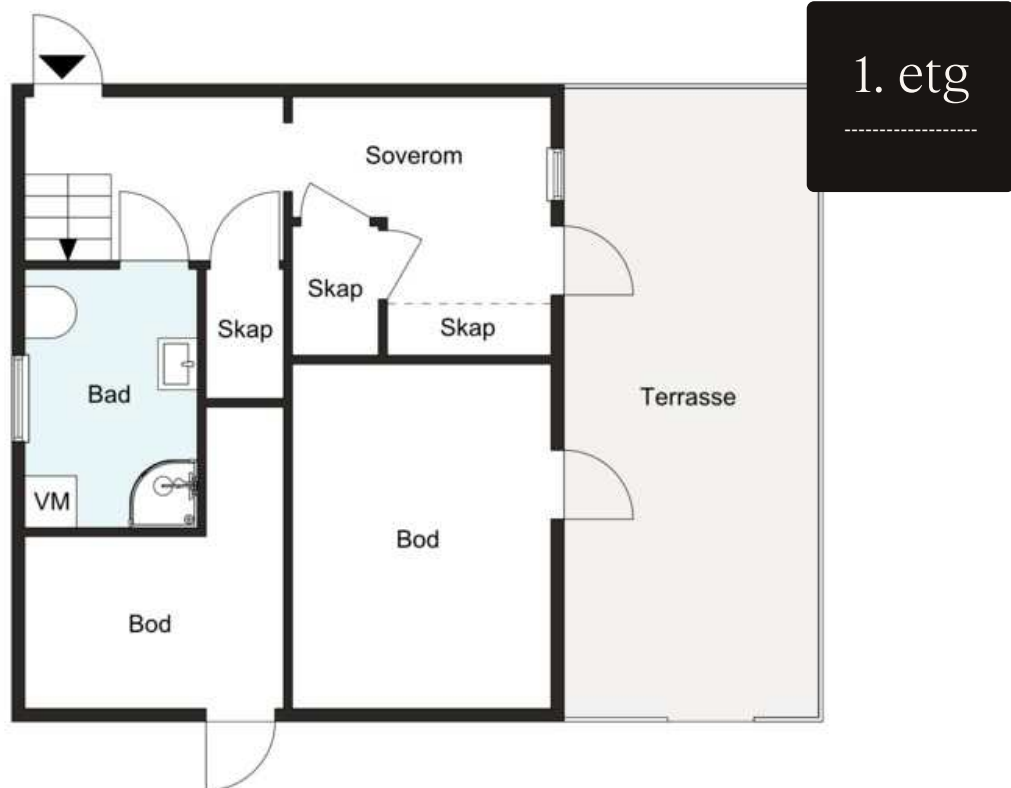
2. etg



& HOLMSKAU
PARTNERS

Myragata 4

Avvikelse kan forekomme



&HOLMSKAU
PARTNERS

Myragata 4
Avvikelse kan forekomme









Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 87 500,00,-

Tryk Boligkjøperpakke Hus (over 230 kvm BRA) kr 17 550,00,-

Pantattest kjøper kr 240,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 500,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 606 290,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

2024

33 036

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 539 081,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 048 508,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 288,0 m²

- BRA-i: 224,0 m²

- BRA-e: 64,0 m²

Det gjøres oppmerksom på at det står to oppmålte boliger på eiendommen hvor bolig 1 har bruksareal på 151 m² og bolig 2 har bruksareal på 96 m². Garasjen har bruksareal på 41 m².

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningsakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Holmskau & Partners presenterer Myragata 4, en tiltalende og sjarmerende enebolig med fin beliggenhet rett utenfor Rakkestad sentrum.

Kort fortalt:

- Liten, men arealeffektiv hovedbolig
- Innbydende og trivelig, med smart planløsning og fine oppholdssoner
- Nyere kjøkken, eldre, men fungerende bad
- Stor kjeller
- Solrik og trivelig uteplass i tilknytning til stue
- Frodig og idyllisk tomt
- Dobbelgarasje
- Anneks med kjøkken, bad og to soverom - modent for oppgradering
- Godt vedlikeholdt hovedhus, behov for noe oppussing, men teknisk god stand
- Stille og rolig beliggenhet i et lite trafikkert område
- Kort vei til dagligvarehandel, busstopp, togstasjon og diverse butikker

Dette er en veldig trivelig eiendom med god atmosfære. Hovedhuset er jevnlig vedlikeholdt og påkostet, og har TG1 på store ting som f. eks drenering og tak. Annekset har et vedlikeholdsslep, men har fint potensiale.

Velkommen til visning!

Beliggenhet

Huset har fin plassering i en stille og rolig gate uten gjennomgangstrafikk. Her parkerer du komfortabelt på egen tomt, eller i den romslige garasjen.

Fra eiendommen har du kort vei til butikker, kafe, dagligvarehandel og busstopp. Det er også gangavstand til togstasjonen, som har hyppige avganger til Oslo (ca. 1,5 times tur) Det er ca. 1 time med bil til Oslo, og under en halvtime til Sarpsborg. Boligen ligger i fredelige omgivelser, med en skjermet og hyggelig tomt. Her har du rikelig med boltreplass, samtidig som det meste ligger innen kort avstand.

Innhold

Enebolig 1:

2.etasje: gang m/trapp, gang m/servant, kontor, stue, sovealkove og garderobe.

1.etasje: vindfang, hall m/trapp, soverom, bad, trapperom, kjøkken og stue.

Kjeller: trapperom, hobbyrom, vaskekjeller og 2 boder.

Enebolig 2: (Anneks)

2.etasje: trapperom, kjøkken, soverom, stue.

1.etasje: entré, bad, soverom.

Standard

Hovedhus:

Boligen er velholdt og jevnlig oppgradert. Nåværende eier har bodd i huset hele sitt liv.

Det er gjort flere påkostninger gjennom årene, og boligen holder teknisk ok stand. Samtidig er bygget såpass gammelt at man må regne med behov for enkelte utbedringer. Noen skjevheter og knirk, som forventet for et eldre hus.

Boligen er godt ivaretatt og omsorgsfullt vedlikeholdt. Det som gjenstår er hovedsakelig kosmetisk, samt det man må regne med for et eldre hus.

Se den vedlagte tilstandsrapporten for en nærmere teknisk beskrivelse.

Annekset er ikke godkjent som en egen boenhet, men i kommunens dokumenter registrert som et anneks. Megler har snakket med byggesak i kommunen, som sier at det er begrenset med informasjon i boligmappen. Dette er helt vanlig for eldre eiendommer.

Byggene er fra en tid hvor det ikke var samme krav til byggesøknader og ferdigattest.

Generelt: Skal man drive med utleie, er det krav om at rom er godkjent til varig opphold.

Hovedhuset foreligger det kun tegninger på i 1. etasje.

Overflater

Enebolig - byggeår 1951:

Bad med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte flater i himlingen.

Rommet er innredet med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Kjøkkenet med slette fronter og laminat benkeplate.

Enebolig - byggeår 1923:

Veggene på bad har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. På kjøkkenet er benkeplaten av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje eller på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun faglært. Satt inn dusjkabinett i 2016, utført av O.M.Størles rørlegger Rakkestad.

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

Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Grunnmur på østsiden har sunket ca. 3cm.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, ufaglært. Utført av John-Arild Aamoth.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Pettersen El installasjon Rakkestad, Pettersen El har sett opp kontakter og div. arbeid etter kontroll i 2018. Jeg har sett opp to utelamper i 2022.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, El anlegget kontrollert av Rakkestad e-verk i 2018.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Ja.

Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja. Det har bodd folk der siden 50 tallet.

Jeg tok over boligen etter min far Johan Aamoth i 1995.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgssoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Hoveddel:

Enebolig - Utvendig

Taktekking tilbygg,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat,furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av overflatene har TG 1.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Liten del med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i stue, ca. 25 mm +/-.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille loftsetasje,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom) i boligen og største målte avvik ble målt i kontor, ca. 40 mm +/- . Svikt i gulv under belegget i stue mot sør/vest.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe og 5 stk. vedovner av forskjellig alder. Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen. Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige trapper, TG2

Boligen har lakkert tretrapp mellom 1. etasje og loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Våtrom

Kjeller > Vaskekjeller

Generell, TG3

Vaskekjeller med kjellerstandard.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

1. etasje > Bad

Generell, TG3

Badet er fra 1985 og har oversteget sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum.

Elektrisk anlegg, TG3.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har betonggrunnmur og støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Grunnmur på østsiden har sukket ca. 3cm.
- Anbefaler å følge med videre utvikling.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av plast

Utvendige vannledninger er av jernrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Sekundærdel:

Enebolig - Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og veranda.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Avflassing av beslag.
 - Andre tiltak:
 - Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.
- Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist råteskader i bordkledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979 og 1984. Trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
 - Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene.
- Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Fra stua er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.
- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted,TG3

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Innvendige trapper, TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom

1. etasje > Bad

Generell, TG3

Bad med belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og sluk må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer.
 - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000.

