PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

LYNGVEIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Enebolig

Lyngveien 8 , 1890 RAKKESTAD

RAKKESTAD kommune

gnr. 6, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1314 **Referansenummer:** FI9214

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1970. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1970 og er eneste eier.

Det er utført noe vedlikeholdsarbeider av boligen siden oppføring.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 3 m² med utgang fra stue. Gulv med terrassebord. Bjelker av stål med tilfarer. Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende bord.

Vestvendt steinlagt uteplass på ca. 26 m² med utgang fra stue.

Enebolig bygget i 1970. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur antas å være av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående kledning og teglsteinsforblending. Takkonstruksjon antas å være av trebjelker, flat takform, tekket med takfolie.

INNVENDIG Gå til side

1. etg: Himlinger med malte plater og panel. Vegger med tapet. Gulv med 3-stavs parkett, belegg og vegg til vegg tepper. Takhøyden i stuen ble målt til 2,50 m.

Kjeller: Himlinger med panel. Vegger med panel, teglstein og mur. Gulv med vegg til vegg tepper. Betonggulv i boder. Takhøyden i stuen ble målt til 2,14 m.

Integrert garasje: Himling med eternittplater. Vegger med eternittplater. Gulv med betong. Enkel garasjeport i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt strie. Vegger med tapet. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og badekar. Naturlig ventilasjon.

Vaskerom: Himling med panel. Vegger med fliser og betong. Gulv med fliser. Innredet med vaskeromsinnredning, vaskekum og dusjhjørne med svingbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

- Det registeres noe bruksslitasje på innredningen. Kjøkkenet fremstår som godt ivaretatt med tanke på alder.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himlinger med malte plater. Vegger med tapet. Gulv med belegg. Innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med radiatorer og vedfyring. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

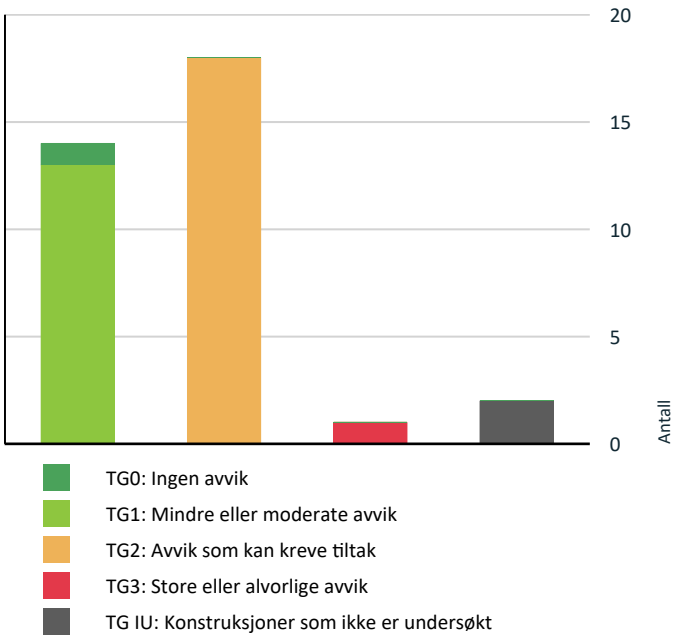
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Integrert garasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takfolie.

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingens tilstand bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting innen overskuelig fremtid for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledd med stående kledning og teglsteinsforblending.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen fremstår værslitt med stedvise sprekker og tegn til aldring. Det er registrert liten eller ingen lufting bak kledningen, og kledningen er ført helt ned til et "belte", noe som kan begrense uttørking og øke risikoen for fuktbelastning over tid. Tilstanden tilsier at vedlikehold og eventuelle tiltak bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen og sørges for at kledningen avsluttes med tilstrekkelig avstand til terreng eller belte, for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råteutvikling over tid. Vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer av værslitt kledning bør også vurderes for å forlenge levetiden på konstruksjonen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon antas å være av trebjelker.

- Utvendig registreres det flere lufteluker i gesimskasse.

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

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

1. etg: Vinduer med 2-lags glass, prod 1998, 1968 og 1969. Vinduer med farget glass i spisestue.

- Det opplyses at det er skiftet glass i 2011 på bad.

Kjeller: Vinduer med 2-lags glass, prod 1968 og 1969.

- Det er skiftet noen vinduer i kjeller. Ukjent alder.

- Det opplyses at det er skiftet glass på vindu i bod i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduer som følge av alder, slitasje og forventet restlevetid. Dersom vinduene ikke skiftes kan det over tid oppstå økt luftlekkasje, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktinntrengning. Dette kan medføre ytterligere slitasje på vinduene og tilstøtende bygningsdeler.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hev- og senk balkongdør med 2-lags glass. Tofløyet hev- og senk balkongdør med 2-lags glass i stue.

- Det opplyses om at det er skiftet glass i dør på soverom og stue i 2011.

Kjeller: Balkongdør med 2-lags glass, prod 1969.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres værslitte karmer. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting/vedlikehold av dører og karmer på sikt for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Dersom vedlikehold/utskifting ikke utføres kan slitasjen øke over tid, noe som kan føre til oppsprekking, fuktopptak og nedbrytning av treverket. Dette kan redusere levetiden på karmene og medføre behov for utskifting.

TG 1 Kjellerdør

Beskrivelse

Malt kjellerdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 3 m² med utgang fra stue. Gulv med terrassebord. Bjelker av stål med tilfarer. Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende bord.

Vestvendt steinlagt uteplass på ca. 26 m² med utgang fra stue.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Enebolig bygget i 1970. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur antas å være av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående kledning og teglsteinsforblending. Takkonstruksjon antas å være av trebjelker, flat takform, tekket med takfolie.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etg: Himlinger med malte plater og panel. Vegger med tapet. Gulv med 3-stavs parkett, belegg og vegg til vegg tepper. Takhøyden i stuen ble målt til 2,50 m.

Kjeller: Himlinger med panel. Vegger med panel, teglstein og mur. Gulv med vegg til vegg tepper. Betonggulv i boder. Takhøyden i stuen ble målt til 2,14 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene bærer preg av alder, bruksslitasje og normal elde, med stedvise merker og overflateavvik som må forventes ut fra bygningsdelens alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fungerer slik det er i dag. Eventuell oppgradering vil være av vedlikeholdsmessig eller estetisk karakter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etg: Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Kjeller: Gulv mot grunn av betong.

Garasje: Etasjeskillere av betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Åpen peis i stuen. Elementpipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger med betong. Gulv med betong.

