

# PROAKTIV

Attraktiv  
investeringsmulighet i  
etablert næringsområde

11 moderne lagerseksjoner  
selges samlet!

LAGERVEIEN 3







## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# RAKKESTAD

Attraktiv investeringsmulighet i etablert næringsområde- 11 moderne  
lagerseksjoner selges samlet!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 8, bnr. 162, i Rakkestad kommune

**Prisantydning:** 6.500.000,-

**Kommunale avgifter:** 3.434,-

**Boligtype:** Lager

**Byggeår:** 2023

**BTA:** 770 m²

**Garasje/Parkering:** Parkering til virksomheten i offentlig gate eller på egen tomt.

**Tomt:** 1864 m²

# INNHold

|                   |                   |                |                        |
|-------------------|-------------------|----------------|------------------------|
| 2                 | 4                 | 5              | 6                      |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler      | Kontorets side | Informasjon om boligen |
| 12                | 14                | 17             |                        |
| Boligen i bilder  | Kjerneinformasjon | Vedlegg        |                        |



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



**Geir Inge Rangøy Johannessen**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 906 47 394  
**E-post:**  
geir.johannessen@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Sarpsborg  
**Telefon:** 69 12 60 60  
Meglerhuset Borg AS  
Org. nummer: 994976192

## EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannessen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir oppnår et resultat som selger er fornøyd med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sarpsborg

### Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

### Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
**Tlf.:** 69 12 60 60  
**E-post:** borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



# VELKOMMEN TIL LAGERVEIEN 3

Vi starter utendørs...

**Beliggenhet**

Lagerveien 3 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Industrifeltet i Rakkestad, et etablert næringsområde med virksomheter innen blant annet handel, produksjon, service og lager. Eiendommen ligger med enkel adkomst fra Rakkestad sentrum, samtidig som beliggenheten gir god tilgjengelighet til det overordnede veinettet i regionen.

Rakkestad ligger sentralt i Østfold og har en strategisk plassering mellom flere av fylkets viktigste by- og næringsområder. Riksvei 22, 111 og 124 møtes i Rakkestad, noe som gir gode forbindelser mot blant annet Sarpsborg, Mysen, Askim, Halden, Fredrikstad og øvrige deler av Østfold. Veiforbindelsene gir også enkel tilgang til E6 og E18. Oslo ligger om lag 80 km unna.

For virksomheter og private brukere som har behov for lager, oppbevaring eller plasskrevende aktiviteter, er beliggenheten særlig interessant. Industrifeltet gir et naturlig næringspreg, med god tilgjengelighet for bil, varebil og mindre nyttekjøretøy. Eiendommen ligger samtidig nær Rakkestad sentrum, hvor det finnes et variert tilbud av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

Nærområdet rundt Lagerveien er preget av nærings- og industrivirksomhet, og eiendommen inngår i et område hvor lager- og næringslokaler er en naturlig del av bebyggelsen. Dette gir et velegnet miljø for både næringsdrivende, håndverkere og private som ønsker egen lagerplass.

Rakkestad har et mangfoldig og solid næringsliv, med flere større etablerte virksomheter innen blant annet næringsmiddelindustri, produksjon, landbruk og annen næringsvirksomhet. Kommunen fremhever selv betydningen av næringsarealene og arbeider aktivt med tilrettelegging for etablering og videre utvikling av næringslivet.

Kommunen er også en betydelig landbrukskommune, noe som bidrar til et aktivt lokalt næringsmiljø med behov for blant annet lagring, oppbevaring og ulike typer næringsrelaterte arealer. Rakkestad har i tillegg egen flyplass, beliggende ca. 2 km fra sentrum, med asfaltert rullebane på 1 080 meter.

Rakkestad kombinerer således fordelene ved et oversiktlig lokalsamfunn med korte avstander til de større byene og transportårene i Østfold. Dette gjør Lagerveien 3 til en interessant beliggenhet for kjøpere som ønsker lett tilgjengelig og fleksibel lagerplass i et etablert næringsområde, enten som base for egen virksomhet, oppbevaringsplass eller som et investeringsobjekt.

Adkomst  
Fra Rakkestad sentrum kjører du ut på Mysenveien og følger denne i retning industriområdet. Ta av mot Industrifeltet/Lagerveien og følg veien frem til Lagerveien. Eiendommen ligger på høyre side i Lagerveien, og er godt synlig fra veien.  
Bebyggelse  
Lager seksjoner i næringsbygg i Lagerveien 3.

Det er totalt 11 seksjoner som selges samlet.

Lager seksjonene er på ca 70m2 BTA.

Bygget er bygd i 2023 og består av totalt 14 seksjoner, hvorav 3 seksjoner er solgt til eksterne eiere

**Parkering**

Parkering til virksomheten i offentlig gate eller på egen tomt.

**Tomtestørrelse**

1 864 m²

**Beskrivelse av tomt**

Felles tomt for sameiet.

**TAKST OG TILSTAND**

**Byggemåte**

Grunn og fundamenter  
Fundamentert på støpt betong såle.

Taktekking  
Taket er tekket med folie / papp. Beslag i plastbelagt stål.

Takkonstruksjon  
Flat takkonstruksjon.

Elektrisk primæranlegg  
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Ventilasjon primæranlegg  
Naturlig luftbehandling.

Ytterveggskonstruksjon  
Bygg er oppført i stålkonstruksjoner med isolerte elementer.

Varme generelt  
Elektrisk oppvarming

Brannalarm  
Røykvarslere til brannsentral.

Drenering  
Drenering fra byggeår.

Innvendige overflater gulv  
Støpt dekke.

Innvendige overflater vegg  
Elementer.

Innvendige overflater himling  
Stål profiler.

Garasjeport  
Seksjonen har en garasjeport med åpner. Inngangsdør ved siden av.

**Bygningssakskyndig**

Grydeland Holding AS (befaringsdato: Mandag, 7. september 2026)









«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield





# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

11 stk lagerseksjoner a 70 kvm.

## Areal

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Lagerseksjonene har god standard med en sentral beliggenhet i Rakkeestad. Bygget er Ferdigstilt 2024/205 og det er 11 lagerseksjoner som selges samlet.

Området rundt lagerbygget er i hovedsak opparbeidet med gruset dekke.

Det er garasjeport med åpner og en inngangsdør ved siden av porten.  
Bygget har naturlig luftbehandling. Det er satt inn røykvarslere til brannsentral.

Det er ikke innlagt vann i seksjonene, men det er muligheter for innlagt vann. Dette kan tilkobles fra teknisk rom og ledninger for vann/avløp er lagt inn til hver seksjon.  
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. 400 volts anlegg

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming.





# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

1 864 m²

### Beskrivelse av tomt

Felles tomt for sameiet.

## ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

Vann, avløp og eiendomsskatt.

### Kommunale avgifter

3.434,- for 2026

### Eiendomsskatt

1.297,- for 2026

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

### Diverse

Det foreligger ikke tegninginger. Takstmann har ikke kontrollert branntekniske forhold knyttet til eventuell 1985 forskriften.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Lagerveien 3. Iflg søknadsansvarlig for byggesøknaden så ble det søkt ferdigattest i mars 2026, uten at Rakkestad kommune har gitt tilbakemelding på dette. Megler har heller ikke mottatt svar på henvendelser til kommunen. Det er kjøpers ansvar og kostnad å eventuelt sørge for at det blir gitt ferdigattest på eiendommen.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 24. oktober 2025

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3120/8/162/1:  
20.12.1973 - Dokumentnr: 308568 - Rettigheter iflg. skjøte  
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen/kommunalt tomteselskap  
Overført fra: Knr:3120 Gnr:8 Bnr:162  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2023 - Dokumentnr: 1183066 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Kursiv Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 914 730 112  
Overført fra: Knr:3120 Gnr:8 Bnr:162  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2024 - Dokumentnr: 2226437 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner: 14  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 1/14

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av Kommuneplanenes arealdel 2025-2037 med tilhørende bestemmelser.

### Vei/Vann/Avløp

Offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Det er lagt vann/avløp til hver seksjon, med mulighet for tilkobling fra teknisk rom.

### Grunnboksdato

Mandag, 7. september 2026

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)

6 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

162 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

163 045,00 (Omkostninger totalt)

6 663 045,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

### Lovanvendelse

Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse  
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:  
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og  
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og  
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

## Kjerneinformasjon

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt  
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.  
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler  
Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved tvangssalg.  
I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:  
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.  
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller  
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring  
Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.



Kjerneinformasjon

Nøkler  
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse  
Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse  
Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning  
For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Personopplysningsloven  
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





# TAKSTDOKUMENT

Næringseiendom  
Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD

Gnr 8: Bnr 162  
3016 RAKKESTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
Takstmann MNTF Sigurd Grydeland  
Telefon: 922 21 119  
E-post: sigurd@grydelandeiendom.no  
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK  
Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK  
Telefon: 922 21 119  
Organisasjonsnr: 992 195 959



Dato befaring: 01.09.2026

Utskriftsdato: 07.09.2026

Dato verdisetting: 07.09.2026

Oppdrag nr: 1687

Matrikkel: Gnr 8: Bnr 162  
Kommune: 3016 RAKKESTAD KOMMUNE  
Adresse: Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK  
Telefon: 922 21 119



## 1 Innholdsfortegnelse

|       |                                    |   |
|-------|------------------------------------|---|
| 2     | Sammendrag                         | 3 |
| 3     | Introduksjon                       | 4 |
| 3.1   | Informasjon fra kunden             | 4 |
| 3.2   | Generell informasjon               | 4 |
| 3.3   | Beskrivelse av eiendommen          | 5 |
| 3.3.1 | Eiendomsinformasjon                | 5 |
| 3.3.2 | Matrikkeldata                      | 5 |
| 3.3.3 | Beskrivelse av tomt                | 5 |
| 3.3.4 | Beskrivelse av områdene rundt      | 5 |
| 3.4   | Bygninger på eiendommen            | 6 |
| 3.4.1 | Næringsbygg                        | 6 |
| 4     | Verdigrunnlag                      | 8 |
| 4.1   | Utleiekontrakter og ledige lokaler | 8 |
| 4.2   | Inntekter/kostnader                | 8 |
| 5     | Verdisetting                       | 9 |
| 5.1   | Tomteverdi                         | 9 |
| 5.2   | Teknisk verdi                      | 9 |



Matrikkel: Gnr 8: Bnr 162  
Kommune: 3016 RAKKESTAD KOMMUNE  
Adresse: Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK  
Telefon: 922 21 119



## 2 Sammendrag

Konklusjon/  
markedsvurdering:

Lager seksjoner i næringsbygg i Lagerveien 3.

Det er totalt 11 seksjoner som selges.  
Lager seksjonene er på ca 70m2 BTA.

Bygget er bygd i 2023 og består av totalt 14 seksjoner.

Kunde:

Lagerveien 3 as  
Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD

Formål med taksten:

Oppdragets art er taksering av eiendommen Bryggerivien 6 i Fredrikstad.

Egne forutsetninger:

Som grunnlag for verdiansettelsen er det foretatt en visuell befaring av bygningsmassen for å vurdere den tekniske tilstanden. Verdiansettelsen baseres forøvrig på de ordinære instruksjer som gjelder for sertifiserte takstmenn tilsluttet Norges Takserings Forbund, og på normale markedspriser for tilsvarende eiendommer i området. Det er tatt hensyn til slitasje og vedlikeholdsmangler der dette er synlige forhold. Teknisk verdi gir en indikasjon på eiendommens tekniske tilstand. Det er ofte avvik mellom den tekniske verdien og markedsverdien på slike eiendommer, og i dagens marked er det normale at teknisk verdi ligger over markedsverdien. Basert på opplysninger fra eier om dagens drift, er det gjort antagelser på flere punkter vedrørende årlig kostnader med drift av eiendommen.

Verdi:

**Kr. 6 500 000**

Dato verdisetting:

07.09.2026

Takstingeniør:

**Sigurd Grydeland Tlf.: 922 21 119**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

GRESSVIK, 07.09.2026

Takstmann MNTF Sigurd Grydeland  
Telefon: 922 21 119

Matrikkel: Gnr 8: Bnr 162  
Kommune: 3016 RAKKESTAD KOMMUNE  
Adresse: Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK  
Telefon: 922 21 119



## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

| Dokument/kilde           | Dato       | Kommentar | Status | Sider |
|--------------------------|------------|-----------|--------|-------|
| Takstmannens vurderinger | 07.09.2026 |           |        |       |
| Eiendomsdata.no          | 07.09.2026 |           |        |       |
| Infoland.no              | 06.07.2026 |           |        |       |
| Teknisk etat             | 07.09.2026 |           |        |       |

### 3.2 Generell informasjon

Hva slags verdi  
(markedsverdi etc)

For å ansette markedsverdien er det benyttet beregninger av kapitalisert verdi, kontantstrømsanalyse og statistikk fra tilsvarende eiendommer i området.

Kunde:

Lagerveien 3 as  
Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD

Takstmannens status og erfaring

Takstmannen er sertifisert i Norges Takseringsforbund med sertifikat innen bolig- og næringstaksering.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 01.09.2026  
Sigurd Grydeland. Tlf. 922 21 119

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.



Matrikkel: Gnr 8: Bnr 162  
Kommune: 3016 RAKKESTAD KOMMUNE  
Adresse: Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK  
Telefon: 922 21 119



### 3.3 Beskrivelse av eiendommen

#### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

|                   |                                                                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiend.betegnelse: | Næringseiendom                                                                                                              |
| Adkomst           | Fra offentlig vei                                                                                                           |
| Vann              | Offentlig vann                                                                                                              |
| Avløp             | Offentlig avløp                                                                                                             |
| Tegninger         | Det foreligger ikke tegninger. Takstmann har ikke kontrollert branntekniske forhold knyttet til eventuell 1985 forskriften. |

#### 3.3.2 Matrikkeldata

|                |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| Matrikkel:     | Kommune: 3016 RAKKESTAD Gnr: 8 Bnr: 162 |
| Eiet/festet:   | Eiet                                    |
| Areal:         | Arealkilde: Eiendomsdata                |
| Hjemmelshaver: | Lagerveien 3 as                         |
| Adresse:       | Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD            |

#### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

|                       |                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Miljø og forurensning | Det er ikke sjekket om det er forurensende masser i grunn. Det legges til grunn at tomten er fri for forurensede masser. |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

|           |                                                                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| Parkering | Parkering til virksomheten i offentlig gate eller på egen tomt. |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|

Matrikkel: Gnr 8: Bnr 162  
Kommune: 3016 RAKKESTAD KOMMUNE  
Adresse: Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK  
Telefon: 922 21 119



### 3.4 Bygninger på eiendommen

#### 3.4.1 Næringsbygg

##### Bygningsdata



Byggeår: 2023 Kilde: Iflg eiendomsdata

Anvendelse: Næringsbygg

##### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m² | Bruksareal<br>BRA m² | Kommentar                     |
|--------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|
| 1. etasje    | 770                   |                      | Inneholder 11 lagerseksjoner. |
| Sum bygning: | 770                   | 0                    |                               |

##### Konstruksjoner og innvendige forhold:

###### Grunn og fundamenter

Fundamentert på støpt betong såle.