Kjøkken

Loftsetasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Loftsetasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Litte avtrekk i vifte.
- Moden for utskiftning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør, TG2

Det er synlig avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg, TG2

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tomteforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige vannledninger er av jernrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig - byggeår 1951 - Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Fra stua er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Enebolig - byggeår 1951 - Innvendig:

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp.

Tekniske Installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på 120 liter

Enebolig - byggeår 1923 - Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledd utenfor original kledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Enebolig - byggeår 1923 - innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Liten del med støpt dekke. Boligen har lakkert tretrapp mellom 1. etasje og loftsetasje.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på 200 liter.

Garasje - byggeår 1978:

Det er støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med papp. Garasjen har adkomst via to vippeporter med elektriske løftere, samt en sidedør. Det er skjevheter i bygget. Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

Tomt

Denne tomten er eiet.
997,70 kvm.

Tomten er opparbeidet med gruset gårds plass og grøntområder.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke i følge Rakkestad kommune.

Kun tilbygget og den ene garasjen er byggeanmeldt.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vedfyring og elektrisitet.

Selger opplyser om estimert forbruk årlig på ca. 12.000 kwh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen følger Reguleringsplan Rakkestad sentrum med frittliggende småhusbebyggelse som formål.

Kommuneplan har som formål boligbebyggelse.

FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE: I områder merket FS1-87 kan det oppføres eneboliger med maksimalt 6m til gesimsmønehøyde 7,5 meter. Garasjer, uthus og boder kan oppføres med maksimal høyde til gesims 4meter og mønehøyde 6 meter. Parkering kan også løses som integrert del av bygning med boligformål. Maksimalt antall bygninger: 3. Det tillates innredet hybel på inntil 50 m2 bruksareal. Maksimal grad av utnyttning BYA=30%. Parkeringsdekning skal løses på egen grunn.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger IKKE i handelen:

Lamper, lysekroner, (noe tas med og noe kan være igjen), gardiner og gardinstenger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendoms megler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Caroline Holmskau per e-post caroline@partners.no eller sms: +47 46 95 42 72. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er John Arild Aamoth.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Myragata 4.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 7, bnr. 80 i Rakkestad.

Vårt oppdragsnummer er 194240139.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,750 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00

Visninger/overtagelse: 2 500,00

Oppgjørshonorar : 6 900,00

Betalingsutsettelse: 3 750,00

Elektroniske signeringer: 1 500,00

Standard markedspakke kr 19 900,- inneholder:

annonse finn.no, annonse partners.no, digital annonsering på Facebook, Instagram og nettsider, digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.:

23 400,00





Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72/ caroline@partners.no.

Prod. dato: 10.06.2024

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Myragata 4, 1890 RAKKESTAD
 RAKKESTAD kommune
 # gnr. 7, bnr. 80

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 30.04.2024

Rapportdato: 09.06.2024

Oppdragsnr.: 13794-1460

Referansenummer: TW2316

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes

Vår ref: Jørn-André Isnes



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkynndige 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. Bygningsakkynndige 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 bygningsakkynndiges 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 bygningsakkynndige 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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 5 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Eiendommen er bebygget med enebolig, utehus og dobbel garasje. Eneboligen går over 1,5 etasje med kjeller opprinnelig oppført i 1923. Dobbelt garasjen er fra 1978 og uthus som går over 1,5 etasje er opprinnelig oppført i 1951.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er naturlig med hensyn til alder at det er behov for tiltak/oppgraderinger innvendig som utvendig.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er 101 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Fra stua er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte flater i himlingen.
Rommet er innredet med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på 120 liter.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledd utenfor original kledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Liten del med støpt dekke. Boligen har lakkert tretrapp mellom 1. etasje og loftsetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har betonggrunnmur og støpt gulv på grunn.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	288 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	151 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger arkiver utenom av 1. etasje fra 1984. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

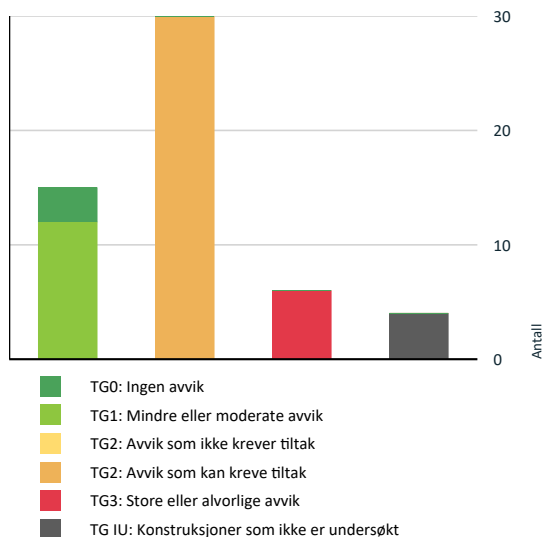
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer. Mest sannsynlig er ikke bygning godkjent til dagens bruk.

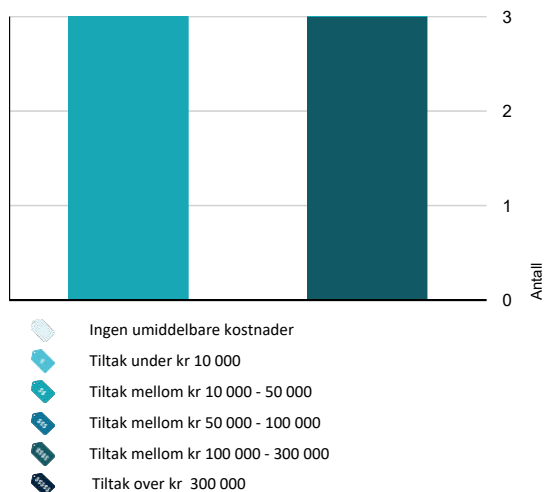
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Sidebygg som garasje og innredet bolig er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille loftsetasje [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1923

Tilbygg / modernisering

1985 Tilbygg

UTVENDIG

1 TG 1 Taktekkning

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå på ene siden og taket til tilbygg på andre siden.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



2 TG 2 Taktekkning tilbygg

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekkning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledd utenfor original kldning.

1 TG II Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Råteskadet vindu.

1 TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1985 og skyvebalkongdør i malt tre fra 2015.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av overflatene har TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Liten del med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i stue, ca. 25 mm +/-.

Konsekvens/tiltak

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

Te 3 Etasjeskille loftsetasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom) i boligen og største målte avvik ble målt i kontor, ca. 40 mm +/-.

Svikt i gulv under belegget i stue mot sør/vest.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Te 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Te 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og 3 stk. vedovner av forskjellig alder. Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Avflassing rundt røykrør.



TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong, et rom med belegg. Veggene har betong/mur, et rom med utforede vegger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom 1. etasje og loftsetasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Vaskekjeller med kjellerstandard.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1985 og har oversteget sin forventede levetid.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilleggende konstruksjoner våtrom**

Visuelt undersøkt rundt sluk fra kjeller. Så tørt ut.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TE 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum.

TE 3 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.

50 A hovedsikring og div. skrusikringer fra 1985.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

1. eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

1985 1985-1988. Alt ble satt opp nytt da i følge selger.

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

Nei Pettersen El har sett opp kontakter og div. arbeid etter kontroll i 2018. Selger har sett opp to utelamper i 2022.

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

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for deler av det innvendige elektriske anlegget og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei El anlegget kontrollert av Rakkestad everk i 2018.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

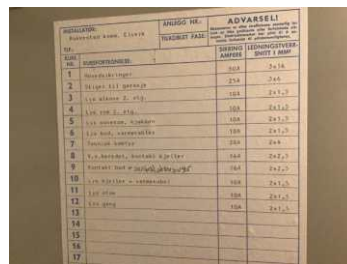
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 bygningsakkyndig 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

Dreneringen er fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2018

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur på østsiden har sunket ca. 3cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å følge med videre utvikling.



📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av jernrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1951

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og veranda.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Avflassing av beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. For høyt pga. hms og klatre opp stige til luke i gavel.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Ser ut til å mangle lufting.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979 og 1984. Trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryp kjeller var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaring. Uteluftsventilerte krypkjellere anses å være en risikokonstruksjon. Årsaken er at krypkjellere ofte får fuktrelaterte problemer. Anbefaler på generelt grunnlag at det blir utført fuktmåling i trebjelkelag i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

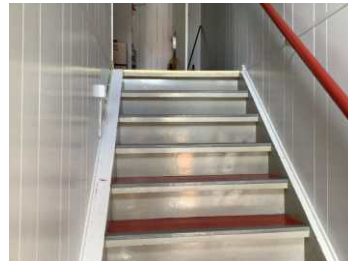
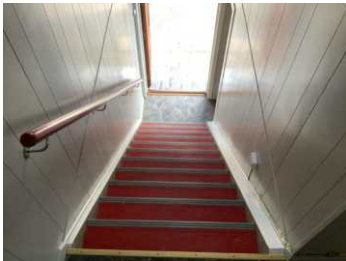
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og sluk må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

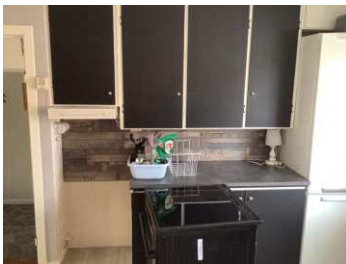
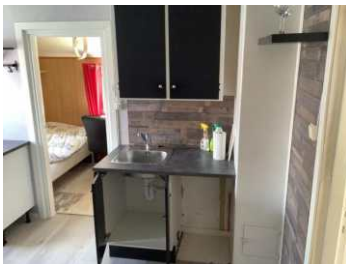
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



LOFTSETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litte avtrekk i vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Moden for utskiftning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TEG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TEG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TEG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TEG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

1.6.2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Eldre anlegg med div. skrusikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2013.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av jernrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Det er støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak teknet med papp. Garasjen har adkomst via to vippeporter med elektriske løftere, samt en sidedør. Det er skjevheter i bygget. Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

151 m²/151 m²

Enebolig: 2 Gang, Kontor, 2 Stuer, 2 Soverom, Garderobe, Vindfang, Hall m/trapp, Bad, 2 Trapperom, Kjøkken, Hobbyrom, 2 Bod, Vaskekjeller

Andre bygg: Garasje, Enebolig
Bruksareal andre bygg: 137 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Elvegata 6 ,1890 RAKKESTAD 112 m ² 2008 3 sov	21-09-2022	3 600 000	3 600 000	0	3 600 000	32 143
2 Lyngstien 1 ,1890 RAKKESTAD 97 m ² 1968 3 sov	03-12-2023	3 300 000	3 075 000	0	3 075 000	31 701
3 Lyngrabben 2 ,1890 RAKKESTAD 126 m ² 1970 3 sov	26-02-2024	3 400 000	3 200 000	0	3 200 000	25 397
4 Skogveien 24 ,1890 RAKKESTAD 150 m ² 1927 4 sov	18-06-2023	3 000 000	3 750 000	0	3 750 000	25 000
5 Villaveien 6 ,1890 RAKKESTAD 156 m ² 1981 2 sov	04-04-2022	2 950 000	3 250 000	0	3 250 000	20 833
6 Seljeveien 5 ,1890 RAKKESTAD 157 m ² 1971 2 sov	22-06-2022	2 600 000	3 250 000	0	3 250 000	20 701
7 Elvegata 8 ,1890 RAKKESTAD 258 m ² 1980 3 sov	08-05-2023	4 500 000	4 000 000	0	4 000 000	15 504

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert av takstingeniør	Kr.	34 000
Kommunale avgifter, estimert av takstingeniør	Kr.	34 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	93 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 060 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

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

Kommentar

Byggekostnadene har variert svært mye det seneste året, både materialprisene og timeprisene for håndverkere. Dette gir utfordringer ved beregning av byggekostnader i ulike takstopppdrag. Det er derfor tatt forbehold i rapporten om presisjonsnivået og usikkerheten som ligger i de beregnede byggekostnadene/teknisk verdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

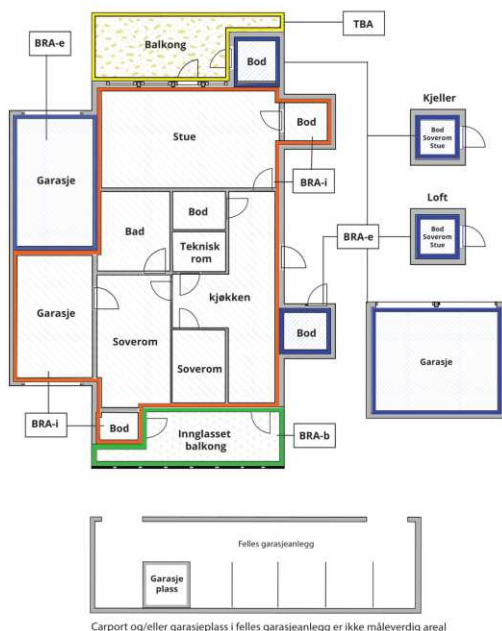
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	25			25		27	52
1. etasje	68			68	37		68
Kjeller	58			58			58
SUM	151				37	27	178
SUM BRA	151						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang m/trapp, Gang med servant, Kontor, Stue, Sovealkove, Garderobe		
1. etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Soverom, Bad, Trapperom, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Trapperom, Hobbyrom, Vaskekjeller, Bod, Bod 2		

Kommentar

I kjeller er det målt høyder fra 1,97 - 2,1 meter på tilfeldig utvalgte plasser.

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger arkiver utenom av 1. etasje fra 1984. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		41		41			41
SUM		41					41
SUM BRA	41						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	48			48	15		48
1. etasje	25	23		48			48
SUM	73	23			15		96
SUM BRA	96						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trapperom , Kjøkken , Soverom , Stue		
1. etasje	Entré , Bad , Soverom	Bod , Bod 2	

Kommentar

Det er ikke søkt om bruksendring av bygning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer. Mest sannsynlig er ikke bygning godkjent til dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	123	28
Garasje	0	41
Enebolig	73	23

Kommentar

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2024	Jørn-André Isnes John Arild Aamoth	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	7	80		0	997.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myragata 4

Hjemmelshaver

Aamoth John Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Enenda i Rakkestad kommune i et veletablert boligområde rett ved Rakkestad sentrum. Område består i hovedsak av ene- og tomannsboliger og er barnevennlig og uten gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsplass og Rakkestad sentrum med alle dets fasiliteter. Avstanden til Oslo er ca. 8 mil og til Fredrikstad ca. 4 mil. Sarpsborg, Mysen og Askim er ca. 2,5 mil ifra.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Selveiertomt på 997,7 m². Tomten er opparbeidet med gruset gårds plass og grønrområder.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1995	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

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 slitasegrad: 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 oppas 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 godkjenning 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

Norsk takst, 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/personvernerklæring/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/TW2316>

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

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Holmskau & Partners AS	Oppdragsnr.	194240139
Adresse	Myragata 4		
Postnr.	1890	Sted	RAKKESTAD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1995	Hvor lenge har du bodd i boligen?	75 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	John Arild	Etternavn	Aamoth

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

O.M.Størles rørlegger Rakkestad

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sett inn dusj kabinett i 2016

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja

Kommentar Er rettet.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Grunnmur på østsiden har sukket ca. 3cm

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

John-Arild Aamoth

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Pettersen El installasjon Rakkestad,

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Pettersen El har sett opp kontakter og div. arbeid etter kontroll i 2018. Jeg har sett opp to utelamper i 2022.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar El anlegget kontrollert av Rakkestad everk i 2018.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Det har bodd folk der siden 50 tallet

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg tok over boligen etter min far Johan Aamoth i 1995

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 17/04/2024 10:32:50 (EES-versjon: 2)

Myragata 4

Nabolaget Rakkestad sentrum/Mjørud - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Sportstrollet	1 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.1 km	
Rakkestad stasjon	12 min
Linje R22	
0.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Bergenhus skole (1-7 kl.)	4 min
294 elever, 14 klasser	
0.3 km	
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
296 elever, 18 klasser	
0.9 km	
Mysen videregående skole	22 min
800 elever, 50 klasser	
19.1 km	
Borg videregående skole	23 min
680 elever, 44 klasser	
21.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Bergenhus Skole Rakkestad	5 min
Recharge Rakkestad	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

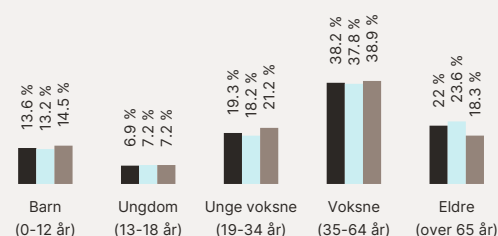
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager




Byggekløssen barnehage (1-5 år)	7 min
57 barn	
0.5 km	
Bergenhus barnehage (0-5 år)	8 min
47 barn	
0.6 km	
Fladstad barnehage (1-5 år)	9 min
35 barn	
0.7 km	