- Under garasjen er det etablert et rom/krypkjeller med murvegger hvor det er plassert en oljetank. Rommet fremstår som et separat rom tilknyttet lagring/installasjon av tanken.

- Vegger mot grunnen er av betong, utenom et tidligere kjølerom hvor det er er panel. Det er ikke foretatt hulltakning i grunnmursvegg i tidligere kjølerom, da dette vil ødelegge konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport

Det er registrert saltutslag på overflater i boden, noe som indikerer fuktvandring gjennom mur- eller betongkonstruksjonen. Det er utført vegg der tidligere kjølerom er, noe som anses som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fuktvandring og eventuelle skader i konstruksjonen.

Utforede vegger i tidligere kjølerom bør inspiseres nærmere, da slike løsninger kan skjule fuktskader og øker risikoen for råte og muggutvikling.

Tiltak for å bedre fuktsikringen bør vurderes for å unngå videre skadeutvikling og redusere risiko for innvendige skader på bygningsdeler og inneklima.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rett trettapp med lakkerte vanger. Trinn med tepper. Rekkverk i trekonstruksjoner med stående spiler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med 3-speil. Glatt innerdør ved entré og glatte skyvedører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med radiatorer og vedfyring. Elektrisk gulvvarme på bad.

TG 2 Integrert garasje

Beskrivelse

Himling med eternittplater. Vegger med eternittplater. Gulv med betong. Enkel garasjeport i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eternitt kan inneholde asbest, og materialet krever særskilt håndtering ved skade, bearbeiding eller utskifting. Materialet regnes som spesialavfall og skal leveres til godkjent mottak. Det er ikke registert ventilasjon i garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eternittplater bør håndteres med forsiktighet, og eventuelle arbeider som innebærer skade, bearbeiding eller utskifting må utføres av fagpersoner med kompetanse på asbestsanering. Materialet skal leveres til godkjent mottak for spesialavfall for å unngå helserisiko og miljøskade. Manglende ventilasjon i garasjen bør utbedres for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Himling med malt strie. Vegger med tapet. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og badekar. Naturlig ventilasjon.

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

Det opplyses at bad er fra midten av 1980-tallet og fremstår med eldre løsninger. Det er registrert stålsluk og flere sprukne gulvfliser. Badets alder og de registrerte forholdene tilsier økt risiko for fuktskader, og oppgradering må påregnes.

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, spesielt med tanke på badets alder, stålsluk og sprukne gulvfliser.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er tilgjengelig og åpen bak badekaret. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert forhold som indikerer unormal fukt eller skader på befaringstidspunktet.

- Det er kun en sponplate som skiller bod og bad, og konstruksjonen er dermed tilgjengelig for visuell vurdering fra bodsiden. Hulltaking ble derfor ikke ansett som nødvendig.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Himling med panel. Vegger med fliser og betong. Gulv med fliser. Innredet med vaskeromsinnredning, vaskekum og dusjhjørne med svingbar glassdør.

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med panel. Vegger med malt mur og fliser i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke dokumentert bruk av egnede materialer på vaskerommet. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på bruk av egnede materialer på vaskerommet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om materialenes egnethet, noe som kan øke risikoen for fuktskader eller redusert levetid på overflatene.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering av gulvoverflater på grunn av alder, da eldre flislagte gulv kan ha redusert funksjon og økt risiko for slitasje eller lekkasjer. Dette vil bidra til å forhindre fremtidige skader og sikre tilfredsstillende bruksegenskaper.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det opplyses i faktura at det er brukt membran, ukjent type membran. Plastsluk.

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

Ved gjennomføring rundt avløpsrør er det tegn til mangelfull tetting, da det kun er benyttet silikon rundt røret. Utførelsen fremstår ikke som en varig og forskriftsmessig løsning, og kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Tiltak bør vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør etableres en varig og forskriftsmessig tetting rundt avløpsrøret, da bruk av kun silikon ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Mangelfull tetting kan føre til økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vaskeromsinnredning, vaskekum og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

- Det registeres noe bruksslitasje på innredningen. Kjøkkenet fremstår som godt ivaretatt med tanke på alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom: Himlinger med malte plater. Vegger med tapet. Gulv med belegg. Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Stoppekran er plassert i kjeller.

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

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

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av vannledningene, for eksempel ved TV-inspeksjon, for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Konsekvensen av å ikke undersøke eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og behov for kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til vann varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er tilknyttet boligens luft-til-vann-anlegg.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer, tilknyttet luft-til-vann-varmepumpe.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. Sikringsskap er plassert i entréen.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2016 som beskriver ny kurs til vv bereder. Det er ikke fremvist mer enn dette.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det ble i 2020 utført kontroll av det elektriske anlegget, med sluttkommentar "bra el-anlegg".





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn antas å være av fjell/stedlige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det bør vurderes tiltak for utskifting når tegn til svikt oppdages.

Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen antas fundamentert med betong. Grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt i grunnmurens alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Grunnmuren bør likevel holdes under jevnlig oppsyn, og vedlikehold eller utbedringer kan påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje. Eventuelle tiltak kan være knyttet til forbedring av drenering, fuktsikring eller overflatevedlikehold dersom behov oppstår.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som relativt flat mot vest og øst. Terrenget skråner langs bygningen, noe som medfører at boligen har sokkeletasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt forringelse av innemiljøet.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det registreres oljetank/parafintank i rom under garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres mye rust på tanken. Oljetanker kan representere risiko for forurensning ved lekkasje, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere. Det anbefales å avklare tankens status og eventuelt foreta forskriftsmessig sanering dersom den ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om det foreligger risiko for lekkasje og forurensning, noe som kan medføre betydelige kostnader og ansvar for eier.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden ble målt til 0,80 m. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