###### Taktekking

Taket er tekket med folie / papp. Beslag i plastbelagt stål.

###### Takkonstruksjon

Flat takkonstruksjon.

###### Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp via privat stikkledning.  
Det er ikke innlagt vann i seksjonene. Muligheter for innlagt vann. Dette kan tilkobles fra teknisk rom.



###### Elektrisk primæranlegg

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Matrikkel: Gnr 8: Bnr 162  
Kommune: 3016 RAKKESTAD KOMMUNE  
Adresse: Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK  
Telefon: 922 21 119



**Ventilasjon primæranlegg**  
Naturlig luftbehandling.

**Ytterveggskonstruksjon**  
Bygg er oppført i stålkonstruksjoner med isolerte elementer.

**Varme generelt**  
Elektrisk oppvarming

**Brannalarm**  
Røykvarslere til brannsentral.



**Drenering**  
Drenering fra byggeår.

**Innvendige overflater gulv**  
Støpt dekke.

**Innvendige overflater vegg**  
Elementer.

**Innvendige overflater himling**  
Stål profiler.

**Garasjeport**  
Seksjonen har en garasjeport med åpner. Inngangsdør ved siden av.



Matrikkel: Gnr 8: Bnr 162  
Kommune: 3016 RAKKESTAD KOMMUNE  
Adresse: Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK  
Telefon: 922 21 119



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

| Bygning/areal | Etg. | Antall | Pris pr år | Enh.pris | Leie f.o.m. mnd/år | Opphør mnd/år | Reg % | Markedsleie pris | Pris pr år | Markedsleie f.o.m. mnd/år | Reg % |
|---------------|------|--------|------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|------------|---------------------------|-------|
| Sum:          |      |        |            |          |                    |               |       |                  |            |                           |       |
| Total:        |      |        |            |          |                    |               |       |                  |            |                           |       |

Bransjer/leiekontrakter:

| Bygning/bransje | Etg | Antall | Pris pr år | Enh.pris | Leie f.o.m. mnd/år | Opphør mnd/år | Reg % | Markedsleie pris | Pris pr år | Markedsleie f.o.m. mnd/år | Reg % |
|-----------------|-----|--------|------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|------------|---------------------------|-------|
| Sum:            |     |        |            |          |                    |               |       |                  |            |                           |       |
| Total:          |     |        |            |          |                    |               |       |                  |            |                           |       |

### 4.2 Inntekter/kostnader

| Inntekter |            |        |         |             |        |                   |
|-----------|------------|--------|---------|-------------|--------|-------------------|
| Arealtyp  | Kontrakter |        |         | Markedsleie |        |                   |
|           | m²         | Kr./m² | Pris/år | m²          | Kr./m² | Markedsleie pr år |
| Sum       |            |        |         |             |        |                   |

#### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)  
Tap ved ledighet, %  
Normale eierkostnader, årlig

Eiendommens inntektsoverskudd



Matrikkel: Gnr 8: Bnr 162  
Kommune: 3016 RAKKESTAD KOMMUNE  
Adresse: Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK  
Telefon: 922 21 119



## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

Metode: Samenlignbare priser

#### Verdi tomt

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Tomteareal                              |        |
| Tomteareal, overført fra matrikkeldata: | 0,0 m² |
| Sum areal:                              | 0,0 m² |

#### Verdi tomt

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Ansatt verdi tomt: | 2 200 000 |
| Verdi tomt:        | 2 200 000 |

### 5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtetekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

#### Næringsbygg

|                                                  |           |           |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | 8 295 200 |           |
| Sum teknisk verdi – Næringsbygg                  |           | 8 295 200 |
| Sum teknisk verdi bygninger                      |           | 8 295 200 |





Rakkestad kommune

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

|            |      |          |   |          |     |          |  |             |   |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3120 | Gårdsnr. | 8 | Bruksnr. | 162 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 1 |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|---|

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Eiendomsskatt | 1 296,00 kr            |
| Sum           | 1 296,00 kr            |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                   | Mva | Grunnlag    | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|------------------------|-----|-------------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Forskudd vann          | 15% | 1 kbm       | 40.94      | 1/1   | 0 %        | 40,94 kr    | 1 704,33 kr       |
| Forskudd avløp         | 15% | 1 kbm       | 63.25      | 1/1   | 0 %        | 63,25 kr    | 2 633,11 kr       |
| Abonnement vann        | 15% | 1 stk       | 837.20     | 1/1   | 0 %        | 837,20 kr   | 580,88 kr         |
| Abonnement avløp       | 15% | 1 stk       | 1196.00    | 1/1   | 0 %        | 1 196,00 kr | 829,83 kr         |
| Eiendomsskatt - næring | 0%  | 273000 prom | 4.75       | 1/1   | 0 %        | 1 297,00 kr | 972,00 kr         |
|                        |     |             |            |       | Sum        | 3 434,39 kr | 6 720,15 kr       |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTOFFER AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rakkestad kommune

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

|            |      |          |   |          |     |          |  |             |   |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3120 | Gårdsnr. | 8 | Bruksnr. | 162 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 1 |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|---|

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype      |
|-----------|-------|------------|---------------------|
| 10743381  | 0     | 20.01.2026 | Årsavlesning - målt |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTOFFER AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Areal og Infrastruktur forvaltning



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

SH PROSJEKT AS  
Morstongveien 60  
1859 SLITU

|            |                                                                                                        |                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Deres ref. | Vår ref.<br>Saksnr. 2024/5634 - 5<br>Saksnr. bes oppgitt ved svar<br>Saksbehandler Marie Rostad Nilsen | Dato<br>24.10.2025 |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

308/25

Delegert myndighet fra kommunestyret til rådmannen med videredelegasjon i h.h.t. Rådmannens administrative delegasjonsreglement.

8/162 - Godkjenning - Midlertidig brukstillatelse - {Tiltakstype} - Lagerveien 3

|                      |                              |           |         |         |
|----------------------|------------------------------|-----------|---------|---------|
| Mottatt her:         | 24.10.2025                   |           |         |         |
| Matrikkel:           | Gnr.: 8                      | Bnr.: 162 | Fnr.: 0 | Snr.: 0 |
| Eiendommens adresse: | Lagerveien 3, 1890 RAKKESTAD |           |         |         |
| Tiltakshaver:        | Lin- Tin Eiendom AS          |           |         |         |
| Ansvarlig søker:     | Sh Prosjekt As               |           |         |         |

**Vedtak**  
Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Ifølge søknad om midlertidig brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler, **herunder tilkobling til vann og avløp**. Gjenstående arbeid skal være fullført innen 31.12.2025 som fremgår av søknad om midlertidig brukstillatelse.

**Saksopplysninger**  
Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Ny sluttkontroll skal utføres, og sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse skal sendes plan- og bygningsmyndighetene før det kan gis ferdigattest.

**Gebyr**  
I tråd med gjeldende gebyrregulativ for Rakkestad kommune ilegges et gebyr på kr. 3 616. Dette



tilsvarer 4 x grunnbeløpet (Kr. 904).

Klageinformasjon

Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren. Klagen må være skriftlig og sendes til kommunen som et vanlig brev eller på e-post. Vi vil sende saken videre til Statsforvalteren dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du har mottatt vedtaket.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Forvaltningslovens bestemmelser avgjør dette.

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på. Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket skal endres. Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.

Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Med vennlig hilsen

*Dokumentet er elektronisk godkjent av*

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Espen Jordet<br>Kommunalsjef | Marie Rostad Nilsen<br>leder |
|------------------------------|------------------------------|

Kopi til  
LIN-TIN EIENDOM AS

Ved foreningen mflte. 1)

Kommuneingeniør Ous. 2. Nymo, oppsynsman Knut Mjørud og tekniker Helge Hagen og for kjøper Aabjørn Bye.

Tomtens grenser framgår av kartet på neste side.

Det er slått ned stålbolter i tomtens hjørner.

Kommuneingeniøren i Rakkestad, 12.sept. 1973.

*[Signature]*  
Ous. H. Nymo  
oppmålingssekt

*[Signature]*  
Knut Mjørud  
Hjelpe Hagen  
Kartvånen.

1) Her føres nem og nøyaktighets vedr. alle parter og måter som nylig, dersom opplyst hvem som er for- skriftssag indst. men ikke måter. Teksten videre redigert av administrat. En lye omst. Gravelsting. hvem som har påst eller andre grenser, hvilke dokumenter det er henst til el. Videre kommer slike grens- beskrivelse med avslutnings. Tilbud eventuelt generelle tilfyller.

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909- ble det også holdt

**SKYDELINGSFORRETNING 1)**

for å fastsette skylden for parallell.

Grensene er som beskrevet foren.

Parallell skal anvendes til lagertomt

Skylden for den fraktille del ble basert til 1) 0,00

Hovedstyrets gjenværende skyld utgjør 1,00

Den fraktille del er gitt bruksnavet "nye tomt II".

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning. for de 2 skyldelings- menns vedkommende i henhold til gitt forklaring.

Kommuneingeniøren i Rakkestad, 12.sept. 1973.

*[Signature]*  
Knut Mjørud  
Oppmålingssekt

*[Signature]*  
Helge Hagen  
Byggingssjef  
skylddelingsmann

1) Hvis den enkelte del ikke inngår i statens reguleringsplan, skal fradelingen godkjennes av landbruksdepartementet.

2) Forretningen kan påføres til overklagen forbeholdt mot skylddelingen. Krav om dette må være sendt i henholdsvis domstolen innen 3 måneder fra forrettningens avgjørelse.

3) Fakt. bygningstidens godkjennelse er delingen, om skilsmisse el. Videre i bygning. Her føres også rettelser og spør-inger.

Parallell av påleggning

Lagertomt nr. 62.42 del. 2.19.1973.

Tomtens skilningsarbeide

Parallell nr. 133.

.....Rakkestad..... kommune

Rakkestad komm. Ing. J. Nymo, 20733/13 BR/RI.

**MÅLBREV**

utstedt av oppmålingsseksjonen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parallell av "Industriveien" til (eier, navn), gr. nr. 3 br. nr. 142

Parallell er gitt br. nr. 142 (fylles ut av tinglynningsdomstolen)

Parallell er også betegnet "nye tomt II" (fylles ut av oppmålingsseksjonen)

Ar 1973 den 10.9. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningsslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over den lagertomt for Gnr. 8 br. 146 A/S

Forretningen er forlagt av Rakkestad kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av kommuningeniøren i Rakkestad.

I nærvær av karteins oppsynsman Knut Mjørud og tekniker Helge Hagen ved kommuningeniørkontoret.

Parallell av påleggning

Lagertomt nr. 62.42 del. 2.19.1973.

Tomtens skilningsarbeide

Parallell nr. 133.

.....Rakkestad..... kommune

Rakkestad komm. Ing. J. Nymo, 20733/13 BR/RI.

**MÅLBREV**

utstedt av oppmålingsseksjonen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parallell av "Industriveien" til (eier, navn), gr. nr. 3 br. nr. 142

Parallell er gitt br. nr. 142 (fylles ut av tinglynningsdomstolen)

Parallell er også betegnet "nye tomt II" (fylles ut av oppmålingsseksjonen)

Ar 1973 den 10.9. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningsslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over den lagertomt for Gnr. 8 br. 146 A/S

Forretningen er forlagt av Rakkestad kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av kommuningeniøren i Rakkestad.

I nærvær av karteins oppsynsman Knut Mjørud og tekniker Helge Hagen ved kommuningeniørkontoret.



Kommune

Rakkestad

Postboks 264

1890 Rakkestad

Org.nr.: 945 372 281

Målebrev over

|                   |           |            |         |
|-------------------|-----------|------------|---------|
| Eiendom           | Gnr<br>8  | Bnr<br>233 | Festenr |
| Bruksnavn/adresse |           |            |         |
| Areal             | 1171,0 m2 |            |         |

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

|                       |                                                                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato for forretningen | 17.02.2009                                                                                                                  |
| Rekvirent             | Rakkestad kommune                                                                                                           |
| Bestyrer              | Arne Gjerberg                                                                                                               |
| Forretning            | Kartforretning over eiendommen g.nr. 8 b.nr. 233 i forbindelse med endring av referansesystemet fra NGO Akse III til Euref. |

Underskrift

Sted  
Rakkestad

Dato  
17.02.2009

Underskrift

Rakkestad kommune

Teknisk, miljø og landbruk

Postboks 264, 1890 Rakkestad

Arne Gjerberg

GAB

Registreringsstempel

MATRIKKELFØRT

17 FEB 2009

RAKKESTAD KOMMUNE

Tinglysing (jf delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser ol)

MÅLEBREV

X

uten grensejustering med grensejustering

Journalnr

37/03

Målebrev nr

2714

Evt midlertidig forretning, dato, ref nr

Delingsloven § 4-2 første ledd

«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder for målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.»