Dagligvare


Rema 1000 Rakkestad	4 min
Coop Extra Rakkestad	8 min
Post i butikk, PostNord	
0.6 km	


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 Gateparkering
Lett 93/100

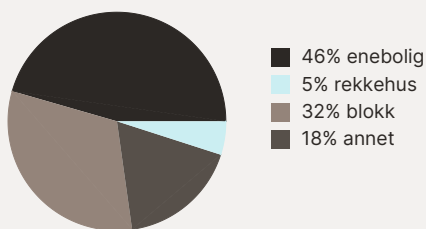
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

 Trafikk
Lite trafikk 86/100





Sport

-  Bergenhus skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.3 km
-  Rakkestad stadion 6 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.4 km
-  Family Sports Club Rakkestad 11 min 

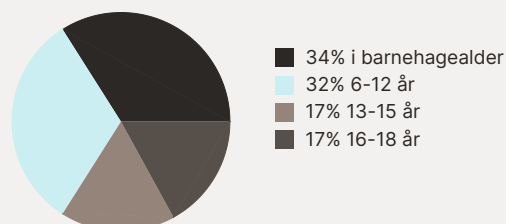
Boligmasse



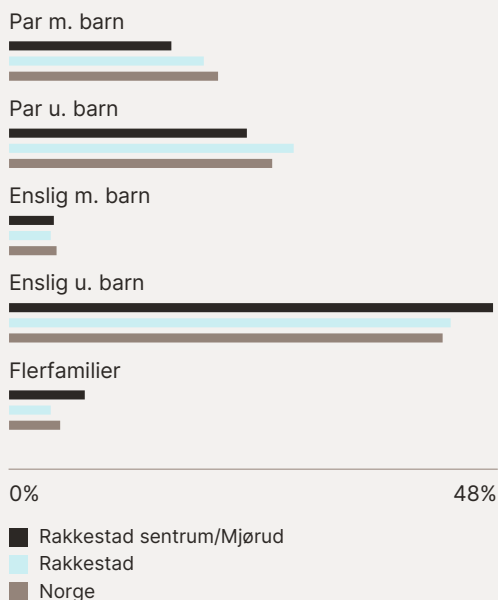
Varer/Tjenester

-  Stortorget 4 min 
-  Apotek 1 Rakkestad torg 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



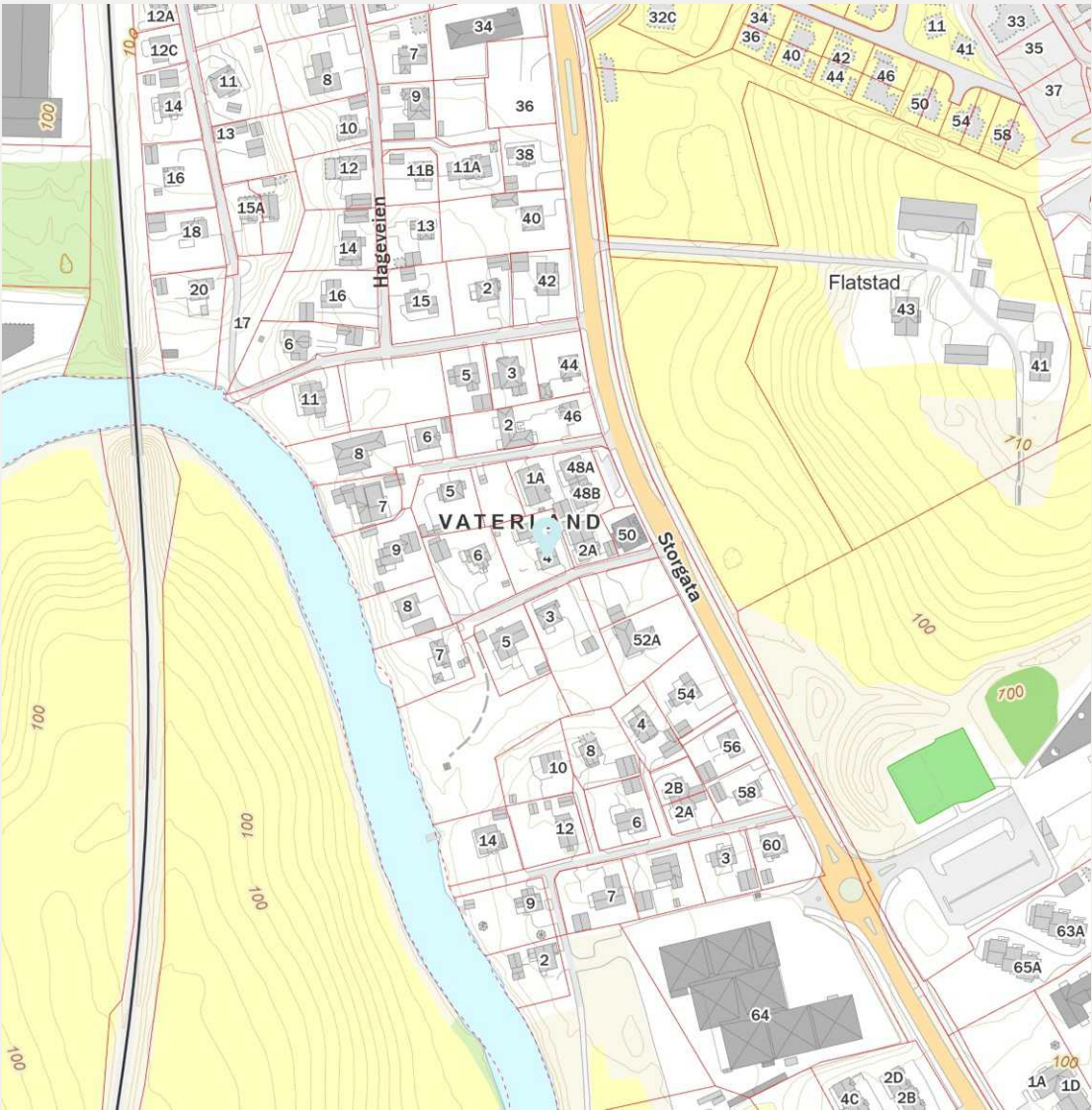
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Rakkestad kommune

15.04.2024

Kommunenr.: 3016

Postadresse: Postboks 264

Postnr./-sted: 1891 RAKKESTAD

Telefon: 69 22 55 00

Email: postmottak@rakkestad.kommune.no

Hjemmeside: www.rakkestad.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	7	Bruksnr:	80	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Myragata 4, 1890 Rakkestad			Selger:	John Arild Aamo		
Eiendommens areal (hvis oppmålt):				998 m²			

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen

0200 Bygningsdata fra Matrikkelen

Boligens areal:	168 m²
Bebyggelsens type:	Enebolig 2 uthus/garasjer
Angivelse av bygningsår:	Bolig ca. 1923, tilbygg 1984, garasje 1977

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen



Rakkestad kommune

15.04.2024

Kommunenr.: 3016

Postadresse: Postboks 264

Postnr./-sted: 1891 RAKKESTAD

Telefon: 69 22 55 00

Email: postmottak@rakkestad.kommune.no

Hjemmeside: www.rakkestad.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer: Kun tilbygget og den ene garasjen er byggeanmeldt.		

Har eiendommen mer enn 1 godkjent boenhet?

- Ja
 Nei

Hvis ja, hvor mange godkjente boenheter finnes på eiendommen?

1

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

- Ingen søknad
 Søknad under behandling
 Søknad avslått

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/>	Rakkestad sentrum	Frittliggende småhusbebyggelse, FS68	29.09.2016
Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/>		Boligbebyggelse	Periode: 2011 - 2022 Gjelder fortsatt
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kommentarer til eksisterende planer:			



Rakkestad kommune

15.04.2024

Kommunenr.: 3016

Postadresse: Postboks 264

Postnr./-sted: 1891 RAKKESTAD

Telefon: 69 22 55 00

Email: postmottak@rakkestad.kommune.no

Hjemmeside: www.rakkestad.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:		

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann	Off.nett <input checked="" type="checkbox"/>	Privat <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kloakk	Off.nett <input checked="" type="checkbox"/>	Privat <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Septiktank	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Vei	Off.vei <input checked="" type="checkbox"/>	Priv.vei <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen? I tilfelle hvilken?			Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen? I tilfelle hvilken?			Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>

Kommentar til hele ordren:

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

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

Side 3 av 3



Rakkestad kommune

15.04.2024

Kommunenr.: 3016

Postadresse: Postboks 264

Postnr./-sted: 1891 RAKKESTAD

Telefon: 69 22 55 00

Email: postmottak@rakkestad.kommune.no

Hjemmeside: www.rakkestad.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

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



Rakkestad kommune

12.04.2024

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 7 Bnr.: 80 Fnr.: 0 Snr.: 0

Adresse: Myragata 4, 1890 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2024 totalt kr. 33036,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Vannavgift etter måler: Ja: Nei:

For festede tomter:

Festeavgift inngår i kommunale avgifter: Ja: Nei:

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 20.03.2024

Restanse : Kr. 2.753,- som forfaller 20.04.24

Kommentar: Eiendomsskatten er på kr. 6.036,- som inngår i ovenstående sum.