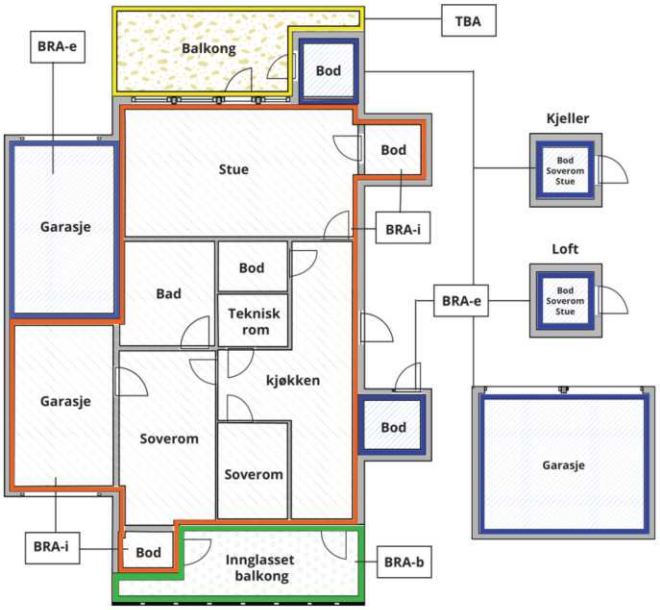
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	133	20		153	29
Kjeller	93			93	
SUM	**226**	**20**			**29**
SUM BRA	**246**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, toalettrom, spisestue, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue	Garasje	
Kjeller	Kontor, 3 boder, matbod, vaskerom, og stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Ole Henrik Borchgrevink Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	6	86		0	1392.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lyngveien 8, 1890 Rakkestad

Hjemmelshaver
Anne-Lise Borchgrevink Hansen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192260018

Selger 1 navn
Ole Henrik Borchgrevink Hansen

Gateadresse
Lyngveien 8

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1890

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anne Lise Borchgrevink Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1970

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 70

Antall måneder: 06

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 80369450

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192260018

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Svein Ryen
Arbeid utført av	Svein Ryen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antar

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mosseveien 60, 1640 Råde
Arbeid utført av	Energiverket

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elkontroll utført av Gjensidige 2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192260018

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Finner ikke kvittering
Arbeid utført av	Finner ikke kvittering

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192260018

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 192260018

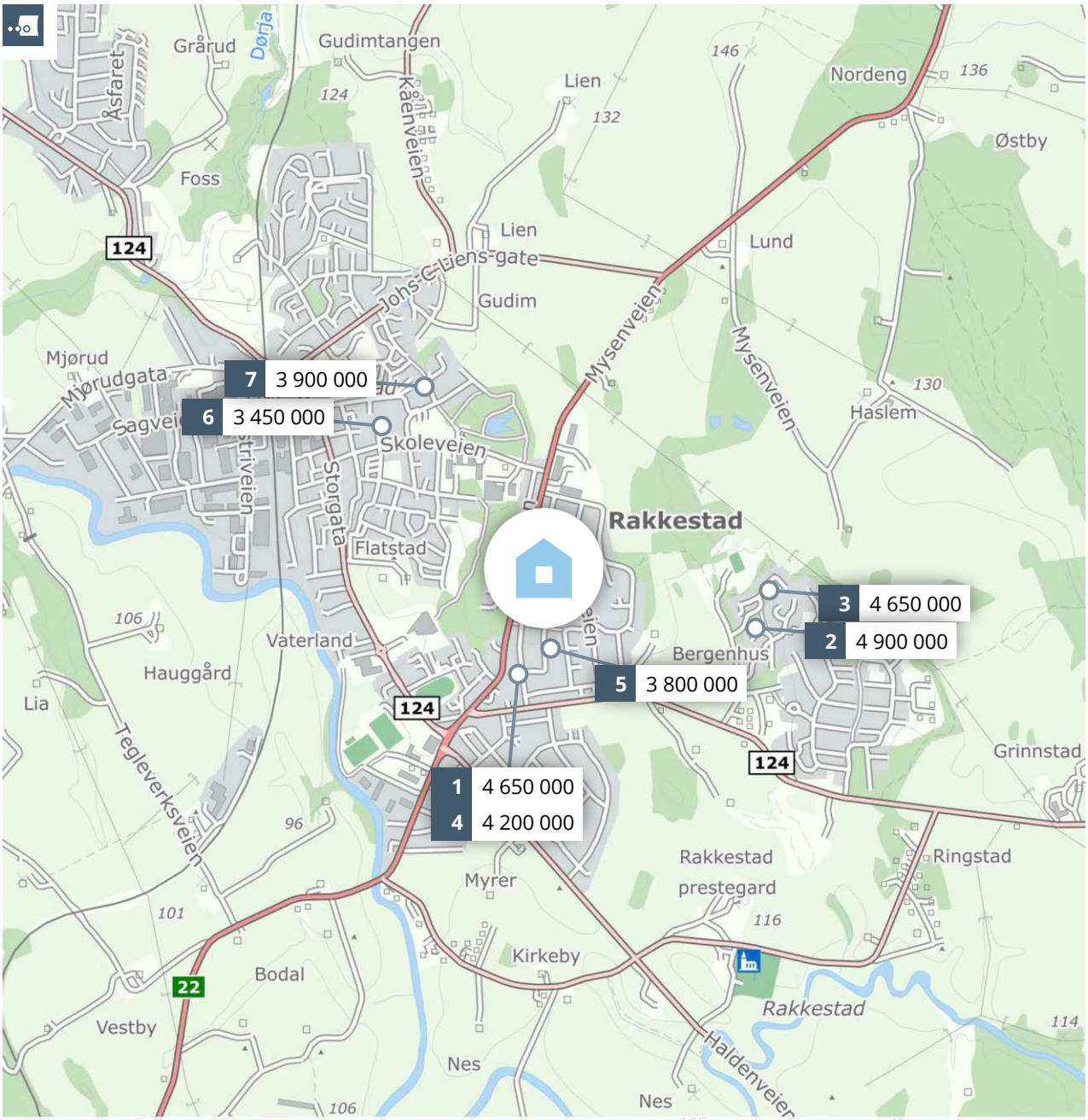
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Henrik Borchgrevink Hansen	c55409ecd8e7d675eb30 31196f8924be64f4bd36	24.02.2026 12:20:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 192260018

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

LYNGVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 11.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyngveien 8, 1890 RAKKESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 6 BNR 86 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS BERGENHUS

Verdivurdert til

3 250 000

-	3 250 000	14 381
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	226 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 392 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lyngveien 33	214 m²	1998	732 m²	4 sov	23.04.2026	4 850 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**21 729**
2	Ravineveien 14	198 m²	2004	1 070 m²	3 sov	16.10.2024	4 750 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**24 747**
3	Moreneveien 5	186 m²	2009	695 m²	3 sov	20.11.2023	4 900 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**25 000**
4	Lyngveien 33	214 m²	1998	732 m²	4 sov	27.04.2023	4 500 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**19 626**
5	Lyngfaret 7	192 m²	1980	1 064 m²	3 sov	23.03.2026	3 950 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**19 792**
6	Seljeveien 5	232 m²	1971	858 m²	3 sov	04.11.2024	3 500 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**14 871**
7	Tunveien 3	251 m²	1959	934 m²	4 sov	18.03.2026	4 190 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**15 538**

Dette er en stor og velholdt enebolig med en sentrumsnær og attraktiv beliggenhet. Da Lyngveien 8 stod ferdig i 1970 var dette, uten tvil, en flott og påkostet eiendom.