K-blankett 705823-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-1996

34

LAGERVEIEN 3

Vedlegg

Gnr  
8

Bnr  
233

Festenr

Representasjonspunkt

X 6589394 Y 632666

Kartblad

32-05-520-122-56-10

X

Landsnett

Målestokk

1: 500

Areal

1171.0 m<sup>2</sup>

MÅLEBREVKART

Jnr

37/03

Målebrev nummer

2714

| Punkt | Grensepunkttype - Underlag   | N-koord    | E-koord   | Side  | Radius |
|-------|------------------------------|------------|-----------|-------|--------|
| 341N  | Off godkj grensemerke - Jord | 6589419.77 | 632676.15 | 44.92 |        |
| 342N  | Umerket - Ikke spesifisert   | 6589374.95 | 632679.19 | 8.30  |        |
| 343N  | Umerket - Ikke spesifisert   | 6589368.82 | 632673.60 | 17.68 |        |
| 235N  | Umerket - Ikke spesifisert   | 6589368.38 | 632655.93 | 49.87 |        |
| 236N  | Off godkj grensemerke - Jord | 6589418.14 | 632652.67 | 23.54 |        |

GIS/LINE Målebrev

PROAKTIV.NO

35

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

| Eiendomsdata (Seksjon) |                |                      |     |
|------------------------|----------------|----------------------|-----|
| Bruksnavn              |                | Beregnet areal       | 0   |
| Etablert dato          | 12.11.2024     | Arealmerknader       |     |
| Oppdatert dato         | 14.11.2024     | Antall teiger        | 0   |
| Seksjonsformål         | Næringsseksjon | Tilleggsareal (Bygg) |     |
| Sameiebrøk             | 1/14           | Bruk av grunn        | ( ) |

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle   | Forr.dato  | Kom. saksref. | Tingl.status | Involverte |
|-----------------|------------|---------------|--------------|------------|
| Forretningstype | M.før.dato | Annen ref.    | Endr.dato    | Berørte    |
| Seksjonering    | 04.07.2024 | 24/3576       | Tinglyst     |            |
| Seksjonering    | 04.07.2024 |               | 14.11.2024   |            |

Tinglyste eierforhold

| Navn            | Rolle             | Adresse           | Status   |
|-----------------|-------------------|-------------------|----------|
| ID              | Andel             | Poststed          | Kategori |
| LAGERVEIEN 3 AS | Hjemmelshaver (H) | Peer Gynts vei 27 |          |
| S930618543      | 1/1               | 1890 RAKKESTAD    |          |

Brukenheter

| Type            | Adresse      | Br.enhet | Eiendom   | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-----------------|--------------|----------|-----------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Annet enn bolig | Lagerveien 3 | H0101    | 8/162/0/1 | 67  | 0   | 0   | 0  |                |

Adresse

| Vegadresse: Lagerveien 3 |                | Adressetilleggsnavn: |                    |
|--------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Poststed                 | 1890 RAKKESTAD | Kirkesogn            | 02030304 RAKKESTAD |
| Grunnkrets               | 108 Mjørud     | Tettsted             | 141 Rakkestad      |
| Valgkrets                | 1 SENTRUM      |                      |                    |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                     | Bygningsstatus                   | Dato       |
|----|------------|-----|--------------------------|----------------------------------|------------|
| 1  | 301242942  |     | Annen lagerbygning (239) | Midlertidig brukstillatelse (MB) | 24.10.2025 |

1: Bygning 301242942: Annen lagerbygning (239), Midlertidig brukstillatelse 24.10.2025

Bygningsdata

|               |                          |           |       |
|---------------|--------------------------|-----------|-------|
| Næringsgruppe | Transport og lagring (H) | BRA Bolig |       |
| Sefrakminne   | Nei                      | BRA Annet | 983,4 |

|                  |                     |                    |       |
|------------------|---------------------|--------------------|-------|
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 983,4 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |       |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |       |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |       |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       | 1008  |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei   |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |       |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus              | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|
| Igangsettingstillatelse     | 01.07.2023 | 04.09.2023 | 23/1584   |
| Midlertidig brukstillatelse | 24.10.2025 | 07.04.2026 | 2024/5634 |

Brukenheter

| Type            | Adresse      | Br.enhet | Eiendom   | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-----------------|--------------|----------|-----------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Annet enn bolig | Lagerveien 3 | H0101    | 8/162/0/1 | 67  | 0   | 0   | 0  |                |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 983,4     | 983,4   | 0         | 0         | 0       |

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 8/162

|                |             |                         |              |
|----------------|-------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      | BYE TOMT II | Beregnet areal          | 1864         |
| Etablert dato  | 27.09.1973  | Historisk oppgitt areal | 1918         |
| Oppdatert dato | 14.11.2024  | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0.04        | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |             |                         |              |
| Arealmerknader |             |                         |              |

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☒ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6589391.77 | 632635.37 | 0 | Ja     | 1864       |              |





## Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 07.09.2026

### Planopplysninger

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

|            |      |          |   |          |     |          |  |             |   |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3120 | Gårdsnr. | 8 | Bruksnr. | 162 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 1 |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|---|

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

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

|                                                      |                                                                 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Plantyper med treff                                  |                                                                 |
| <input checked="" type="radio"/> Kommuneplaner       | <input checked="" type="radio"/> Kommuneplaner under arbeid     |
| Plantyper uten treff                                 |                                                                 |
| <input type="radio"/> Kommunedelplaner               | <input type="radio"/> Kommunedelplaner under arbeid             |
| <input type="radio"/> Reguleringsplaner              | <input type="radio"/> Reguleringsplaner under bakken            |
| <input type="radio"/> Reguleringsplaner over bakken  | <input type="radio"/> Reguleringsplaner under arbeid            |
| <input type="radio"/> Reguleringsplaner bunn         | <input type="radio"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| <input type="radio"/> Bebyggelsesplaner              | <input type="radio"/> Bebyggelsesplaner over bakken             |
| <input type="radio"/> Bebyggelsesplaner under bakken | <input type="radio"/> Midlertidige forbud                       |

### Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                         |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 202301                                                                                                                                                  |
| Navn           | Kommuneplanenes arealdel 2025-2037                                                                                                                      |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                 |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                               |
| Ikrafttredelse | 10.04.2025                                                                                                                                              |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 864 m²<br><b>KPHensynsonenavn</b> H320<br><b>KPFare</b> Flomfare                                                                      |
|                | <b>Delareal</b> 1 864 m²<br><b>KPHensynsonenavn</b> H_810<br><b>KPGjennomføring</b> Krav om felles planlegging                                          |
|                | <b>Delareal</b> 1 864 m²<br><b>Arealbruk</b> Næringsvirksomhet,Nåværende<br><b>Områdenavn</b> N1                                                        |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Delareal</b>         | 150 m²            |
| <b>KPHensynsonenavn</b> | H310_2            |
| <b>KPFare</b>           | Ras- og skredfare |

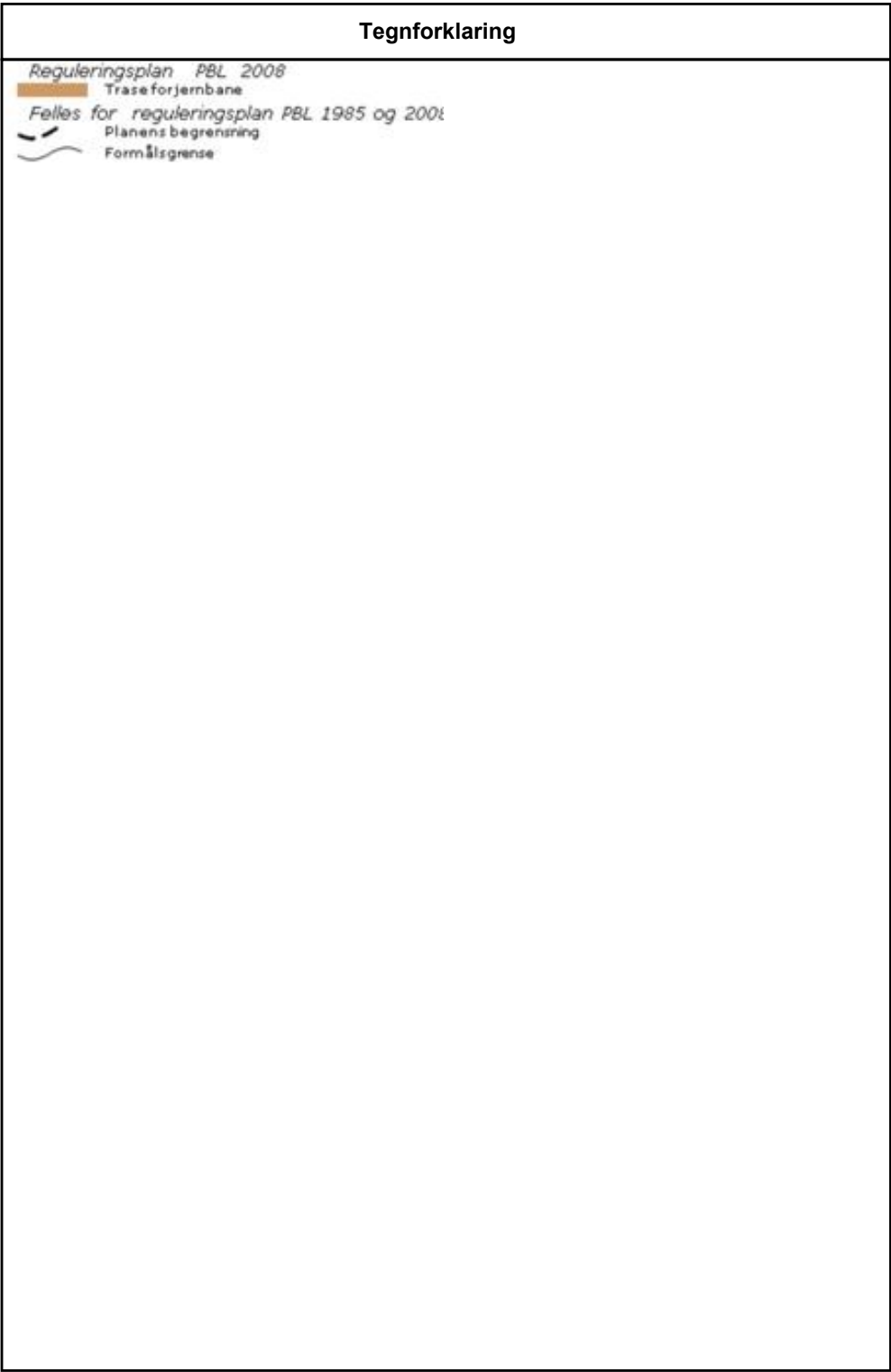
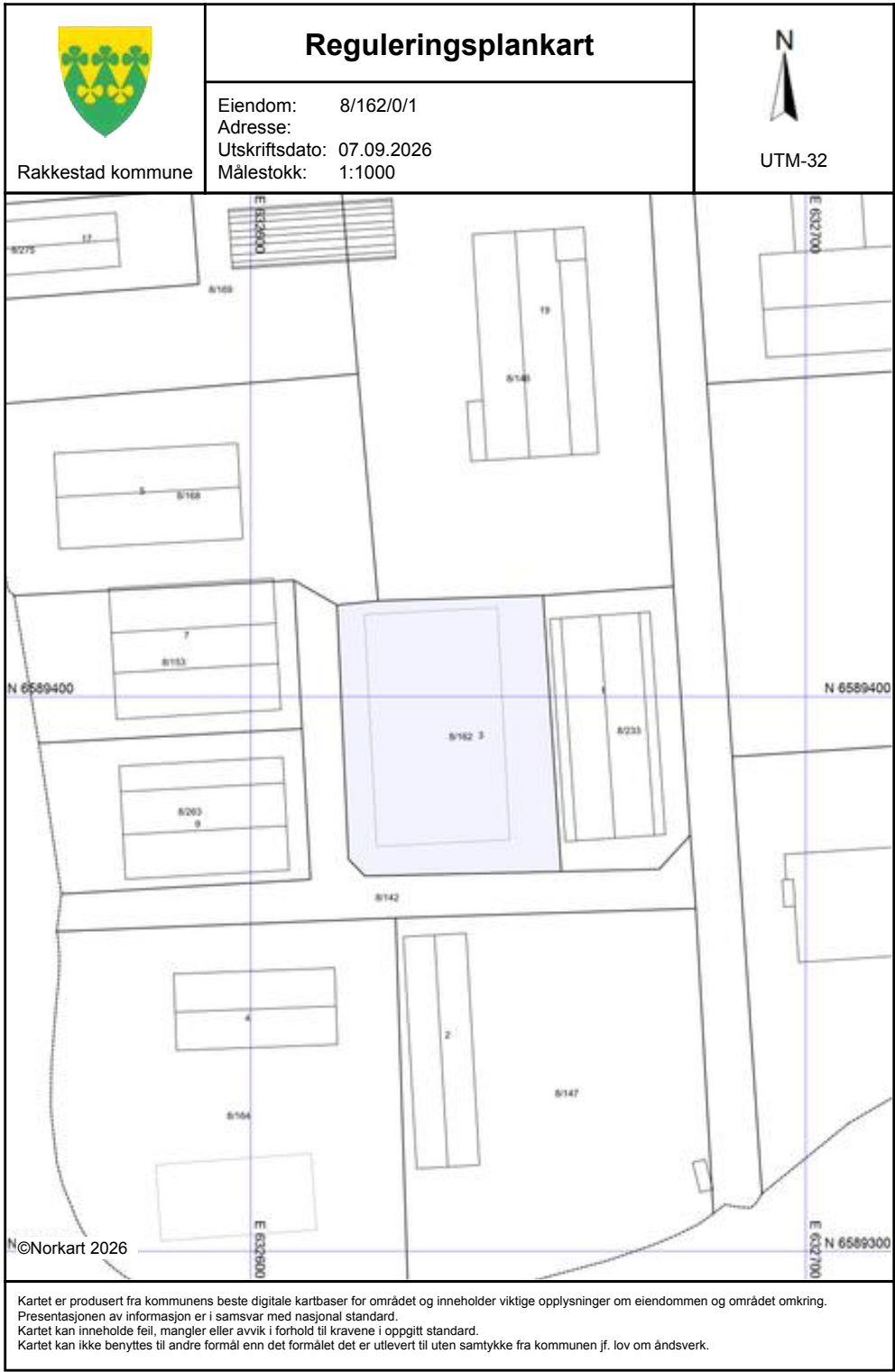
### Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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