UTSNITT AV REG.PLAN

G.nr/B.nr - F.nr: 7/80

Adresse: Myragata 4

Målestokk: 1:1000

Dato: 15.04.2024

**RAKKESTAD
KOMMUNE**



Reguleringsbestemmelser til

områderegulering (PBL § 12-2) for

SENTRUM, Rakkestad kommune

Planbestemmelser datert: 20.04.2016,

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 31.08.2016

Dato for kommunestyrets godkjenning: 29.09.2016

Endret Formannskapet 27/9-2017 SAK 66/17

Endringsforslag til formannskap 18/4 og Kommunestyret 26/4 2018

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

Arealformål (PBL § 12-5)

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 12.5 nr 1

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, § 12-5 nr 2

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

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

GRØNNSTRUKTUR, § 12-5 nr 3

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

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelser (PBL § 12-7)

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

4.1.1 ESTETIKK: Ved oppføring av nye bygninger og anlegg, samt tiltak, tilbygg, påbygg eller endring av eksisterende bebyggelse, skal det tas særskilt hensyn til kvartalets egenart, med samspill mellom bygninger i samme strøk, jfr. retningslinjer i «vern og estetikk». Ved byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i mål 1:200 eller større som viser eksisterende og planlagt bebyggelse og den ubebygde del av tomtas utnyttelse. Ved oppføring av nybygg skal det utarbeides fasadeoppriss av nybygg og nabobebyggelse for bedømmelse av nybyggets virkning i gatebildet. Dette gjelder også ved større fasadeendringer.

Søknadsunderlag for ny sentrumsbebyggelse (S1-28) eller tiltak i deres tilhørende utomhusområde skal inneholde dokumentasjon av tiltakets estetiske sider. Herunder skriftlig estetisk begrunnelse og arkitektfaglig kompetanse.

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

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

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

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

4.2.1 BEREGNING AV BYGGEHØYDER:

Maksimal høyde for hvert område er uavhengig av formål, men angir hvilken maksimal/minimums høyde hvert område kan bebygges med.

Høydeangivelsen refereres til gjennomsnittlig planert terreng rundt byggingen. Det er tillatt å oppføre tekniske installasjoner over tak, som heisetårn. Størrelsen kan ikke overstige 20% av aktuell fasadelengde.

4.2.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE: I områder merket FS1-87 kan det oppføres eneboliger med maksimalt 6m til gesimsmønehøyde 7,5 meter. Garasjer, uthus og bodar kan oppføres med maksimal høyde til gesims 4meter og mønehøyde 6 meter. Parkering kan også løses som integrert del av bygning med boligformål. Maksimalt antall bygninger: 3. Det tillates innredet hybel på inntil 50 m² bruksareal. Maksimal grad av utnyttning BYA=30%. Parkeringsdekning skal løses på egen grunn.

4.2.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE: I områder merket KS1-18 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, flermannsboliger, lavblokker og tun løsninger.

Høyde er maksimalt 10 m. til gesims for flate takkonstruksjoner med toppetasje, 8 m. til gesims for saltak, Mønehøyde maksimalt 12,5 meter. Bygninger med inntrukket toppetasje kan oppføres med en gesimshøyde på 10 meter. Fasadeliv på toppetasjen skal være inntrukket med minimum 2 meter mot eneboligbebyggelse og minst på 2 fasader. Uten inntrukket toppetasje er maksimal gesimshøyde 7 meter for flate takkonstruksjoner unntatt pulttak som kan ha 8 meter til høyeste gesims, høyeste gesims skal være mot vei.

For KS1-2 er minimumbyggehøyde 6,6 m til gesims. Bygningene skal oppføres med saltak. Maksimal gesimshøyde er 8 meter og mønehøyde 12.5m. Annen bygningsform krever detaljregulering for å ivareta bygningsmiljøet rundt Midtstuen og Bankgården.

For KS 16-17 kan det oppføres bygg inntil 6,6 meter til gesims og 11 meters mønehøyde skal det oppføres annen bebyggelse enn rekkehus/kjedet bebyggelse i en etasje på området KS 11-13, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for området. Parkering skal løses på egen grunn. Garasjer, uthus og bodar kan oppføres i maksimal gesimshøyde 4 meter og mønehøyde 6 meter. Minimum BYA= 40%, og maksimal grad av utnyttning BYA=60% - egendekning for parkering medregnet.

For søknader som omfatter flere enn fire boenheter skal det etableres og redegjøres for lekeplassdekningen, jfr. 4.2.13.

Området KS 3 kan ikke utbygges før detaljreguleringsplan for området er utarbeidet.

4.2.4 SENTRUMSFORMÅL: Områdene merket S1-28 benyttes til sentrumsbebyggelse, herunder forretninger, kontor, serveringssteder, overnattingssteder, service, boliger og formål som naturlig hører sentrum til.

Minimums byggehøyde 9,8 meter til gesims. Maksimal byggehøyde er 16,2 meter.

Bygninger uten inntrukket toppetasje skal ikke overstige 13 meter til gesims.

Fasadeliv på toppetasje, over 13 meter, skal være inntrukket med minimum 2,4 meter mot fortau/gatetun og kan ha gesimshøyde maksimalt 16,2 meter. Ved oppføring av bygning uten flat takkonstruksjon er ikke inntrukket toppetasje tillatt, men kan erstattes med saltak

innenfor samme maksimalhøyde som for bygning med inntrukket toppetasje, 16,2 meters mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Fasade mot fortau/ gatetun for nye bygninger skal i Storgata ligge i fortauskant/ gatetun – altså i byggeområdets formålgrense mot Storgata. Det kan tillates mindre avvik for særskilt begrunnede små plassdannelser.

Nye bygningers ubrutte fasadelengde skal ikke overstige 25m.

Minimums bebygd areal er 80% - maksimum 100% - med eventuelt krav til egendekning av parkering på egen grunn medregnet.

Første etasje/ gatenivå skal ikke benyttes til boligformål. Boliger/ leiligheter skal ligge i overliggende etasjer. Første etasjes fasade mot Storgata skal ha aktive fasader med inngangsdører/ -partier og utstillingsvinduer som utgjør minimum 30% av fasaden – lukkede fasader er ikke tillatt. Gulv 1.etasje skal være på fortausnivå i Storgata.

Områdene S12-14, 19-21, 25-26 og 28 har krav til egendekning av parkering på egen grunn i tråd med § 4.6.2. Grad av utnyttning er BYA=100% - parkering medregnet.

. Grad av utnyttning er BYA=100% - parkering medregnet.

Områdene S1-10, 15-18, 22-24 og S27 har ikke krav til egendekning av parkering på egen grunn – parkering løses på tilliggende avsatt parkeringsområde. Grad av utnyttning er BYA=100%.

Søknadsunderlag for ny sentrumsbebyggelse eller tiltak i utomhusområdene skal inneholde dokumentasjon av tiltakets estetiske sider. Herunder skriftlig estetisk begrunnelse og arkitektfaglig kompetanse.

Områdene S15 og S27 kan dekke parkering på tilstøtende områder(BFK1-2) samlet kan det på S15 og S27 etableres inntil 3000 m² handelsareal. Fordelt på inntil 1100 for S15 og inntil 1900 for S27.

4.2.5 Næring-Kontor og Industri: I området FKI kan næring, kontor og lett industriformål etableres. Virksomhet med støyende virksomhet er ikke tillatt.

Maksimalt 15 m gesims og mønehøyde over gjennomsnittlig terreng. Nødvendig parkering etter 4.6.2 dekkes på egen grunn.

4.2.6 TJENESTEYTING: Områdene OT1-3 er bygninger for offentlig tjenesteyting.

Byggehøyder i område OT1 (Midtstuen) er regulert tilsvarende byggehøyder som eksisterende bygning, og grad av utnyttning er BYA= 25%.

Område OT2 og OT3 (omsorgboliger og lignende) har maks byggehøyde 8 meter til gesims og BYA= 40%. Garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 4 meter gesimshøyde og 6 meters mønehøyde. Nødvendig parkering (beboere, besøkende og ansatte) skal skje på egen grunn.