Huset har en god planløsning med store og gode rom. Du har alt du trenger i hovedetasjen med stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom, men i tillegg er det både flere innredet rom, kjellerstue og masse lagringsplass i underetasjen.

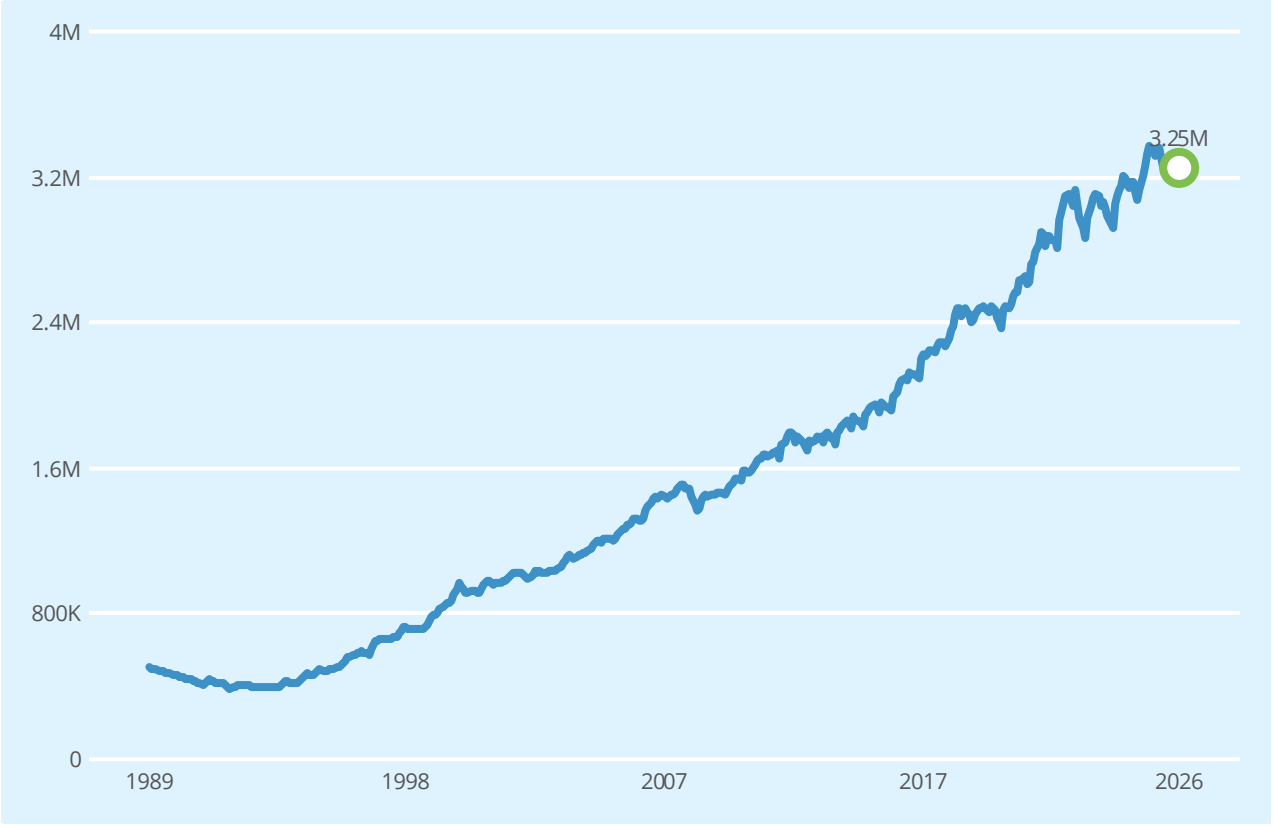
Boligen er 56 år gammel og med standard hovedsakelig fra byggeåret og rundt 90-tallet, men det er tydelig at eierne har tatt godt vare på huset. Det er forsiktig brukt og lite slitt med tanke på alderen. Dog er det slik at gamle overflater trenger en oppgradering, kjøper må derfor påregne gjennomgående oppussing for å oppnå dagens standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

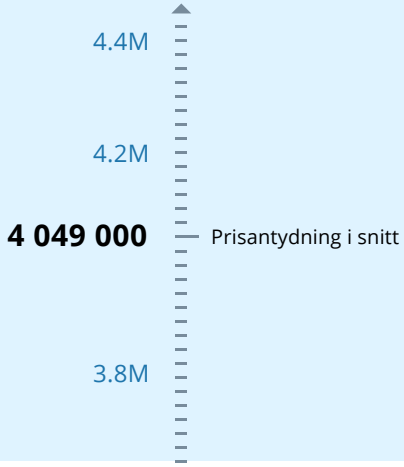
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.12.1989		29.12.1989	-	15 631	-	15 631	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Eiendommen har aldri vært omsatt. Grunnlaget kommer fra utkjøp av festetomten

Eneboliger til salgs i 1890 RAKKESTAD nå

11
eneboliger til salgs

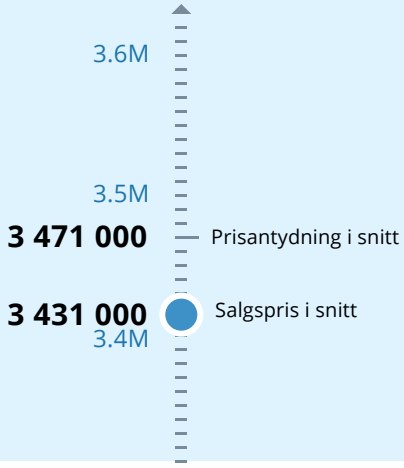


Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

Eneboliger solgt i 1890 RAKKESTAD siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

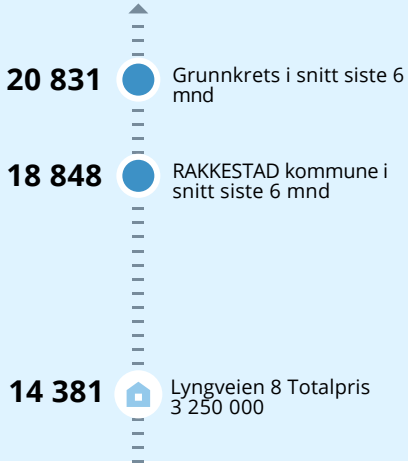


Solgt i snitt i løpet av

98
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



IN DUPLO

Rakkestad komm. ing.
j.nr. 12632/70 KH/LHS.