Planbestemmelser  
kommuneplanens arealdel 2025-  
2037

Saksnr. 2024/63-3

Arkiv 141

Dato 25.02.2025



Innhold

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. PBL § 11-5).....4

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. PBL § 11-6) .....4

§ 3 HENSYNSSONER (jf. Pbl § 11-8).....5

    § 3.1 Hensynssone H310\_fareområde kvikkleireskred, ..... 5

    § 3.2 Hensynssone H310\_2 aktsomhetsområde kvikkleireskred. .... 5

    § 3.3 H 310\_3-5 Hensynssone Skred i bratt terreng ..... 6

    § 3.4 Hensynssone høyspenningsanlegg H370 (jf. Pbl § 11-8 a) ..... 6

    § 3.5 Hensynssone friluftsliv H530 (jf. Pbl § 11-8 c)..... 6

    § 3.6 Hensynssone kulturmiljø H570 (jf. Pbl § 11-8 c)..... 6

    § 3.7 Hensynssone Aktsomhetsområde flom H320 (jf. Pbl § 11-8 a)..... 7

    § 3.8 Hensynssone naturvern H720 (jf. Pbl § 11-8 d)..... 7

    § 3.9 Hensynssone drikkevannskilde H110 (jf. Pbl § 11-8 a)..... 7

    § 3.10 Hensynssone grunnvannsbrønner H120..... 7

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

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER (jf. PBL § 11-9) .....8

    § 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)..... 8

    § 4.2 Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)..... 8

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

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

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

    § 4.6 Støy (jf. PBL 11-9 nr. 6)..... 11

    § 4.7 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 nr. 6)..... 12

    § 4.8 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 nr. 6) ..... 12

    § 4.9. Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 nr. 3) ..... 13

    § 4.10. Høyspenningsanlegg (jf. PBL 11-9 nr. 5)..... 13

    § 4.11. Overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 nr. 6)..... 13

    § 4.12 Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6)..... 14

    § 4.13 Naturmangfold (jf. PBL 11-9 nr.6)..... 14

    § 4.14 Kulturlandskap og kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 6) ..... 14

    § 4.15 Kulturminner (jf. PBL § 11-9 nr.7)..... 14

    § 4.16 Fjernvarme (jf. PBL 11-9 nr. 3)..... 15

    § 4.17 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) ..... 15

    § 4.18 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) ..... 15

    § 4.19 Lekeplasser ..... 16

    § 4.20 Miljøoppfølging og overvåking (jf. PBL § 11-9 pkt. 8) ..... 16

    § 4.21 Lyssetting..... 16

    § 4.22 Rekkefølgekrav..... 16

    § 4.23 Byggegrense..... 17

    § 4.24 Utbyggingsavtaler ..... 17

    § 4.25 Vannmiljø ..... 17

§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10 og 11-11)..... 18

    § 5.1 Boligbebyggelse ..... 18

        § 5.1.1 Eksisterende og nye boligområder ..... 18

        § 5.1.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10) ..... 19

        § 5.1.3 Områder til lek og opphold (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10) ..... 19

    § 5.2 Fritidsbebyggelse ..... 20

    § 5.3 Sentrumsformål..... 20

    § 5.4 Næringsformål..... 20



§5.5 Råstoffutvinning ..... 21

    §5.51 Masseuttak stein ..... 21

§ 5.6 Deponi innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10) ..... 21

§ 5.7 Grav- og urnelund..... 22

§ 6 LNF, LSB, LSN ..... 22

    § 6.1 Alle kategorier ..... 22

        § 6.1.1 Generelt..... 22

        § 6.1.2 Plankrav ..... 22

        §6.1.3 Friluftsliv ..... 22

        §6.1.4 Fritidsboliger..... 23

        § 6.1.5 Fradeling av gårdstun ..... 23

        § 6.1.6 Infrastruktur ..... 23

§6.2 LSN, spredt næring og eksisterende boliger og LSB, spredt næring og bolig..... 24

    § 6.2.1 Næringsvirksomhet på landbrukseiendommer ..... 24

    § 6.2.2 Eksisterende bebygde boligeiendommer og fradelte gårdstun ..... 25

    § 6.2.3 Boenheter ..... 25

§6.3 LSB, spredt bolig og næring ..... 25

    § 6.3.1 Avgrensing ..... 25

    §6.3.2 Boligbygging ..... 25

        § 6.3.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Jf pbl §1-8. .... 26

§ 6.4 Kantsone/vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag..... 26

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i kursiv, og er kun av veiledende karakter. De kan ikke benyttes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. PBL § 11-5)

Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Føringene er som følger:

- a. Kommuneplanens arealdel skal sikre at Rakkestad kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- b. Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftsområder
- c. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- d. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse og barns oppvekstvilkår, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. PBL § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken i kommunen. Planen gir også rammer for nye kommunedelplaner og reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven 2008 (PBL) § 1-6, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal, dersom planen ikke er nevnt i vedlagt liste over reguleringsplaner, her vil reguleringsplanene gjelde foran kommuneplan dersom det ikke er sagt eksplisitt at kommuneplanens bestemmelser gjelder foran.

§ 3 HENSYNSSONER (jf. Pbl § 11-8)

§ 3.1 Hensynssone H310\_fareområde kvikkleireskred,

I områder vist som faresoner H310\_1 på plankartet, er det registrert kvikkleireforekomster.

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

Innenfor hensynsonen er alle terrenginngrep og tiltak søknadspliktig.

Retningslinje:

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

Alle aktiviteter innenfor områdene må skje med aktsomhet uten fare for å øke skredfaren.

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

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

§ 3.2 Hensynsone H310\_2 aktsomhetsområde kvikkleireskred.

I områder vist som faresoner H310\_2 på plankartet, er det potensiale for å treffe på kvikkleire. Det må det ved utarbeiding av reguleringsplan eller ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning.

Retningslinje:

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

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

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

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

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

I områder vist som faresoner H310\_3-5 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. NVEs veileder 1/2019 eller nyere skal legges til grunn.

H310\_3 er aktsomhetsområde steinsprang

H310\_4 er aktsomhetsområde jord- og flomskred

H310\_5 er aktsomhetsområde snøskred

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

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

Som kap 4.10

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

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinje:

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

Vurderinger i forhold til kulturmiljø skal baseres på Kommunedelplan Kulturmiljø.



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

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

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

*Retningslinje:*

*[NVE veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom](#), skal legges til grunn*

*Aktomhetsområde viser potensiell fare, reell fare* avklares på reguleringsplannivå.

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

Områdene har egne forskrifter

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

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

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

*Retningslinje:*

*I saker som omhandler sikringssonen skal vannverkseier involveres.*

*Ved avvik på vannkvalitet skal sikringssonen evalueres.*

§ 3.10 Hensynsone grunnvannsbrønner H120

Soner for sikring av kommunens grunnvannsbrønner.

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

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

*Retningslinje:*

*Jf. prinsippgodkjenning av Sander vannverk av 8. aug 1980*

*Jf. vannverkseier ROS analyse.*

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

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

Område industriområdet er lagt som hensynsone H810 , det skal utarbeides områdereguleringsplan for området.

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

§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

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

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

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

Unntakene under gjelder ikke dersom:

Tiltaket er innenfor hensynsone skred(H310\_1-5) eller flom (H320).

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

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

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

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

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

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

- f. Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformålet nåværende bebyggelse og anlegg.
- g. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

Retningslinjer til § 4.2

- Bokstav a:** Med større sammenheng menes eksempelvis, infrastruktur VVA, forhold til myk mobilitet og støy. Transformasjon av større område.
- Bokstav b)** Der tiltak medfører publikumsrettet virksomhet med mer enn 50 besøkende pr dag skal det som hovedregel kreves løsning for myke trafikanter.
- Bokstav c:** Det åpnes for tilrettelegging for allment friluftsliv, noe som skal komme allmennheten til gode. Tiltak som ikke fremstår som tilgjengelig for alle godkjennes ikke.
- Bokstav g)** med små tiltak kan som eksempel være tilbygg, garasjer, små frittliggende bygg for eksempel trafostasjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. På parkeringsplasser med 50 plasser eller mer, skal minimum 5% av plassene reserveres for forflytningshemmede. På parkeringsområder opptil 50 plasser skal det reserveres minst 2 plasser.
- b. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 40 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
- c. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Alle sykkelplasser skal ha fastmontert stativ.
- d. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4)
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
- I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

Retningslinjer til § 4.5

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



4. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
5. Ved etablering av parkering i parkeringskjeller kan maksimumsparkering økes med 20%

§ 4.6 Støy (jf. PBL 11-9 nr. 6)

Ved etablering av ny bebyggelse eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse innenfor områder innenfor støysoner, skal det gjøres en nærmere vurdering av støy, og en dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak. Vurderingene skal følge Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/21, eller nyere.

**Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.**

| Støykilde                           | Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsarea l      | Støynivå utenfor soverom , natt kl. 23-07 | Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsarea l dag og kveld, kl. 07-23 | Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsarea l lørdager | Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsarea l søn-/helligdag |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veg                                 | Lden ≤ 55 dB                                                                                          | L5AF ≤ 70 dB                              |                                                                                                                          |                                                                                                           |                                                                                                                 |
| Bane                                | Lden ≤ 58 dB                                                                                          | L5AF ≤ 75 dB                              |                                                                                                                          |                                                                                                           |                                                                                                                 |
| Luftfart                            | Lden ≤ 52 dB                                                                                          | L5AF ≤ 80 dB                              |                                                                                                                          |                                                                                                           |                                                                                                                 |
| Industri med helkontinuerlig arbeid | Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB<br><br>Med impulslyd: Lden ≤ 50 dB                                       | Lnight ≤ 45 dB<br><br>LAFmax ≤ 60 dB      |                                                                                                                          |                                                                                                           |                                                                                                                 |
| Øvrig industri                      | Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB og Levening ≤ 50 dB<br><br>Med impulslyd: Lden 50 dB og Levening ≤ 45 dB | Lnight ≤ 45 dB<br><br>LAFmax ≤ 60 dB      |                                                                                                                          | Uten impulslyd: Lden ≤ 50 dB<br><br>Med impulslyd: Lden ≤ 45 dB                                           | Uten impulslyd: Lden ≤ 45 dB<br><br>Med impulslyd: Lden ≤ 40 dB                                                 |
| Havner og terminaler                | Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB<br><br>Med impulslyd: Lden ≤ 50 dB                                       | Lnight ≤ 45 dB,<br><br>LAFmax ≤ 60 dB     |                                                                                                                          |                                                                                                           |                                                                                                                 |
| Motorsport                          | Lden ≤ 45 dB                                                                                          | Aktivitet bør ikke foregå                 | L5AF ≤ 60 dB                                                                                                             |                                                                                                           |                                                                                                                 |

|                 |              |                           |                |  |  |
|-----------------|--------------|---------------------------|----------------|--|--|
| Skytebaner      | Lden ≤ 35 dB | Aktivitet bør ikke foregå | LAFmax ≤ 65 dB |  |  |
| Vindturbiner    | Lden ≤ 45 dB |                           |                |  |  |
| Nærmiljøanleg g | Lden ≤ 60 dB |                           |                |  |  |

**Retningslinjer til § 4.6**

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

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

I områder vist som faresoner H310\_1-2 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.

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

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

a. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene. Planen skal kunne redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping.

b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.

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

a. Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.

b. Ved nyetablering av bolig/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

c. Det er generelt byggeforbud innenfor 5 meter fra nettstasjon og 6 meter fra kraftlinjer.

d. Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinje :

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

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

Lokal veileder for overvann skal følges

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

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

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

Retningslinjer til § 4.12

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

For lokale kulturminner legges kommunedelplan kulturmiljø til grunn.



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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 4.19 Lekeplasser

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

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

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

Retningslinjer til § 4.20

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

§ 4.21 Lyssetting

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

Retningslinjer til § 4.21

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

§ 4.22 Rekkefølgekrav

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

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

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

§ 4.23 Byggegrense

- Byggegrenser mot vei skal behandles etter plan- og bygningsloven. Avstanden regnes fra midtlinjen i kjørebanelen eller gang- og sykkelvegen. Dersom ikke annet er avklart gjennom reguleringsplan gjelder følgende byggegrenser mot:
- Riksvei: 50 meter
  - Fylkesvei:
    - For fylkesveier som inntil 1. januar 2010 var riksveier, gjelder en byggegrense på 50 meter. Dette gjelder for fylkesvei 124 og fylkesvei 220.
    - For øvrige fylkesveier gjelder en byggegrense på 15 meter.
  - Kommunal vei: 15 meter
  - - Gang- og sykkeløsning: 15 meter

§ 4.24 Utbyggingsavtaler

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan.

Retningslinje: Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om:

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkeløsninger, trafiksikkerhetstiltak m.m.
- blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg, herunder energieffektive og miljøvennlige løsninger
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt

Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.25 Vannmiljø

Blågrønne verdier skal vektlegges og styrkes i alle søknader om tiltak. Ved regulering skal det være minst 10 meters sone grønn sone langs vann og vassdrag. Bekkelukking er som hovedregel ikke tillatt, det skal ved alle byggesaker og reguleringsplaner vurderes restaurering og gjenåpning av bekker.

§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Boligbebyggelse  
Følgende områder er avsatt til ny boligbebyggelse:

- Kraugerudåsen
- Gudimhagen
- Speiderhytta
- Lyngby
- Kirkeveien, spredt bolig, UB1.

Retningslinje:  
Det skal for alle nye områder utarbeides reguleringsplan.

- § 5.1.1 Eksisterende og nye boligområder
- a. I reguleringsplaner kan boligtyper og boligstørrelser fastsettes av kommunen for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Befolkning- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.
- b. Garasjers møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 5 m og 3,5 m. Pulttak 4 meter.
- c. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Garasje med innkjøring parallelt med vei kan plasseres inntil 2 meter fra veikant.
- d. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter og 0,5 meter fra vegggrøft.
- e. Ved behandling etter eldre planer som er datert før 01.11.1990 med utnyttelsesgrad (U-grad) i plankart eller bestemmelser, settes BYA til maks 25 % av tomt.
- f. Fortetting i eksisterende områder skal følge bestemmelsene i § 4.2 eller bestemmelser fastsatt i reguleringsplan.

**Retningslinjer til § 5.1.1**

a) 1. Kommunen skal vurdere boligtyper og boligbehovet i kommunen før oppstartsmøte for nye reguleringsplaner.

b) Avvik fra avstandskrav til VVA kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

c) For alle nye reguleringsplaner må det gjøres registrering av naturmangfold og naturtyper.

d) Reguleringsplaner skal følge opp konsekvensutredningen med de oppfølgingstemaer som er avdekket i utredningen.