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

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

4.2.9 Bolig forretning kontor: BFK 1-2 kan bebygges med bygninger for bolig forretning og kontorvirksomhet. Områdene kan ikke inneholde forretningsareal utover 3000 m² samlet med S15 og S27. Byggehøyder for BFK1 er inntil 22,8 meter det kan oppføres inntil 2 etasjer næring. Hoved parkering for områdene S15 og S27 skal dekket innenfor BFK1. Det skal etableres gangadkomst mellom vinkelgata og Møllergata over G6 og BFK1. For BFK2 er maksimal høyde 16.5 meter minimum 12 meter, hvor 2 etasjer kan være næring.
BYA_ = 80% Parkeringsdekning, som dekket fortrinnsvis på egen grunn, etter 4.6.2

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

4.2.11 BENSINSTASJON: I områdene BS1-2 tillates oppført bensinstasjon med tilhørende anlegg og biloppstillingsplasser. Bensinstasjonsbygning tillates oppført med byggehøyde inntil 5,5m, og pumpeoverbygg skal ha minimum frihøyde 4,5m – maksimum byggehøyde 5,5m. Det skal være tilstrekkelig med uteareal for sikker manøvrering og adkomst.

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

4.2.13 LEKEPLASSER: Områdene L1-4 skal opparbeides for lek og opphold. Vegetasjon og beplantning er tillatt og ønskelig. Områdene skal opparbeides med lekeapparater og hvilebenker, men oppføring av bygninger er ikke tillatt. L1 skal klargjøres for ball-lek. L2-4 skal det være minimum 3 lekeapparater pr.1000 m². De tre første lekeapparatene skal være for de minste barna, Type Huske, sandkasse, sklie eller dumpuske. I tillegg skal det etableres sitteplasser. For lekeapparater utover de tre første skal de tilpasses større barn, som klatrevegger, klatrenett. Hvor det etableres mer en 3 nye boenheter i ett prosjekt skal det etableres nærlekeplass med minimum 50 m²/boenhet for de tre første boenheter. 30m²/boenhet lekeareal for 4-20, 15 m²/boenhet for boenheter utover 20. Lekeområder skal fortrinnsvis dekket på egen grunn. Der dette ikke er mulig skal det betales inn en engangssum på eget kommunalt fond kr 25000 pr. boenhet (KPI Justers med startår 1/1-2017) for oppretting av nye fellesområder eller styrking av eksisterende lekeområder. Alle lekeområder skal godkjennes av kommunen før opparbeiding. Lekeplasser skal inngå i drift og skjøtselsplan jf. 4.7

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

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

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

4.2.17 SENTRUMSBEBYGGELSE/ PARKERING: Området SP er blandet formål for sentrumsbebyggelse og parkeringsanlegg. For bebyggelsens utforming og plassering gjelder § 4.2.4 (Sentrumsformål)

I forbindelse med byggemelding kreves detaljert situasjonsplan som viser parkering og bebyggelse, forstøtningsmurer og arrondering, adkomst/ avkjørsler med redegjørelse for tilstrekkelig manøvreringsareal for planlagt bruk og formål. Området skal hende seg med fasade mot T3.

Grad av utnyttning er BYA=100% - parkering medregnet.

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

4.2.19 REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

Området S15 skal ferdigstilles og brukstillatelse gitt før S27 kan påbegynnes.

Området L4 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før brukstillatelse gis på S15 og S27.

Området BFK 1 og 2 kan ikke oppføres med handelsflater før eventuelt S15 og S27 er ferdig og brukstillatelse gitt.

Grenseverdier og miljøkrav (PBL § 12-7.3)

4.3.1 STØY

Innenfor planområdet gjelder støykravene gitt i T 1442/12 tabell 3.

For eiendommer som ligger langs Storgata gis fritak fra støykravene i T-1442/12. Fritaket gis på følgende vilkår:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder bør alle, men minimum ½ parten av soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes
- Alle prosjekter skal inneholde en støyfaglig vurdering som redegjør for de løsningene som er valgt ihht. til fritaket.

For eldre bygninger med vernegrad hvor vilkårene ikke er mulig å oppnå er eksteriøret på bygningen viktig å ta vare på, samtidig med en hensiktsmessig utnyttning av bygningssmassen. Må hver enkelt sak behandles ved dispensasjon. Tilfredsstillende

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

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

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

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

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

4.5.2 VEREVERDIG BEBYGGELSE: Bygninger med skravur H570, merket BV1-14 er verneverdig bebyggelse, og tillates ikke revet. Bygningene BV1-8 har høyeste grad av verneverdi, og det er ikke tillatt med inngrep eller endringer som forringer historisk autentisitet. Bygningene BV9-14 har nest høyeste vernegrad, og tiltak og bygningsendringer som tilbakefører autentisitet og arkitektonisk verdi er tillatt og ønskelig. Alle inngrep eller tiltak på bygningene BV1-14 skal gjøres i samråd med fagkyndige og fylkeskonservatoren, og deretter godkjennes av kommunen. Bygninger med lavest vernegrad (BV15-19) tillates i utgangspunktet ikke revet, men kan etter særskilt begrunnelse – og under vilkår av at rammetillatelse for ny bygning på tomten er gitt – tillates revet. Saken skal på forhånd være forelagt fylkeskonservatoren.

Ved reparasjon og vedlikehold av verneverdige bygninger skal de opprinnelige materialer og konstruksjoner i størst mulig grad beholdes. Hovedkravet ved endringstiltak er at bygningen skal beholde eller øke sin bevarings-verdi. Når det fremmes søknad som berører bygninger med vern eller områder rundt, kan kommunen kreve at bygården dokumenteres med oppmaling i farger, skisser eller bruk av foto.

4.5.3 VERNEVERDIGE ENKELTRÆR: Enkeltstående trær merket TV1-30 vist med stiptet sirkelsymbol som "Tre som skal bevares" tillates ikke fjernet uten samtykke fra kommunen. – med mindre det foreligger særlige grunner (akutt fare)

Disse trærne skal beholdes og skjøttes, og det tillates normalt ikke omfattende inngrep i nærheten som kan føre til skade på rotsystem, stamme eller krone. Verneverdig fjernet tre skal erstattes der det er mulig.

Det er ikke registrert hule eiker innenfor planområdet. Eventuelle eiker kan ikke fjernes uten at dette er gjort en vurdering etter naturmangfoldloven.

Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (PBL § 12-7.7)

4.6.1 PARKERING: Parkeringsområdene P1-11 er offentlige parkeringsområder. Etter særskilt begrunnelse og søknad kan det for deler av disse parkeringsområdene inngås nærmere avtale med kommunen om leide og skilte/ reserverte plasser. Dette gjelder ikke for P2, P3, P4, P9 og P11, som til enhver tid fritt skal kunne benyttes av tilreisende/ besøkende.

Parkeringsområde P6 skal benyttes til arbeidsreiseparkering/ langtidsparkering. P5 er så lenge brannstasjon er lokalisert i kulturhuset være foreholdt ansatte i brannvesenet ved utrykning. P11 og P12 er korttidsparkering for stasjonsområdet. P7 er pendlerparkering for kollektivreisende.

P2, P8, P9, P10 og gateparkering langs Rådhusveien er korttidsplasser med tidsbegrenset parkering. Maksimal parkeringstid er her 2 timer.

Øvrig parkeringsområder P12-P18 er privat parkering og skal dekke parkeringsbehovet i sentrum etter bestemmelsene i 4.6.2

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

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

4.6.2 PARKERINGSDEKNING i planområdet:

Detaljvarehandel: Kundeparkering minimum 1 plass pr. 100 m² bruksareal, og maksimum 1 plass pr. 50 m² bruksareal på egen grunn, samt minimum 1 plass, maksimum 3 plasser for ansatte pr. handelsenhet. Det skal videre avsettes nødvendig lasteareal for varelevering. Sykkelparkering ved inngang minimum 1 plass pr. 100 m².

Kontor, administrasjon: Minimum 1 plass pr. 150 m² kontorareal, og maksimum 1 plass pr. 100 m² kontorareal. Sykkelparkering ved inngang minimum 1 plass pr. 100 m².

Service, tjenester: Minimum 1 plass pr. 100 m² bruksareal, og 2 plasser for ansatte pr. service-/ tjenesteenhet. For øvrig tilpasses egendekning etter forventet tilstrømning i hvert tilfelle. Sykkelparkering ved inngang minimum 1 plass pr. 100 m².

Boliger:

FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (FS1-87): 2 plasser på egen grunn (kan løses som garasje og/eller markparkering).

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (KS1-18) og SENTRUMSBOLIGER (S1-28, BFK 1-2) og der boligformål inngår i blandet formål. Minimum:

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

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

Parkering skal i størst mulig grad løses i bygning (garasjer, parkeringskjeller, parkeringsplan, integrert som del av bebyggelsen) – og i minst mulig grad som åpen markparkering.