RAKKESTAD KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
Tlf.: Kontor *1750 og 1026. Privat 1495
1890 RAKKESTAD

ARKIV
Mappe nr. gn. bnr.

Herr Finn Hansen,
Rakkestad.

F E R D I G A T T E S T

for Finn Hansen ang. oppført enebolig på parsell nr. 16 av tomt nr. 120, g.nr. 6 br.nr. 1 i Rakkestad.

Byggesaken ble behandlet i Rakkestad bygningsråds møte den 16/4-69 som R.B. 54/69.

Byggesaken ble etter anmodning fra eieren inspisert den 7/9-70 hvor en fant følgende å anmerke:

1. Dør til fyrrom mangler dørpumpe.

2. Garasjeporten mangler innvendig tennvernende kledning.

3. Vindu i garasjen mangler trådglass.

Under henvisning til ovenforstående gis følgende pålegg:

1. Dør til fyrrom påsettes dørpumpe slik at den blir selvlukkende.

2. Garasjeporten kles innvendig med tennvernende kledning av klasse minst A 10 (4 mm asbest pluss aluminiumsplate kan godtas).

3. Vindu i garasjen dekkes med trådglass i jernramme.

Forøvrig ble bygget funnet å være oppført i samsvar med bygningslov og forskrifter.

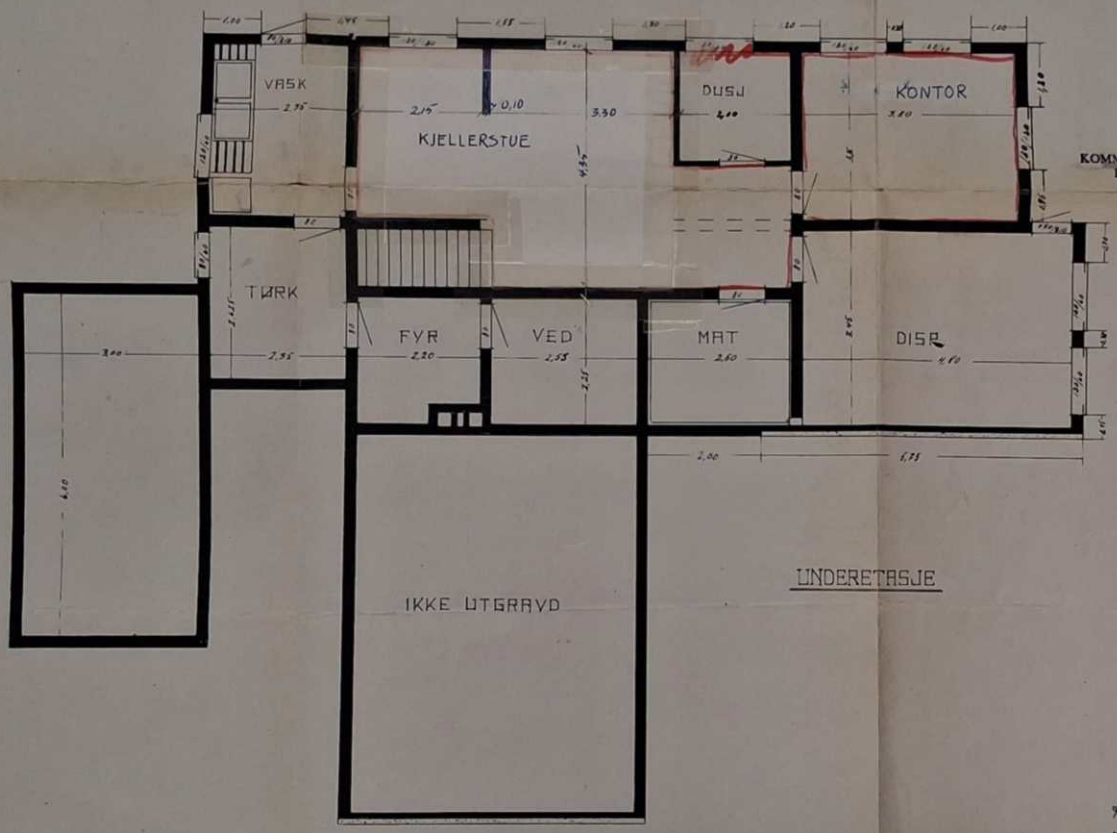
Alt arbeid forøvrig vedr. bygget er utført.

Denne attest utstedes in duplo. Det ene eksemplar sendes eieren, det andre vedlegges søknad om tilskott til oppføring av boligen og sendes Skatteinspektøren i Østfold.

Kommuneingeniøren i Rakkestad, den 9. september 1970.

N.
Osc. B. Nymo.

K. H.
Kåre Hanssen.



UNDERETASJE

Bevitnes ~~at dette er godkjent for tekniske~~ ~~viet på denne tegning.~~ jfr. skriv 9/9-70 m. 12639

KOMMUNEINGENIØREN den 10/9-1970.
I RAKKESTAD

Osc. B. Nymo

ARKIV
Mappe nr.

Rakkestad bygningsnemnd sak 54/66
Rettelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 9277 av 23/4 -1966
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 23/5 -1966