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

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

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Bebyggelsestype         | MUA per boenhet    |
| Enebolig                | 150 m² per boenhet |
| Andre boligtyper        | 100 m² per boenhet |
| Leilighet/sekundærbolig | 50 m² per boenhet  |

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

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

| Sandlekeplass                                                                     |              |               | Kvartalslekeplass                                                                  |              |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| For antall enheter                                                                | Maks avstand | Min størrelse | For antall enheter                                                                 | Maks avstand | Min størrelse                 |
| 5-20                                                                              | 50m          | 150 m²        | 21-100                                                                             | 150 m        | 10 m²/boenhet<br>minst 500 m² |
| Målgruppe 0-6 år                                                                  |              |               | Målgruppe: 6-15 år                                                                 |              |                               |
| Minimumskrav pr plass: sandkasse, ett lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel. |              |               | Minimumskrav: 3 lekeapparater, hvor ett skal være huske, benk og variert underlag. |              |                               |

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

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

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

Retningslinjer til § 5.1.3

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

§ 5.2 Fritidsbebyggelse

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

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

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

§ 5.3 Sentrumsformål

Degernes sentrum:

Det kan utbygges boliger og forretninger innenfor området.

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

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

§ 5.4 Næringsformål

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

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



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

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

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

§5.5 Råstoffutvinning

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

§5.51 Masseuttak stein

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

2) **Murtnes**

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

3) **Sververmoen**

Område for uttak av stein til knusing.

4) **Hverven**

Område for uttak av stein til knusing.

Retningslinje:

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

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

Åstorp

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

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

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

§ 5.7 Grav- og urnelund

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

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

Gangveier og stier kan opparbeides.

§ 6 LNF, LSB, LSN

§ 6.1 Alle kategorier

§ 6.1.1 Generelt

Nye bygninger tilknyttet landbruk er tillat.

Tiltak i tilknytning til våningshus og garasje er tillat.

§ 6.1.2 Plankrav

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

§6.1.3 Friluftsliv

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

Retningslinjer til § 6.1.3

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

§6.1.4 Fritidsboliger

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

Retningslinjer:

Ved søknad om dispensasjon gjelder følgende ytre rammer:

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

§ 6.1.5 Fradeling av gårdstun

Fradeling av eksisterende gårdstun til boligformål tillates der hvor landbruksarealet av eiendommen legges til, eller er lagt til, en annen landbrukseiendom for å styrke ressursgrunnlaget. Dyrka eller dyrkbar mark skal følge landbruksarealet. Areal nødvendig for vedlikehold av bygg skal følge gårdstunet. Dog ikke utover 4 meter fra veggliv.

Retningslinje :

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

§ 6.1.6 Infrastruktur

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

Retningslinje :

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

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

§ 6.2.1 Næringsvirksomhet på landbrukseiendommer

a. Næringsvirksomhet på aktive landbrukseiendommer som ikke faller inn under landbruksformålet tillates dersom:

1. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger.
2. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
3. Virksomheten ikke krever omdisponering av dyrket/dyrkbar mark eller vesentlig ombygging av bygninger.
4. Bygning er godkjent til formålet.
5. Virksomheten ikke er publikumsrettet.
6. Tiltaket er lokalisert minst 100 meter fra vann eller vassdrag.

b. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

c. Ny virksomhet skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.

d. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 3 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering.

e. Det tillates inntil 8 bruksendringer i hhv. LSN og LSB 1-6. Til sammen 16 i planperioden.

Retningslinjer til § 6.2.1

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

§ 6.2.2 Eksisterende bebygde boligeiendommer og fradelte gårdstun

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

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

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

§ 6.2.3 Boenheter

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

Retningslinje til § 6.2.3:

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

Erstatningsbolig skal ha en samtidighet med rivning av bolig.

§6.3 LSB, spredt bolig og næring

§ 6.3.1 Avgrensing

Det er tillatt med fradeling og oppføring av til sammen nye 24 boenheter i planperioden. Området for spredt boligbygging er delt opp i 6 områder med en begrensing for antall nye boliger.

| Områdenummer | Antall boliger i perioden |
|--------------|---------------------------|
| LSB 1        | 2                         |
| LSB 2        | 2                         |
| LSB 3        | 4                         |
| LSB 4        | 6                         |
| LSB 5        | 4                         |
| LSB 6        | 6                         |

§6.3.2 Boligbygging

Innenfor rammene av § 6.3.1 tillates inntil 1 fradeling eller oppføring av ny boenhet per eiendom/driftsenhet i perioden.

- a) Nye enheter skal ikke være i konflikt med:

- Dyrka/dyrkbar mark.
- Kommunens gjeldende temakart eller hensynssoner.
- Det skal benyttes eksisterende avkjøringer til riksvei, fylkesvei og kommunal vei.

- Fylkeskonservator skal klarere tomt før fradeling/bygging kan skje.
- Tomtegrense skal ved fradeling settes til minimum 20 meter fra dyrka mark.
- Ved oppføring av bolig uten fradeling skal bygg ha minimumsavstand på 35 meter fra dyrka mark.
- Tomtegrensens avstand til vann og vassdrag skal være minst 100 meter.
- Plassering av bygg skal ikke være i konflikt med landbruksdrift i området.

- b) Eiendommer kan bebygges med inntil 20 % BYA, hvor uthus/garasjebygg begrenses oppad til maksimalt 150 m2 pr bygg.
- c) Garasjer /uthus skal ha saltak med minste takvinkel 20 grader, gesimshøyde maksimalt 5,5 meter.
- d) Der hvor hovedhus har en annen takform, kan garasjer/uthus under 70 m2 ha samme takform som hovedhus..
- e) Bygninger skal oppføres på fast grunn, eller hvor eiendommen befinner seg over grensen for marin leire. Alternativt kan geoteknikk avklares.
- f) Fradelinger over 2 daa utløser krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Retningslinjer til § 6.3.2

Plassering av bygg skal ikke være i konflikt med landbruksdrift, det vil si at ved oppføring av ny boligbebyggelse i områder skal det vurderes konfliktpotensialet mtp. støy, støv og lukt fra landbruksdrift og søkes løsninger som reduserer potensiell konflikt til ett minimum.

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

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

Retningslinjer til § 6.3.3 b):

Tiltak kan likevel være søknadspliktig etter annet regelverk.

§ 6.4 Kantsoner/vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer til § 6.4

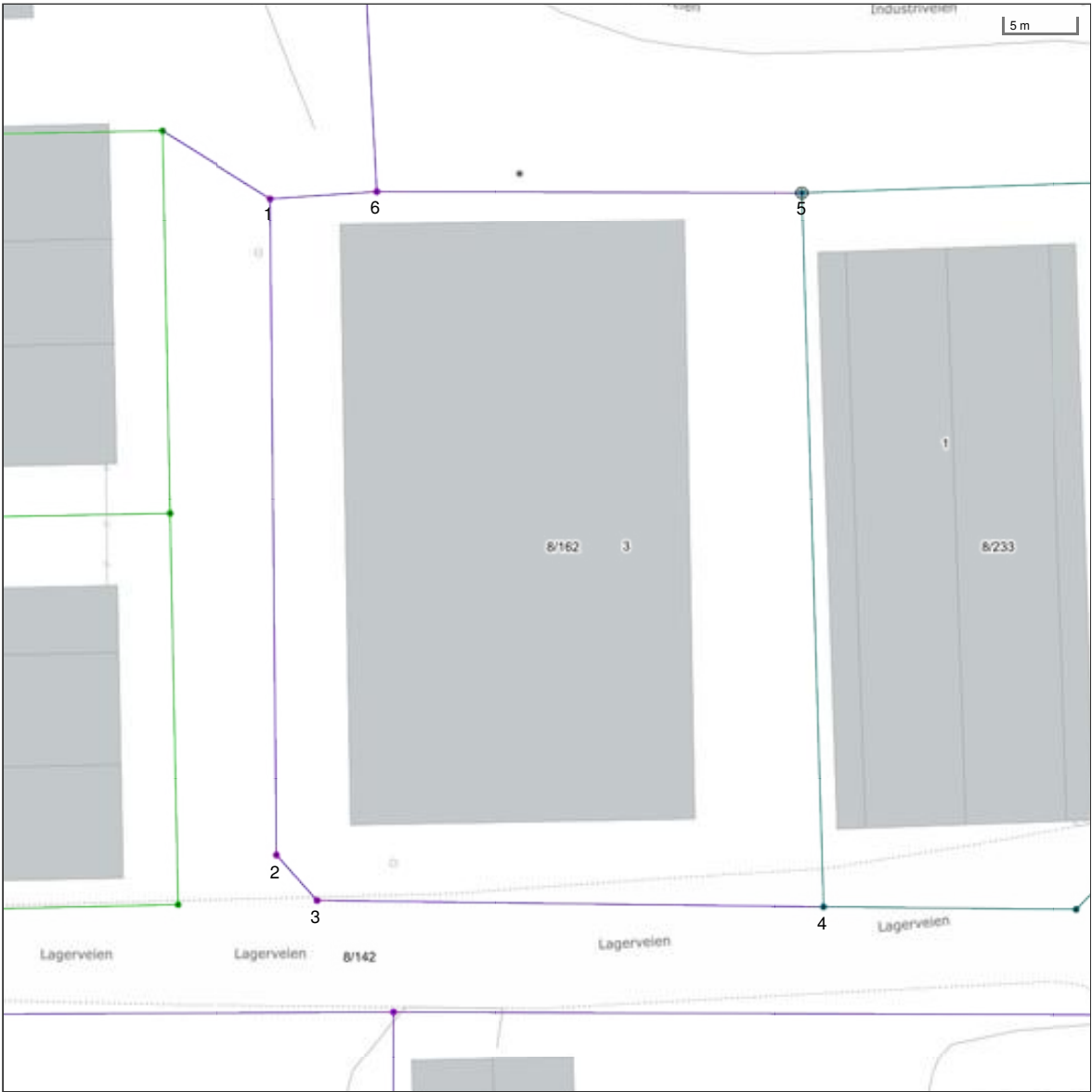
Permanent vegetasjonsbelte skal binde elvekanter og ha en avskjermende funksjon i forhold til avrenning og erosjon. Kantsonen bør ha vegetasjon i flere sjikt. Trær kan felles for å hindre undergraving og rotvelting. Det skal plantes nye tær ved felling.

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



Utskriftsdato: 07.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3120 - 8/162//1



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

- |                               |                                            |                                |                                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omkranset    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpeinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - brett               |
| - - - - - Hjelpeinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpeinje punktstøtte  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - ror                 |
| - - - - - Hjelpeinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet        |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

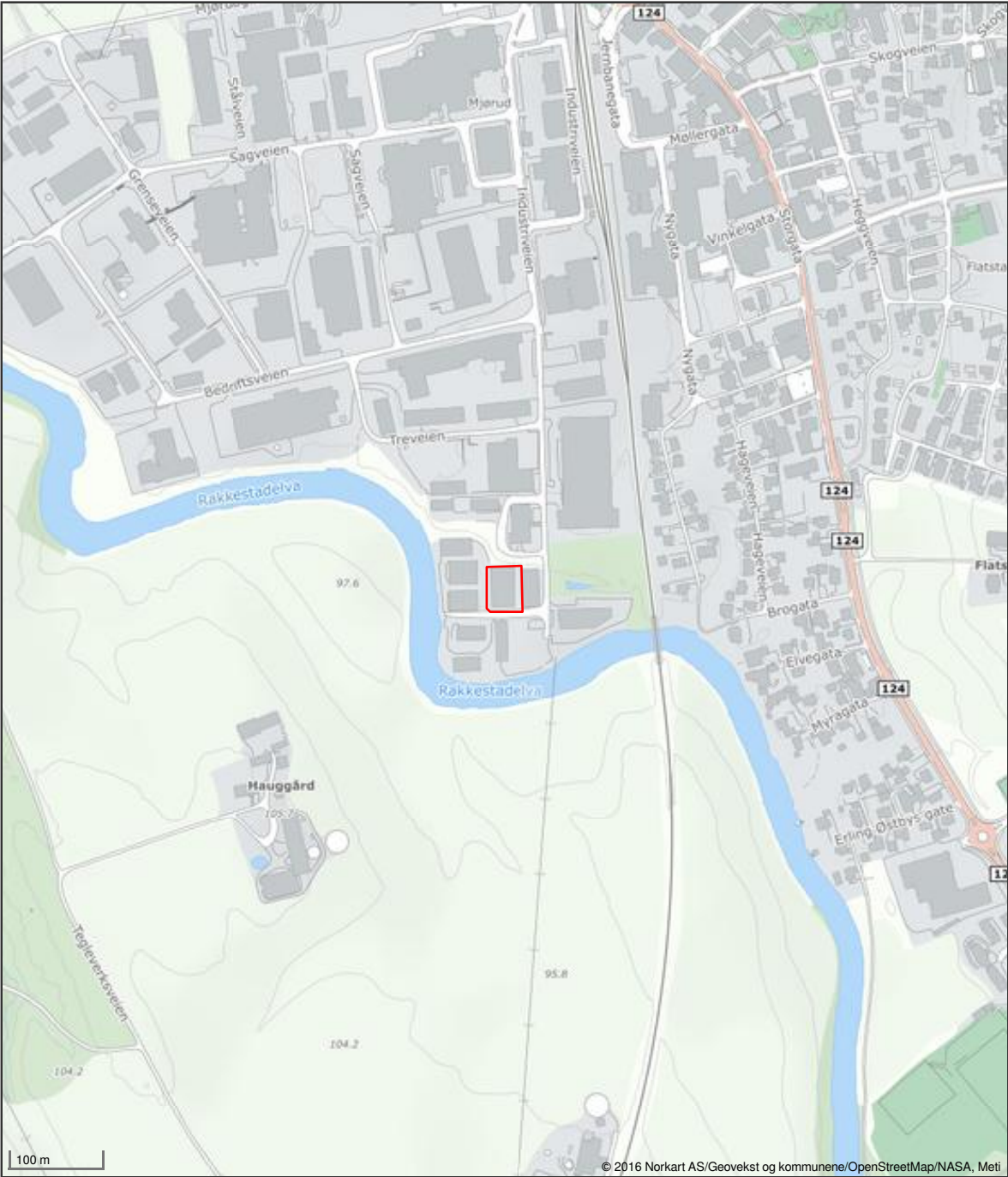
Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |           |                         |                       |                                |      |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            |           | 1 864,00 m <sup>2</sup> |                       | Arealmerknad                   |      |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            |           | Koordinatsystem         | EUREF89 UTM Sone 32   |                                | Nord | 6589391,77 | Øst              | 632635,37 |
| Grensepunkter        |            |           |                         |                       |                                |      |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh.              | Nedsatt i             | Grensepunkttype                |      |            | Lengde           | Radius    |
| 1                    | 6589416,42 | 632615,56 | 36 cm                   | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    |      |            | 7,43             |           |
| 2                    | 6589370,63 | 632617,61 | 36 cm                   | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    |      |            | 45,84            |           |
| 3                    | 6589367,58 | 632620,54 | 36 cm                   | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    |      |            | 4,23             |           |
| 4                    | 6589368,38 | 632655,93 | 13 cm                   | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   |      |            | 35,40            |           |
| 5                    | 6589418,14 | 632652,67 | 13 cm                   | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) |      |            | 49,87            |           |
| 6                    | 6589417,18 | 632622,95 | 36 cm                   | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    |      |            | 29,74            |           |