For fellesprosjekter/ samarbeid mellom flere bedrifter/ næringsdrivende større boligprosjekter kan kravene reduseres med 25% ved dokumentert sambruk/ fungerende fellesløsninger – under forutsetning av at dette ikke er åpen markparkering.

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

Der hvor parkering ikke kan løses på egen tomt eller kjøpes på tilstøtende tomt kan det søkes kommunen for fritak etter parkeringsbestemmelsen. Fritaket forutsetter at det settes av midler på kommunelat parkeringsfond. Det skal settes av kr 150000 pr parkeringsplass som blir frikjøpt.

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

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

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

4.6.6 TORG: Områdene T1-3 skal opparbeides med fast dekke som torg/ byrom for rekreasjon og opphold. Områdene skal gis en tiltalende utforming med hvilebenker og urban møblering for øvrig.

På torg T1 er det tillatt med kjøreadkomst via ST1 eller P9 for handicappede, til anviste og oppmerkede HC-parkeringsplasser. Torgområdet T1 må utformes på en generell måte slik at manøvrering for disse ikke blir vanskeliggjort.

T2 er rådhusplassen. Rådhusplassen skal gis en urban utforming og utførelse – i tråd med funksjon som rådhusplass og fasade til kulturhus. Det kan opparbeides inntil to HC-parkeringsplasser. Det er tillatt med varelevering og adkomst til HC parkeringsplasser over T2.

T3 beholdes som torg slik det er utformet i dag.

Omarbeiding av T3 kan gjøres som et helhetlig tiltak for å tilpasse torgets sentrale plassering i bybildet ved realisering av SP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7.2 PARKER: Områdene skal opparbeides som høykvalitets bymessige/ urbane offentlige rekreasjons- og oppholdsarealer med høyt innslag av bytrær og vegetasjon. Velhaven er Rakkestad sentrums hoved park og skal også ha stort innslag av lekearealer og innretninger for barn og voksne i alle aldre – og slik sett være en kombinasjon av park og lekeområde. Området skal prioriteres i forhold til drift- og skjøtelsesplan.

For de mindre parkarealene rundt stasjonsbygningen/ kollektivterminalen skal det lages en samlet plan for opparbeidelse – sett i sammenheng med opparbeidelsen av kollektivterminalen.

Det skal utarbeides en felles drifts- og skjøtelsesplan for lekeplasser og annen grøntstruktur i sentrum. Planen skal revideres minste 2. hvert år.

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

Krav om detaljregulering (PBL § 12-7.11)

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

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



SITUASJONSKART

G.nr/B.nr - F.nr: 7/80

Adresse: Myragata 4

Målestokk: 1:1000

Dato: 15.04.2024

Det tas forbehold om eventuelle mangler.
Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige.

**RAKKESTAD
KOMMUNE**





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: Myragata 4, 1890 Rakkestad	G.nr/Br.nr/F.nr 007 / 080 / 000
--------------	---	---

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

9'' Teglskorstein plassert midt i huset.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 4

O. Mustad og sønn N.99 i kjeller, Jøtul vedovn i stue 1. etasje. 2. etasje: Brann vedovn i stue og Jøtul 507 i daglig stue.

Annet:

Hovedbygning

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 x	Ildsted / peis	3.5 x	Slokkeutstyr
1.6	Oppstillingskrav	2.6	Fyrrom	3.6	Rømningsvei
1.7	Diverse annet	2.7	Diverse annet	3.7	Diverse annet

ANMERKNINGER / TILTAK:

2.5	Ildrommet i brann vedovn må fores på nytt med ildfast stein eller egna foringsmasse (ordnes)
3.5	Pulverapparatet har ikke vært til kontroll / service. Skal inn til kontroll vært 5 år og full service vært 10 år (ordnes)

Tilsynet ble utført 05.01.2017 av.....

Jonas Rosenberg

**Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500**



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: Myragata 4, 1890 Rakkestad	G.nr/Br.nr/F.nr 007 / 080 / 000
--------------	---	---

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

9'' Teglskorstein plassert midt i huset.

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

Jøtul vedovn i stue 2. etasje.

Annet:

Sidebygning

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 05.01.2017 av.....

Jonas Rosenberg

**Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500**

MÅLEBREV
 uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune
Rakkestad

J.nr.	2/88
Målebrev nr.	1745
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	7	80	
	Bruksnavn/adresse		
	Skogby		
Areal	998 m ²		

Dagbokstempel
AVSKRIFT DAGBOKFØRT
Dato: 07.06.90 Nr.: 06.466...
SARPSBORG BYRETT

A-254

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

Dato for forretningen	26/8-1988
Rekvirent	Rakkestad kommune
Bestyrer	Arne Kristiansen
Forretning	Kartforretning over eiendommen Skogby, g.nr. 7 b.nr. 80 samt kart- og delingsforretning over en parsell av g.nr. 7 b.nr. 10. Parsellen ble tildelt registernummer g.nr. 7 b.nr. 244 ved midlertidig forretning avholdt 23/1-1989. Eiendommene ble sammenføyd den 7/5-1990.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rakkestad,	31/5-1990	<i>Jon Adalen</i>	<i>Arne Kristiansen</i>

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglyingsstempel
AVSKRIFT DAGBOKFØRT	AVSKRIFT TINGLYST
Dato: 07.06.90 Nr.: 06.466...	Gebyr betalt med kr. 600,-
SARPSBORG BYRETT	Dok.avgift betalt med kr. Merknad eller tgl. § 11:

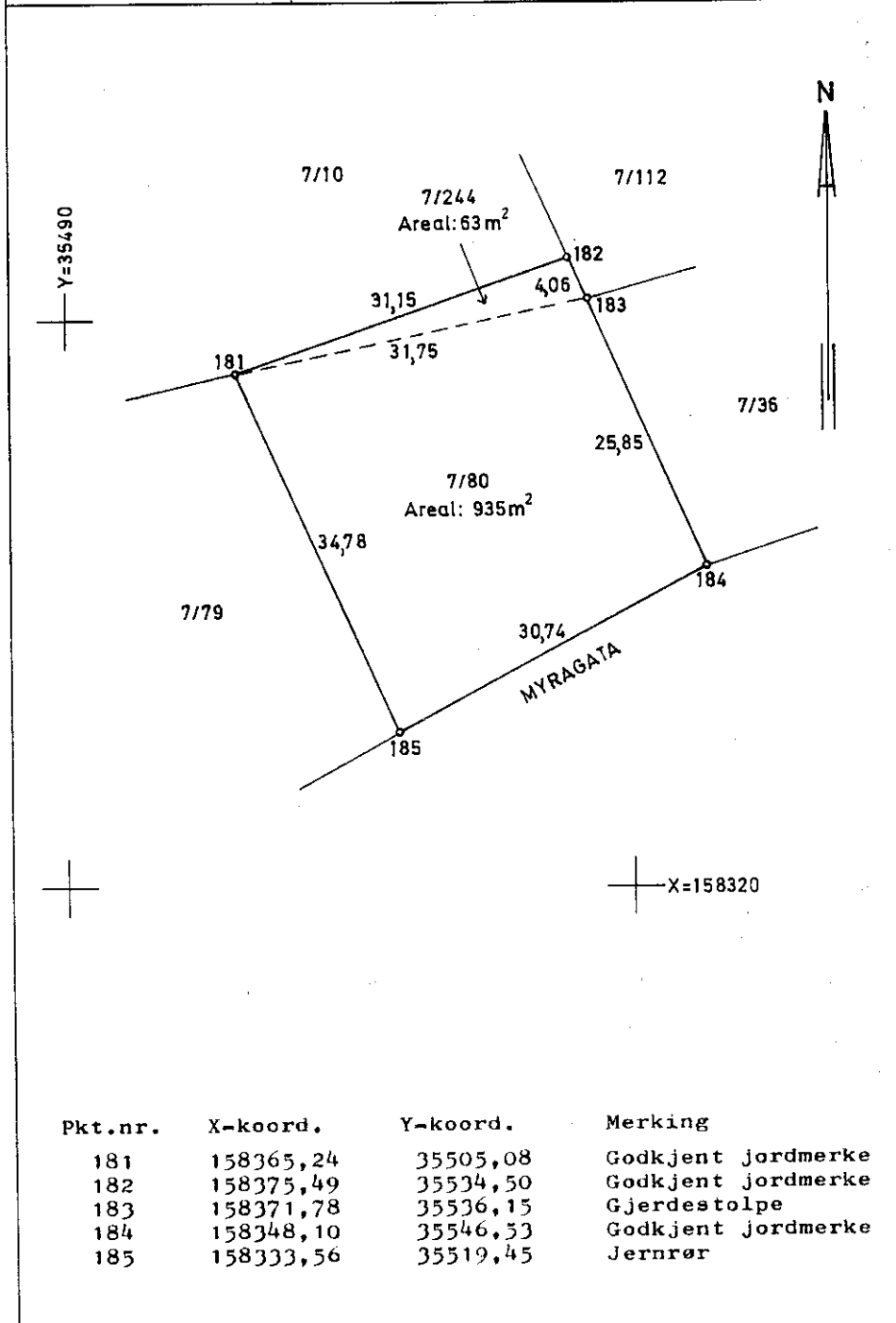
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