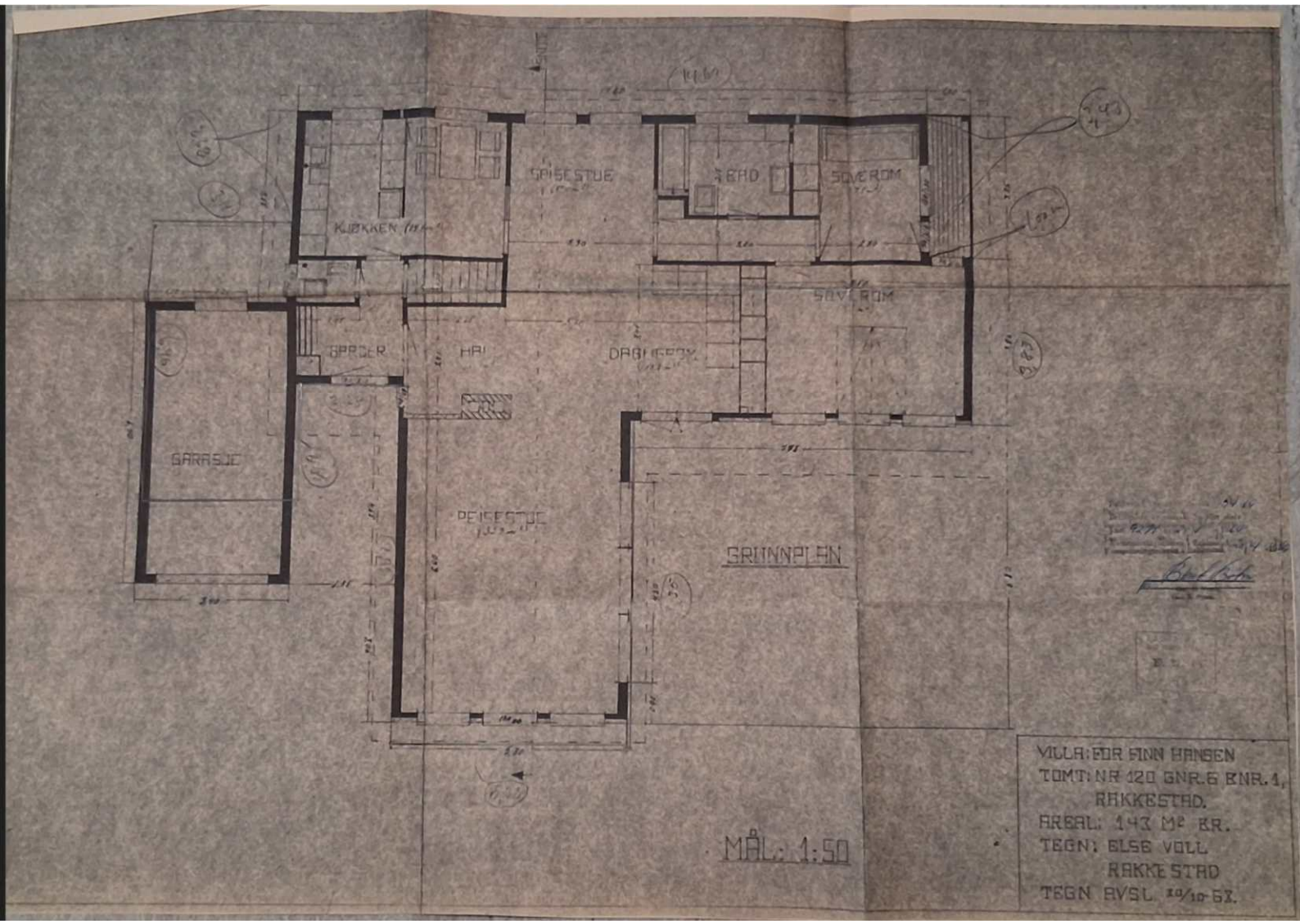
Osc. B. Nymo.

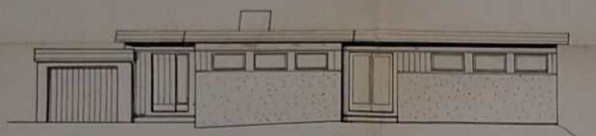
RAKKESTAD KOMMUNE
19. 12. 68
8892

Rettet. 9/9-70 FK.

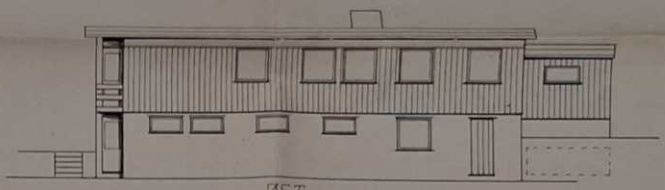
VILLA: FOR FINN HANSEN
TOMT: NR 120 GNR. 6 BNR.
RAKKESTAD.
AREAL: 143 M² BR.
TEGN: ELSE-VOLL
RAKKESTAD
TEGN AVSL. 30/10-68.

MÅL: 1:50

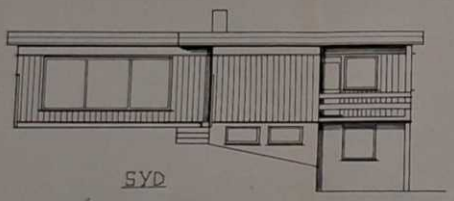

SPISESTUE
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
SOV. ROM
GARASJE
HALL
DAGLIGSTUE
PEISESTUE
GRUNNPLAN
MÅL: 1:50
VILLA FOR FINN HANSEN
TOMT: NR 120 GNR. 6 BNR. 1,
RAKKESTAD.
AREAL: 143 M² BR.
TEGN: ELSE VOLL
RAKKESTAD
TEGN AVSL. 20/10-61.



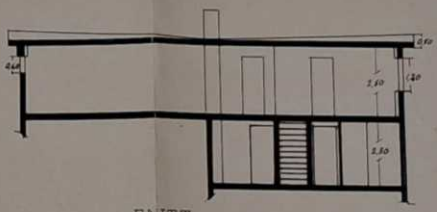
VEST



ØST



SYD

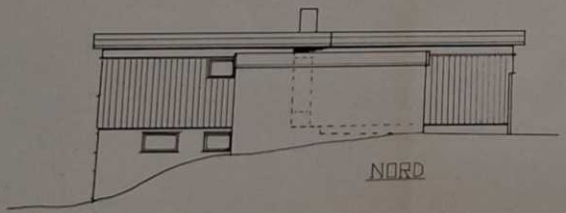


SNITT

Bakkestad bygningsråds sak 54/64
Parsell er nr. nedtatt fra vårt skriv
j.nr. 9277 av 25/11 - 1964
Kommuneingeniøren i Bakkestad, 29/4 -19

for Bent Bothn
Ing. B. Nymo.