Utskriftsdato: 07.09.2026



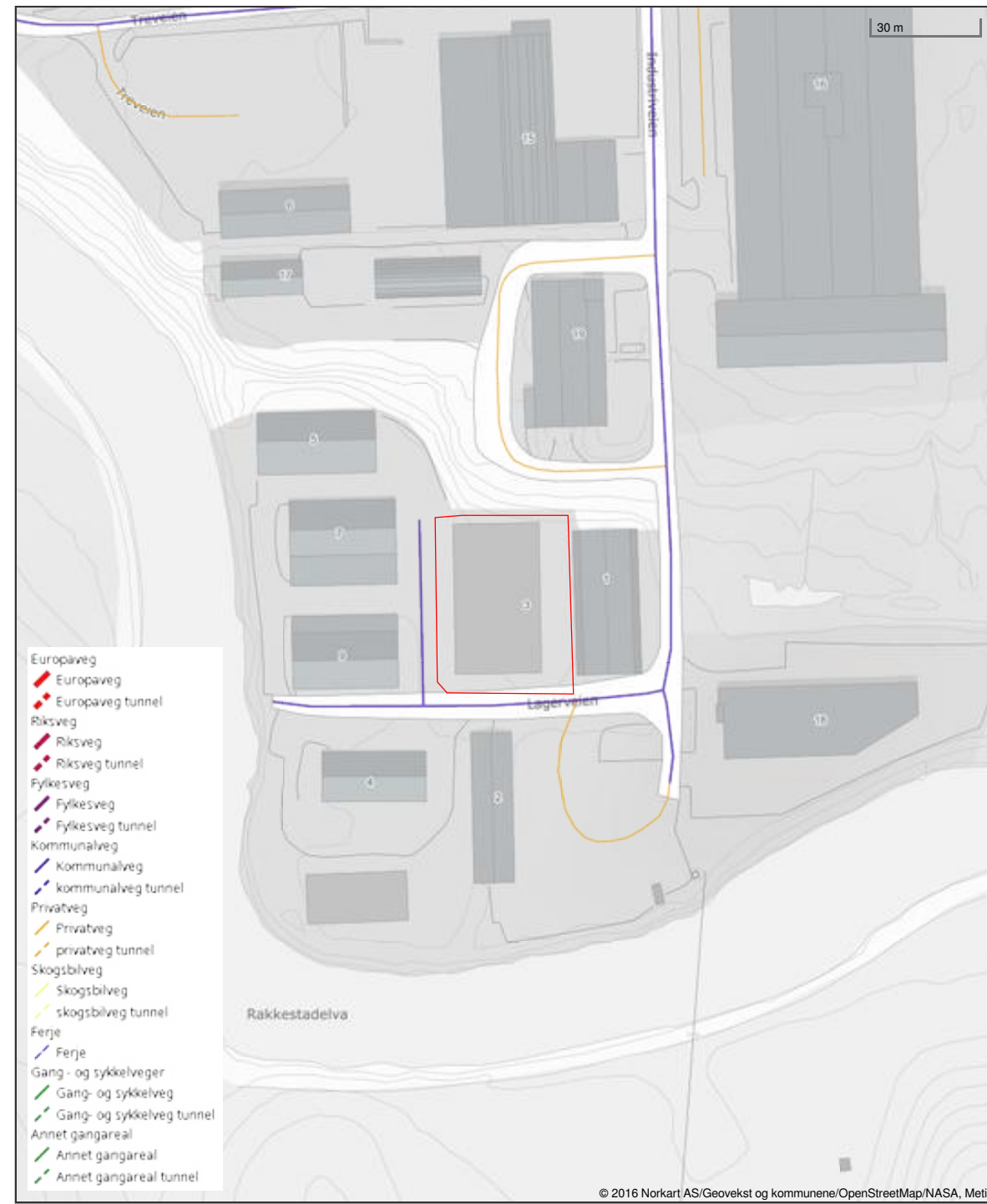
Oversiktskart for eiendom 3120 - 8/162//



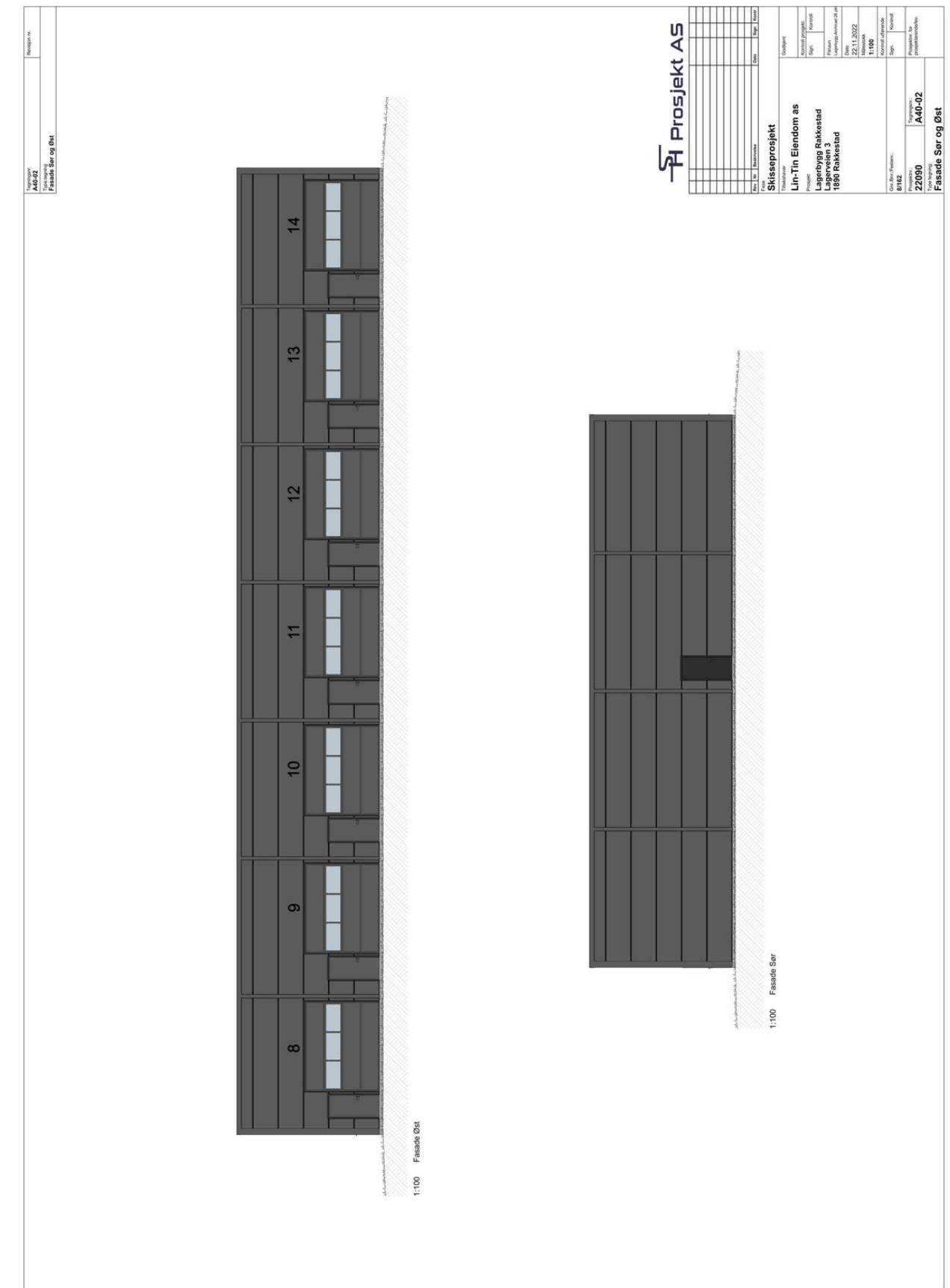
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.09.2026

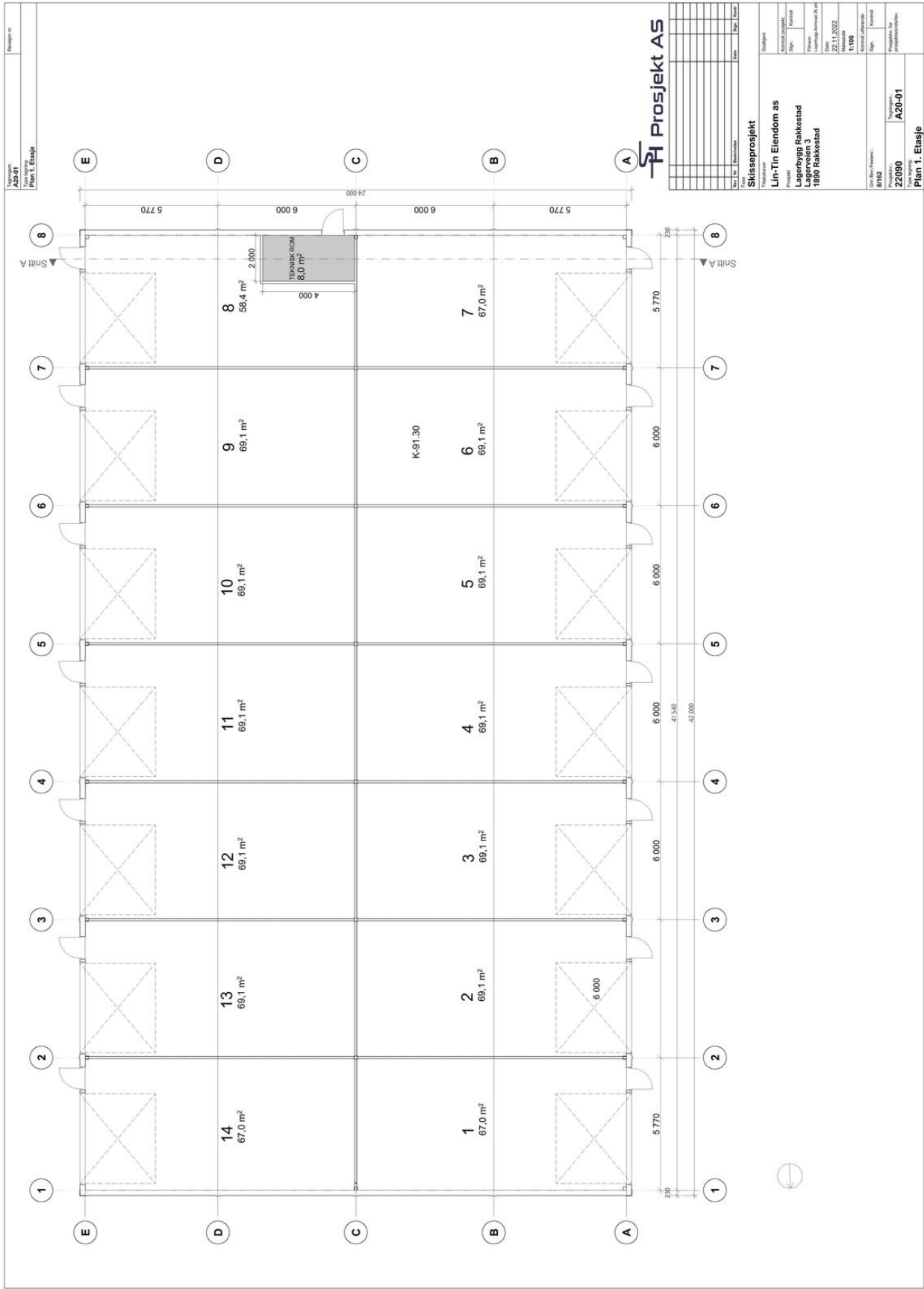
## Vegstatuskart for eiendom 3120 - 8/162//