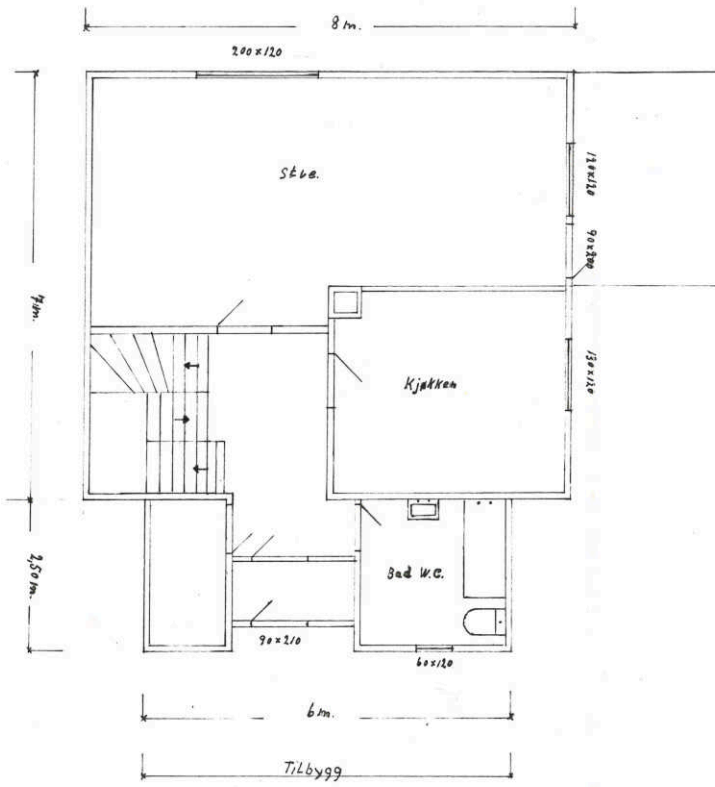
Gnr.	Bnr.	Festenr.
7	80	
Representasjonspunkt		
X 158356	Y 35526	Z
Kartblad		X Landsnett
CT 033-1-5		
Målestokk	Areal	
1:500	998 m ²	

MÅLEBREVKART

J.nr.	2/88
Målebrev nr.	1745



Pkt.nr.	X-koordinat	Y-koordinat	Merking
181	158365,24	35505,08	Godkjent jordmerke
182	158375,49	35534,50	Godkjent jordmerke
183	158371,78	35536,15	Gjerdestolpe
184	158348,10	35546,53	Godkjent jordmerke
185	158333,56	35519,45	Jernrør



ARKIV
Mappe nr.

Behandlet som arkiv
 TD 111 / 84
 ID 02.03.84
 FOLKELISTE

ARKIV
 03. 01. 84
 755

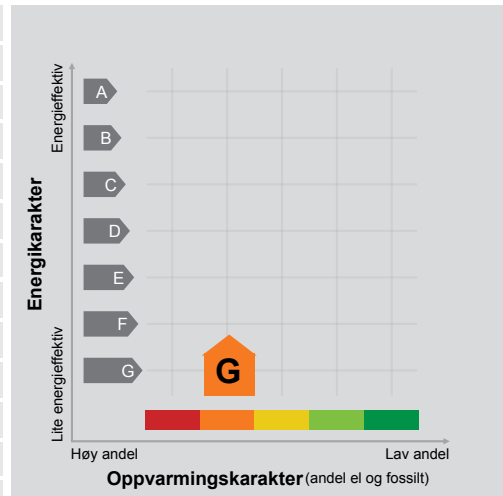
Johan Aarnedtz Rakkaslied

TILbygg 15m²

M-1-50

ENERGIATTEST

Adresse	Myragata 4
Postnummer	1890
Sted	RAKKESTAD
Kommunenavn	Rakkestad
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	147621205
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f9dae04e-5306-408b-9da5-d3096b4c131e
Dato	17.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Myragera 4



Kartverket

HOLMSKAU & PARTNERS
ST. MARIE GATE 112
1725 SARPSBORG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henrik Lien 194240139
Vår referanse: 3448052/23721601
Bestilling: C3 2024-04-15 (5) 104

Dato
15.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5422	3	7.5.1990	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3120 RAKKESTAD	7	80	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Beholdes av tinglygingsmyndigheten

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB

DAGBOKFØRT
07.05.90 05422
SARPSBORG BYRETT

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm. myndigheten i kommunen)		Til tinglygingsmyndigheten		Rekvirentens navn og adresse:	
Sarpsborg byrett		Sarpsborg byrett		Johan Aamoth Myragata 4 1890 Rakkestad	
1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)					
Rakkestad					
2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn/Adresse		
7	80		Skogby		
7	244				
Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:					
Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn		
7	80		Skogby		
Rakkestad		2/5-1990		<i>Johan Aamoth</i>	
Sted		Dato		Underskrift	
Merknad: For krav om sammenføring leveres tinglygingsmyndigheten, må kravet være undertegnet av den som har grunnbokhjemmel til eiendommen. Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføring kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd. Opplysninger om heftelser m.v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglygingsmyndighet.					
FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglygingsmyndigheten)					
3 Kommunenummer		0128			
4 Bestående bruk etter sammenføring	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn/festets navn	
	7	80		Skogby	
5 Areal etter sammenføring	Areal	m ²	Oppmåling	Uopp-gitt	
			1 <input type="checkbox"/> Målebrev 3 <input type="checkbox"/> Midlertidig foretning 4 <input type="checkbox"/> Registreringsbrev 2 <input type="checkbox"/> Annet 0 <input type="checkbox"/>		
6 Kartplate	Kartplate	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	
Koordinater på det bestående bruk					
Det attesteres at vilkårene for sammenføring er tilstede. Se rettleiningen under «Krav om sammenføring.»					
2/5-1990		<i>Jon Adal</i>		RAKKESTAD KOMMUNE	
Dato		Underskrift		OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN	
		Jon Adal		Stempel	
FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)					
7 Eiendommene er sammenføyd. (Dato for grunnbokføring)					
Dag	Mnd	Ar	Stempel		
15	5	90	SARPSBORG BYRETT		
Dato		DAGBOKFØRT			
		<i>Holger Holm</i>			
		Holger Holm			

Merknader:

07.05.90 05422
SARPSBORG BYRETT

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 0,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. 11

T-025 Skjemaset kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

HOLMSKAU & PARTNERS
ST. MARIE GATE 112
1725 SARPSBORG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henrik Lien 194240139
Vår referanse: 3447829/23720483
Bestilling: C3 2024-04-15 (5) 103

Dato
15.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302064	3	14.3.1978	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3120 RAKKESTAD	7	36	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

AVSKRIFT AV
KARTBOKNR. 2064 78
19 78
14/5 Rakkestad komm. ing.
Skjema nr. 9 A.

Kommuneingeniøren i Rakkestad,
R A K K E S T A D.

ERKLÆRING OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV BYGG NÆR NABO.

Det bekreftes med dette at undertegnede som eiær
eiendommen Haugli g.nr. 7 br.nr. 36
gir min nabo Margit Kilde tillatelse
til å oppføre Garage med korteste avstand
til min eiendomsgrense på 0.40 meter.

Plasseringen framgår av kommuneingeniørens tegning nr. 2083-77
av 3011 1977.

Jeg forutsetter at naboen: Margit Kilde
bærer alle utgifter ved tinglysning av denne erklæring.

Rakkestad, den 5 1/2 1977. 11 MAR 1978

Halvor Sjövold

Vi bekrefter at underskriveren har skrevet undet denne erklæringen
i vårt nærvær og er over 20 år.

Ann-Lise Sjövold Stengt 50 Rstad

Navn adresse født.

Gjohar Hamolle Myrsgt. 4, 1890 R. stad.

Navn adresse født.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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 ettetiden.
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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 194240139

Adresse: Myragata 4, 1890 Rakkestad

Betegnelsen: Gnr. 7, Bnr. 80, Rakkestad kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners Tlf: 90570690 holmskau@partners.no

Salgsoppgaven er opprettet 10.06.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