19. DES 68
9692



NORD

MÅL: 1:100

VILLA: FOR FINN HANSEN
TOMT: NR 120 GNR. 6 BNR.
RAKKESTAD.
AREAL: 143 M² BR.
TEGN: ELSE VOLL
RAKKESTAD.
TEGN. AVSL. 30/10 6X

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

Utskriftsdato: 05.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngveien 8, 1890 RAKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- 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	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 392 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Kommuneplanens arealdel

MÅLEBREV

[x] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.
Rakkestad	43/89
	Målebrev nr. 1726
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	6	86	
	Bruksnavn/adresse: Lyngbo		
Areal	1421 m²		

Dagbokstempel:
DAGBOKFØRT
27.12.89 17735
SARPSBORG BYRETT

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

Dato for forretningen	21/12-1989
Rekvirent	Rakkestad kommune
Bestyrer	Arne Kristiansen
Forretning	Delingsforretning for innløsning av festetomt nr. 16 under g.nr. 6 b.nr. 74. Delingsforretningen er avholdt som kontorforretning. Målebrevet er i samsvar med kartforretning av 17/8-1970.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rakkestad, 21/12-1989		Osc. B. Nymo	Arne Kristiansen

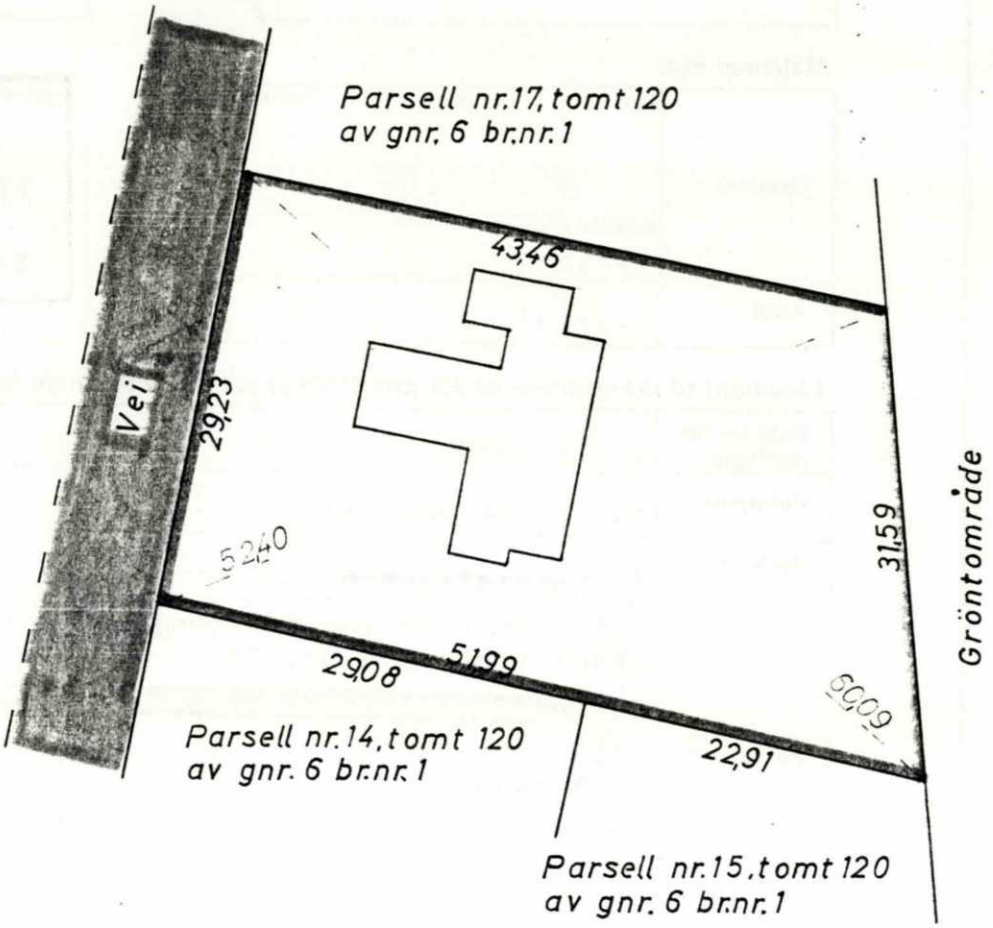
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

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

For inntegning eller innliming av kart.



N

Mål: 1/500
Areal: 1421 m²

Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/86
Adresse: Lyngveien 8
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

09.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	6	Bnr.:	86	Fnr.:	0	Snr.:	0

Adresse: Lyngveien 8, 1890 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 26582,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Vannavgift etter måler: Ja: ☒ Nei: ☐

For festede tomter:

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

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 20.02.2026

Restanse : Kr. 5.450,- som forfaller 20.03.26

Kommentar: Eiendomsskatten er på kr. 10.844,- og inngår i ovenstående sum. Vannmåleren ble lest av til 5650 m3 31.12.25, og det betales et forskudd på 80 m3 i 2026.

Rakkestad brannvesen

Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein

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

Eier:	**Adresse:**	**G.nr/Br.nr/F.nr**
	Lyngveien 8, 1890 Rakkestad	006 / 086 / 000

Antall / type og plassering av skorstein(er): 2
En dobbel 9" teglskorstein plassert midt i huset. Et løp er rehabilitert med stålrør.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 2
En Norrhammar 2000 i fyrrom i kjeller og en åpen peis i stue i 1.etasje.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

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

ANMERKNINGER / TILTAK:

	Ingen anmerkninger funnet.