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









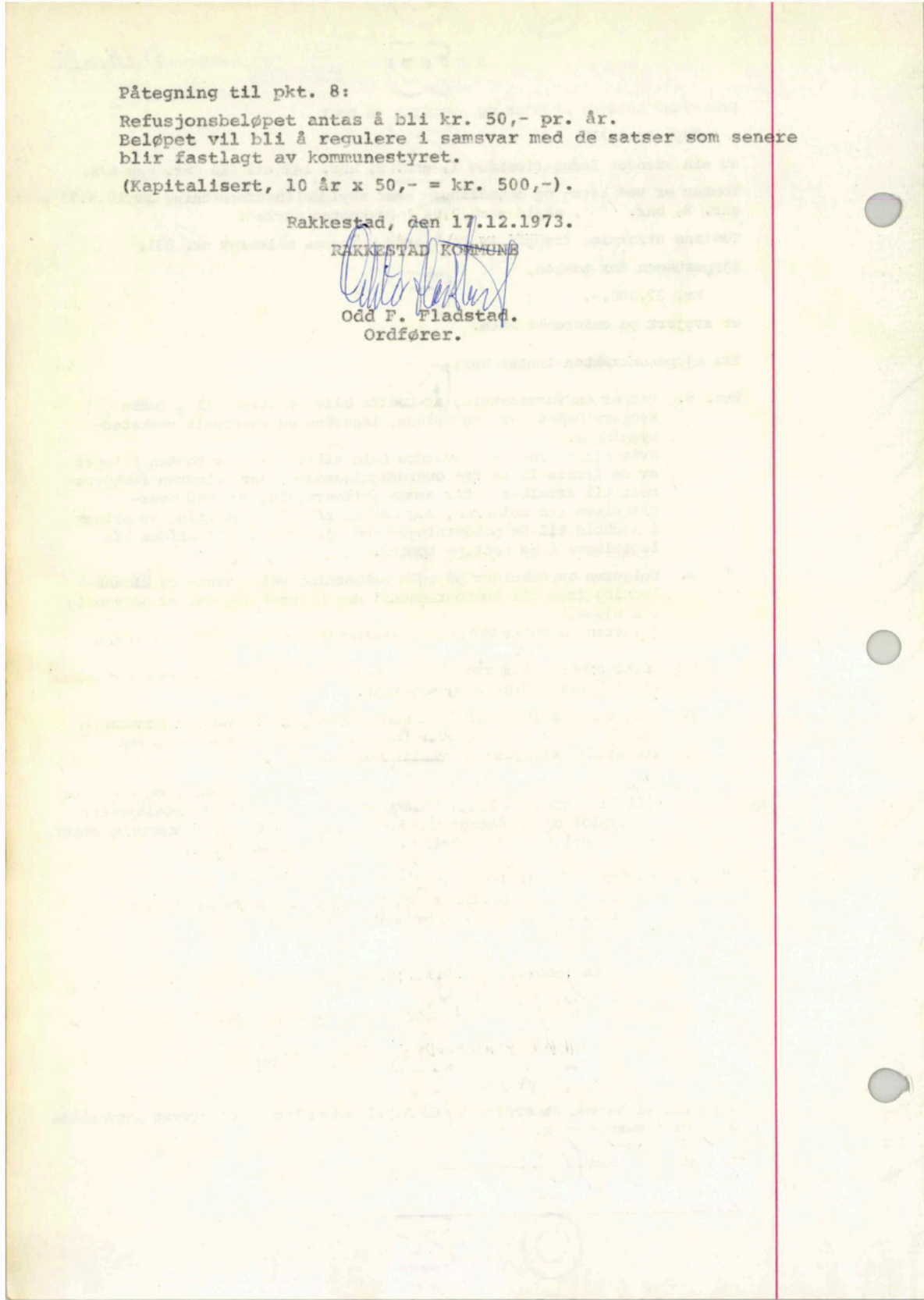
Side 1 av 2

Rakkestad, den 28.11.1973.

Vi bekrefter herved at ordfører Odd F. Fladstad har underskrevet nærværende dokument i vårt navn.

1. Sumner & Sherry 30.8.37. Raklet, Tex
2. Keari Bratton, f. 12.6.43, 1890 Rakletstad





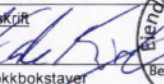
|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |     |              |            |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|------------|--------------|
| Returneres til                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pantedokument<br>Fast eiendom                                                       |     |              |            |              |
| Kursiv Eiendomsmegling AS<br>Kalnesveien 5<br>1712 Grålum<br>Begjært av 914730112 Kursiv Eiendomsmegling AS<br>Merk evt.faktura 192-22-0135                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Oppdragsnr.<br>192-22-0135                                                          |     |              |            |              |
| Opplysningene i feltene 1-5 registreres i grunnboken                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |     |              |            |              |
| 1. Pantsetter                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |     |              |            |              |
| Navn<br>LIN TIN EIENDOM AS                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9 siffer)<br>913419758                   |     |              |            |              |
|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |              |            |              |
|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Doknr: 1183066 Tinglyst: 24.10.2023<br>STATENS KARTVERK                             |     |              |            |              |
| - Angivelse av pantkravet<br>15 000 000                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beløp med bokstaver<br>femtenmillioner00/100                                        |     |              |            |              |
| 2. Panthaver                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |     |              |            |              |
| Navn<br>914730112 Kursiv Eiendomsmegling AS                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |     |              |            |              |
| 3. Til sikkerhet for betaling av kapitalen med renter, omkostninger m.m., pantsettes:                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |     |              |            |              |
| Kommunennr                                                                                                                                                                          | Kommunenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Gnr                                                                                 | Bnr | Festenr      | Seksjonsnr | Ideell andel |
| 3016                                                                                                                                                                                | Rakkestad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8                                                                                   | 162 |              |            | 1/1          |
|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |     |              |            |              |
| 4. Avtalt prioritet                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |     |              |            |              |
| Obligasjonen har opptrinnsrett                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |     |              |            |              |
| 5. Tinglysingsspærre                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |     |              |            |              |
| Pantsetter erklærer at eiendommen ikke kan overskjøtes, pantsettes, utleies eller beheftes på noen måte, uten etter skriftlig samtykke fra :<br>914730112 Kursiv Eiendomsmegling AS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |     |              |            |              |
| 6. Betalingsbetingelser/vilkår (tinglyses ikke)                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |     |              |            |              |
| Omfang                                                                                                                                                                              | Beløpet representerer salgssum for den pantsatte eiendom, og obligasjonen skal tjene som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter avtalen, samt for Kursiv Eiendomsmegling AS vederlag og utlegg iht oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jfr. panteloven §§ 2-2, 2-3 og 2-4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |     |              |            |              |
| Forsikring                                                                                                                                                                          | Pantsetter plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret. Hvis forsikringspremien ikke betales ved forfall, er kreditor berettiget til å dekke den for Pantsetterens regning. Eventuell brannskadeerstatning eller annen erstatning som følge av at eiendommen blir skadet eller helt eller delvis går til grunne, kan kreditor kreve i sin helhet benyttet til, innfrielse av gjelden, med de begrensninger som følger av lov eller avtale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |     |              |            |              |
| Ekstraordinært forfall                                                                                                                                                              | Kreditor kan kreve innfrielse straks hvis det inntrer forhold som nevnt i pantelovens § 1-9, herunder hvis plikten til å betale renter og avdrag i rett tid blir vesentlig misligholdt, pantet ikke forsvarlig vedlikeholdt, vesentlig forringet i verdi, ikke holdes tilstrekkelig forsikret, ved akkord eller konkurs, eller hvis Pantsetter har gitt uniktige eller ufullstendige opplysninger. Pantsettelsen skjer etter regler i lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2. Hvis gjelden ikke blir betalt ved forfall kan kreditor søke hel eller delvis dekning i den pantsatte eiendom gjennom tvangsauksjon eller tvangsbruk uten forutgående søksmål etter reglene i tvangsfullbyrdslovens. Kreditor kan også foreta inndrivelse uten søksmål i samsvar med tvangsfullføringslovens § 7-2 bokstav (a) uten først å sette eiendommen til tvangsauksjon. Ved overgang av eiendommen til ny eier, anses lånet forfalt til betaling. |                                                                                     |     |              |            |              |
| Sign. pantsetter                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Side 1 av 2                                                                         |     | Sign. megler |            |              |





Attestert kopi av dok.nr. 2023/1183066/200  
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:45

Side 2 av 2

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7. Erklæring om sivilstand m.v.</b><br>1. Er pantsetter(e) gift eller registrerte partner(e)?<br><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares<br>2. Er pantsettere gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som Pantsettere?<br><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares<br>3. Gjelder pantsettelsen eiendom som Pantsetteren(e) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?<br><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/ registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen. |                                                                                   |                                                                                    |
| <b>8. Underskrifter og bekreftelser</b><br>Sted, dato:<br>Rakkestad 19.10.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                   |                                                                                    |
| Pantsetteren(e)s underskrift(er)<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   | Navn gjentas med maskin eller blokkbokstaver<br>LIN TIN EIENDOM AS<br>Lindis Leret |
| Jeg/vi bekrefter at Pantsetteren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.<br>Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   |                                                                                    |
| 1. vitneunderskrift<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | 2. vitneunderskrift                                                                |
| Navn med blokkbokstaver<br>Bent Carl Kirkeng<br>Rakkestad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                   | Navn med blokkbokstaver                                                            |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   | Adresse                                                                            |
| Som pantsetter(ne)s ektefelle(r)/registrerte partnere(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |                                                                                    |
| Sted, dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                   |                                                                                    |
| Ektefelle / reg partners underskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                   | Underskrift blokkbokstaver                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                   | Personnr                                                                           |
| Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær.<br>Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |                                                                                    |
| 1. vitneunderskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                   | 2. vitneunderskrift                                                                |
| Navn med blokkbokstaver                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   | Navn med blokkbokstaver                                                            |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   | Adresstype                                                                         |

Sign. pantsetter

Side 2 av 2

Sign. megler



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2226437/200  
Attestingstidspunkt 2026-09-07 12:44

Side 1 av 7

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614769311  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn              | Adresse                      |
|-----------------|-------------------|------------------------------|
| 945372281       | RAKKESTAD KOMMUNE | Postboks 264, 1891 RAKKESTAD |

### Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn            | Bruksenhe | Adresse                           |
|-------------------|-----------------|-----------|-----------------------------------|
| 930618543         | LAGERVEIEN 3 AS |           | Peer Gynts vei 27, 1890 RAKKESTAD |

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Gnr  | Bnr |
|------|-----|
| 3120 | 8   |
| 3120 | 162 |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode     | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 1   | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 2   | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 3   | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 4   | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 5   | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 6   | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 7   | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 8   | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 9   | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 10  | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 11  | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 12  | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 13  | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3120 | 8   | 162 | 0   | 14  | 1 / 14     | Næringsseksjon | Nei                   | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

RAKKESTAD KOMMUNE  
Dato: 4/1-24  
Rett kopi bekreftes *HS*

04.07.2024 09:16

Side 1 av 1





Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen)                                     |                              |               |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                              |               |
| Kommunens navn                                                        | Kommunens adresse            | Kontaktperson |
| Rakkestad                                                             | Postboks 264, 1891 Rakkestad | Arne Gjerberg |

| 1. Opplysninger om innsenderen                                                                                                                                                                    |                    |                         |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). |                    |                         |               |
| Navn                                                                                                                                                                                              | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse           |               |
| Lagerveien 3 AS                                                                                                                                                                                   | 930618543          | lintineiendom@gmail.com |               |
| Adresse                                                                                                                                                                                           | Postnummer         | Poststed                | Telefonnummer |
| Peer Gynts vei 27                                                                                                                                                                                 | 1890               | Rakkestad               | 90152420      |

| 2. Opplysninger om eiendommen |                |          |          |          |
|-------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr.                    | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 3120                          | Rakkestad      | 8        | 162      |          |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) |                 |                             |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                   | Navn            | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 930618543                                          | Lagerveien 3 AS | 1/1                         |
|                                                    |                 |                             |
|                                                    |                 |                             |
|                                                    |                 |                             |
|                                                    |                 |                             |
|                                                    |                 |                             |

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)                                                                                                                                                                  |        |                                                                                                                                                     |               |            |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. |        |                                                                                                                                                     |               |            |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                                              |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = sameieseksjon bolig<br>SN = sameieseksjon næring |               |            |        | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |      |        | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |      |        |               |               |
| S.nr                                                                                                                                                                                                        | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                       | Tilleggsareal | S.nr       | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                                                                                                  | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1                                                                                                                                                                                                           | N      | 1                                                                                                                                                   |               | 13         | N      | 1                                                                                                                                                            |               | 25   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 37   |        |               | 49            |
| 2                                                                                                                                                                                                           | N      | 1                                                                                                                                                   |               | 14         | N      | 1                                                                                                                                                            |               | 26   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 38   |        |               | 50            |
| 3                                                                                                                                                                                                           | N      | 1                                                                                                                                                   |               | 15         |        |                                                                                                                                                              |               | 27   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 39   |        |               | 51            |
| 4                                                                                                                                                                                                           | N      | 1                                                                                                                                                   |               | 16         |        |                                                                                                                                                              |               | 28   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 40   |        |               | 52            |
| 5                                                                                                                                                                                                           | N      | 1                                                                                                                                                   |               | 17         |        |                                                                                                                                                              |               | 29   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 41   |        |               | 53            |
| 6                                                                                                                                                                                                           | N      | 1                                                                                                                                                   |               | 18         |        |                                                                                                                                                              |               | 30   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 42   |        |               | 54            |
| 7                                                                                                                                                                                                           | N      | 1                                                                                                                                                   |               | 19         |        |                                                                                                                                                              |               | 31   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 43   |        |               | 55            |
| 8                                                                                                                                                                                                           | N      | 1                                                                                                                                                   |               | 20         |        |                                                                                                                                                              |               | 32   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 44   |        |               | 56            |
| 9                                                                                                                                                                                                           | N      | 1                                                                                                                                                   |               | 21         |        |                                                                                                                                                              |               | 33   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 45   |        |               | 57            |
| 10                                                                                                                                                                                                          | N      | 1                                                                                                                                                   |               | 22         |        |                                                                                                                                                              |               | 34   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 46   |        |               | 58            |
| 11                                                                                                                                                                                                          | N      | 1                                                                                                                                                   |               | 23         |        |                                                                                                                                                              |               | 35   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 47   |        |               | 59            |
| 12                                                                                                                                                                                                          | N      | 1                                                                                                                                                   |               | 24         |        |                                                                                                                                                              |               | 36   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 48   |        |               | 60            |
| Sum tellere: 14                                                                                                                                                                                             |        |                                                                                                                                                     |               | Nevner: 14 |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| Dato   | Innsenderens underskrift |
| 3.7.24 |                          |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RAKKESTAD KOMMUNE  
Dato: 4/7-24  
Rett kopi bekreftes 16



| 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler. |

| 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at:                                                                                                                                                                                                 |
| a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet                                                                                                                                 |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel       |
| c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget                                              |
| d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen                                                                                                                                 |
| e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret                               |
| f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til |
| g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg                                   |
| h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal                     |
| i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.                                                                                                                                                              |

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

| 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at:                                                                                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller |
| <input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller                                                                                                                                        |
| <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en sameieseksjon bolig                                                                                                                                             |

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| Dato   | Innsenderens underskrift |
| 3.7.24 |                          |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RAKKESTAD KOMMUNE  
Dato: 4/7-24  
Rett kopi bekreftes 16





Attestert kopi av dok.nr. 2024/2226437/200  
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:44

Side 4 av 7

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

|              |                            |                                |
|--------------|----------------------------|--------------------------------|
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| 3.7.24       |                            | Lindis Leret                   |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

|            |                |          |          |          |
|------------|----------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 3120       | RAKKESTAD      | 8        | 162      |          |
| Dato       | Underskrift    | Stempel  |          |          |
| 4/7-24     |                |          |          |          |

Dato

Innsenderens underskrift

3.7.24

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

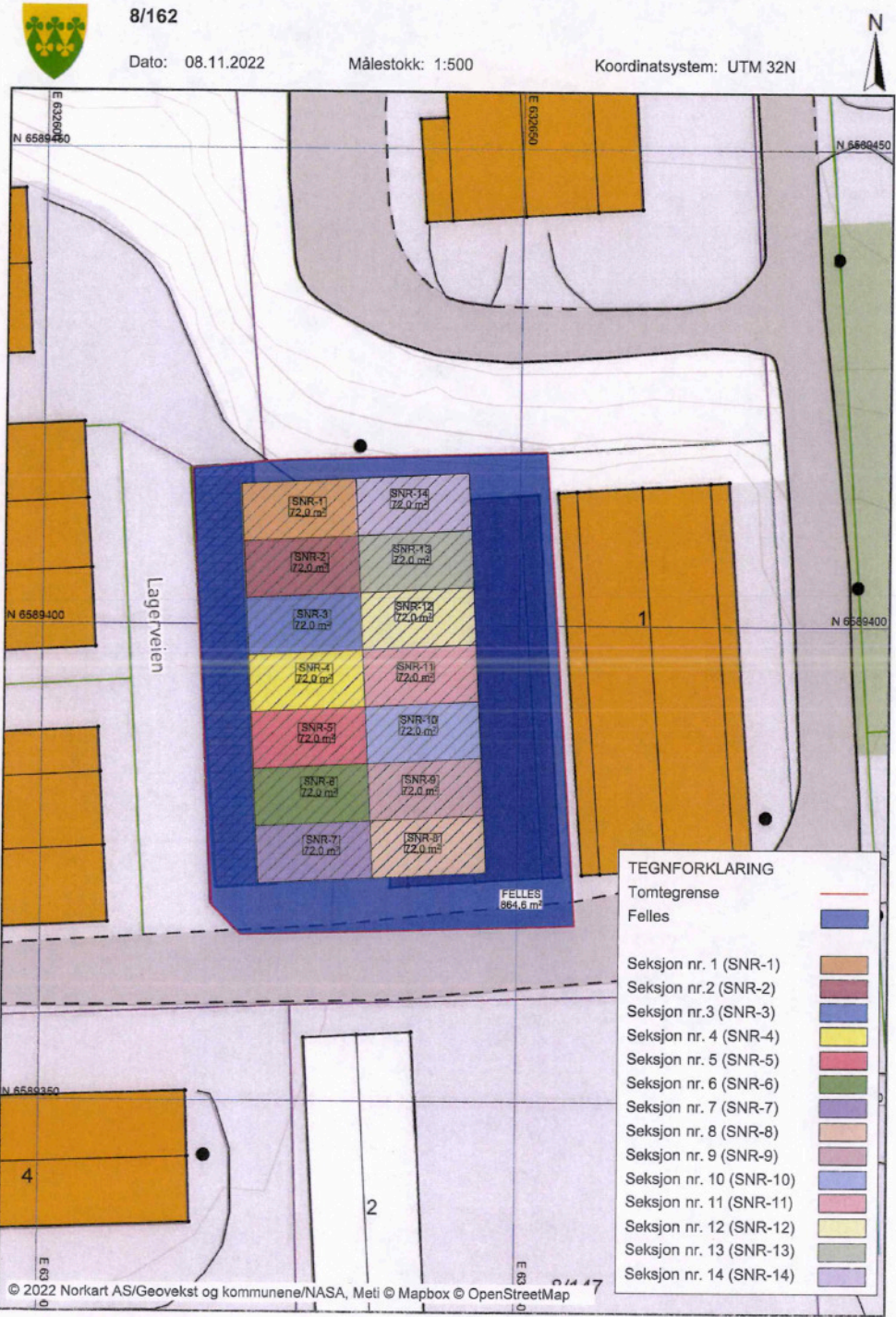
RAKKESTAD KOMMUNE  
Dato: 4/7-24  
Rett kopi bekreftes AC

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2226437/200  
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:44

Side 5 av 7



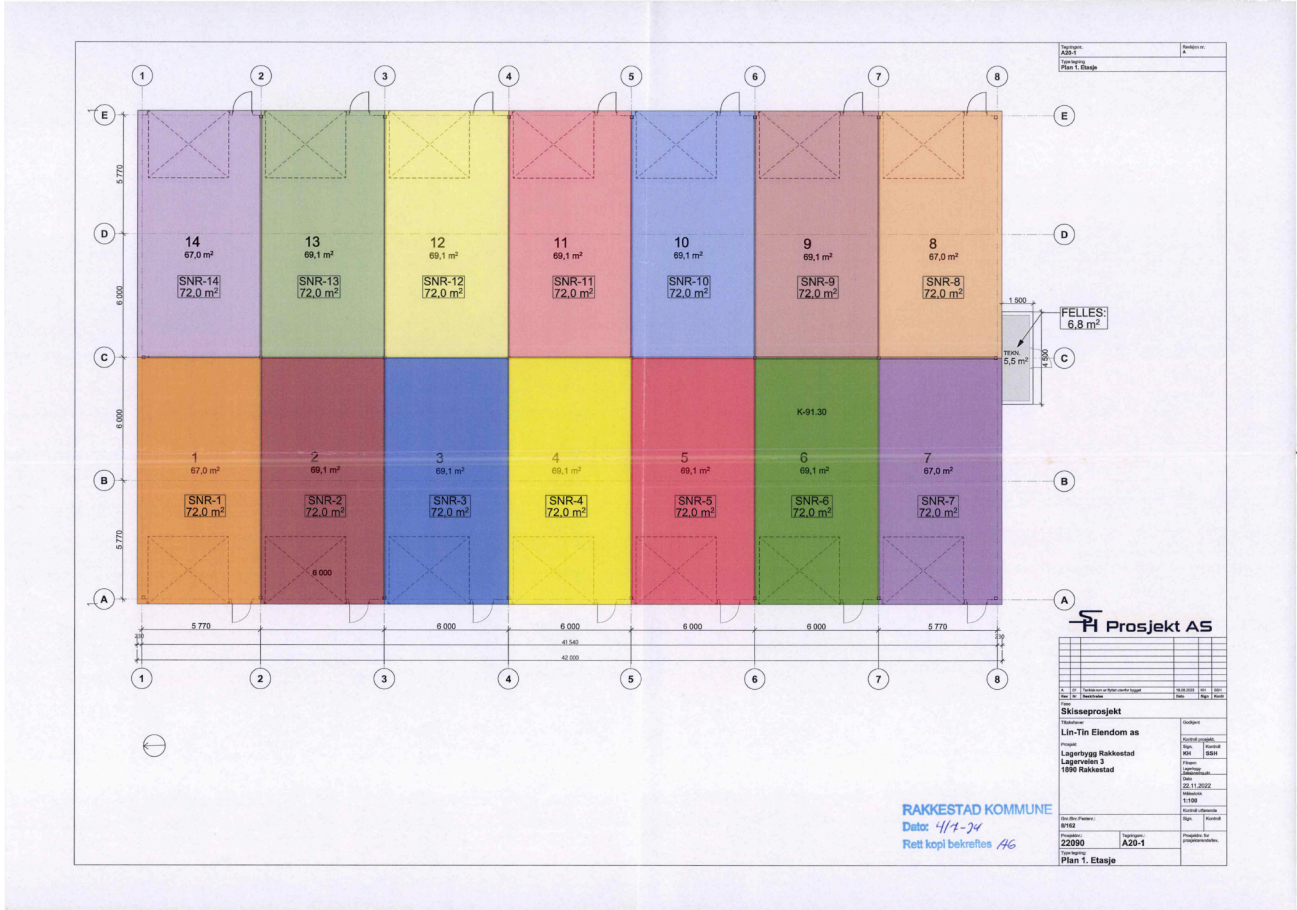
RAKKESTAD KOMMUNE  
Dato: 4/7-24  
Rett kopi bekreftes AC





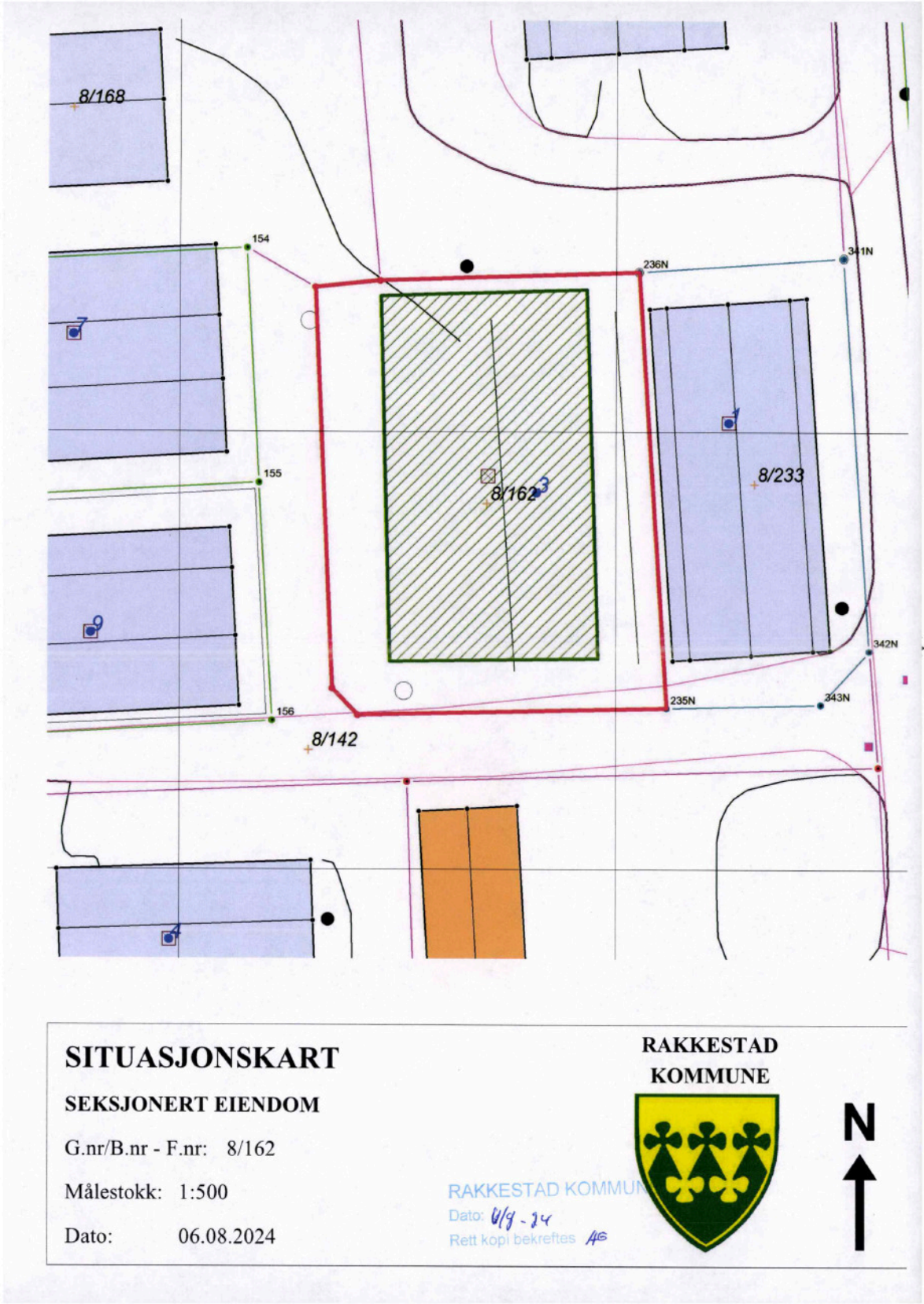
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2226437/200  
Attestingstidspunkt 2026-09-07 12:44

Side 6 av 7



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2226437/200  
Attestingstidspunkt 2026-09-07 12:44

Side 7 av 7



SITUASJONSKART

SEKSJONERT EIENDOM

G.nr/B.nr - F.nr: 8/162

Målestokk: 1:500

Dato: 06.08.2024

RAKKESTAD  
KOMMUNE



RAKKESTAD KOMMUNE  
Dato: 06.08.2024  
Rett kopi bekreftes AS



## INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

### Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller boret til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

## BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen:

Oppdragsnummer:

|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:                                                                                                                                                                          |                                                                     |
| <b>Kjøpesum kr:</b>                                                                                                                                                                                                                  | + omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave |
| Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilser det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. |                                                                     |
| <b>Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):</b>                                                                                                                                                                 |                                                                     |

Fristen skal være minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangssallbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller boret til husrom jf. tvangssallbyrdelsesloven § 12-6.Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlanges budet med ytterligere 6 uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangssallbyrdelsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

### Finansieringsplan

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Egenkapital disponibelt som bankinnskudd | Kr. |
| Egenkapital etter salg av annen eiendom  | Kr. |

### Långiver

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Bank, kontaktperson og kontaktinfo: |     |
| Sum finansiering                    | Kr. |

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

|            |               |
|------------|---------------|
| Navn:      | Navn:         |
| Personnr:  | Personnr:     |
| Adresse:   | Postnr./sted: |
| Mob:       | Mob:          |
| E-post:    | E-post:       |
| Sted/dato: | Sted/dato:    |

|           |           |
|-----------|-----------|
| Signatur: | Signatur: |
|-----------|-----------|

|                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| - legg kopi av legitimasjon her - | - legg kopi av legitimasjon her - |
|-----------------------------------|-----------------------------------|

## ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

### Medhjelperen

At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

### Markedsføring

Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

### Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at Proaktiv Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

### Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett

Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelses avgivelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er

rettskraftig.

### Oppgjør og overtagelse

Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

### Saksøktes fraflytting og fravikelse

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

### Tinglyst skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

### Feil og mangler

Når en eiendom tvangsselges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når du besiktiger eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:

- 1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
- 2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
- 3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
- 4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

*Overstående er basert på hovedreglene i tvangssallbyrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål før inngivelse av bud.*





proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy  
Johannessen**

Eiendomsmegler  
902 99 797  
geir.johannessen@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Sarpsborg**

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no