Tilsynet ble utført 2.2.2016 av…….
Kim Rydén

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

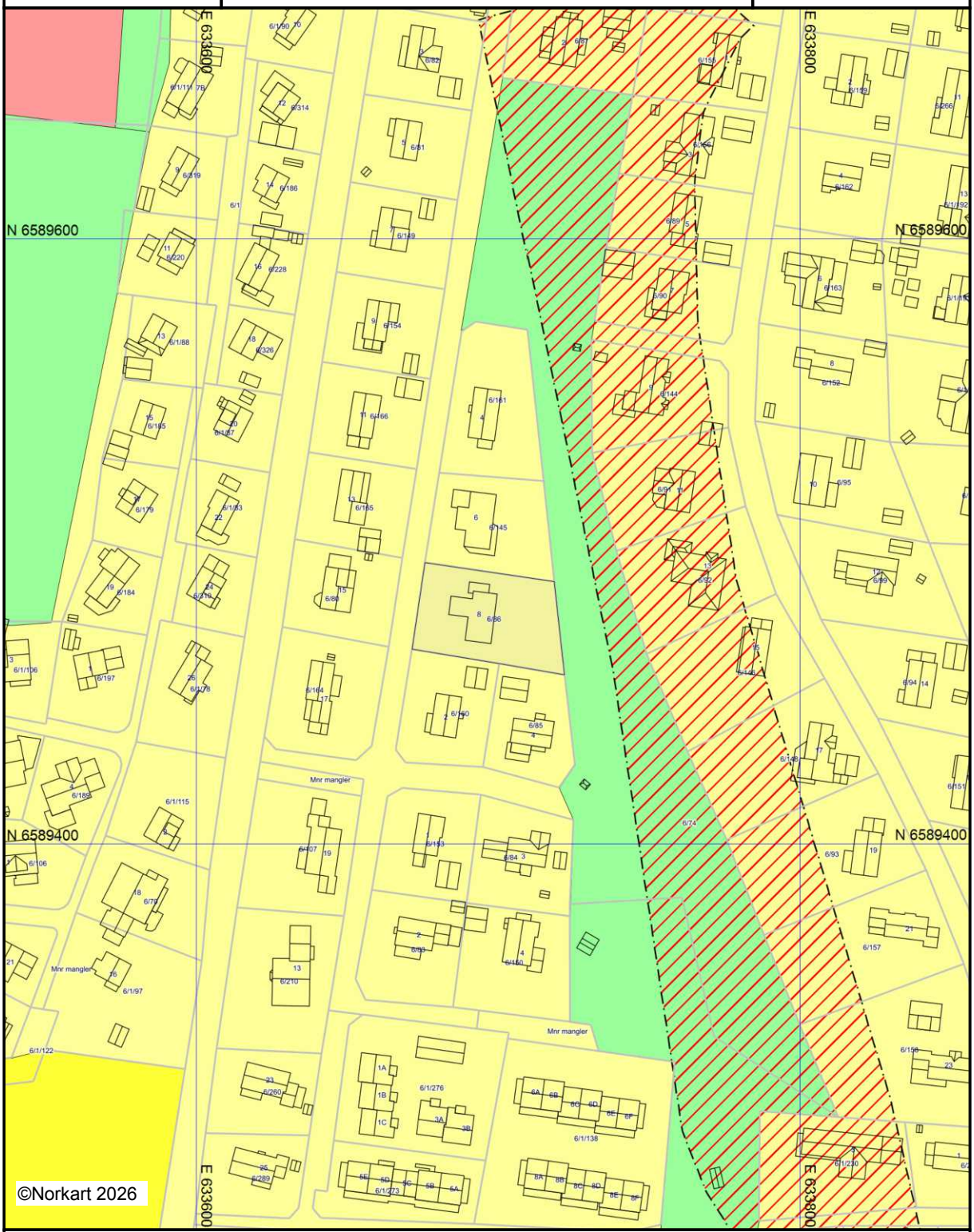
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 6/86
Adresse: Lyngveien 8
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

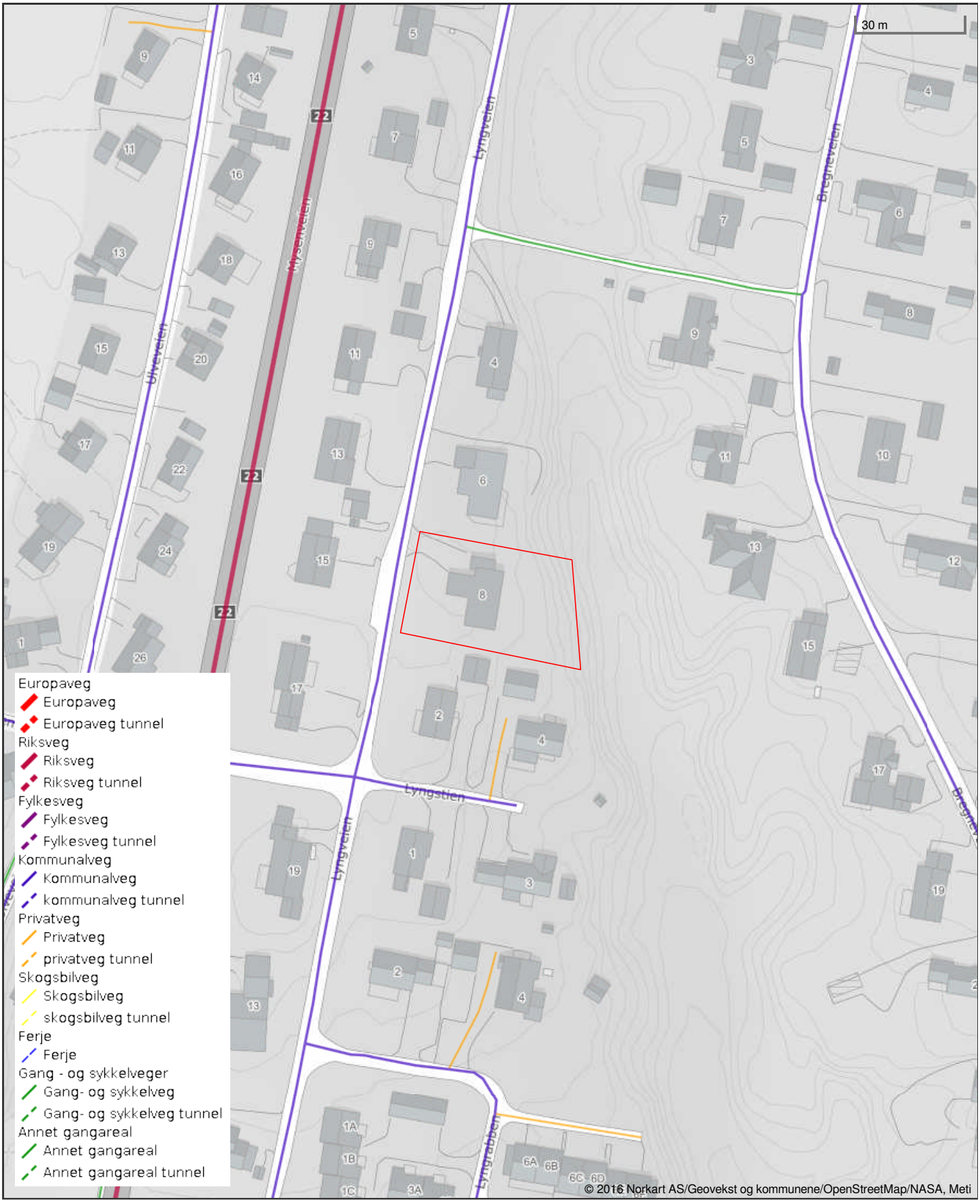
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 05.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3120 - 6/86//



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.

Planbestemmelser kommuneplanens arealdel 2025-2037

Saksnr. 2024/63-3 Arkiv 141 Dato 25.02.2025

RAKKESTAD
mangfold og samhold

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 Hensynsone H310_2 aktsomhetsområde kvikkleireskred. 5
§ 3.3 H 310_3-5 Hensynsone 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 Hensynsone 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 oppvekstsvilkår, 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 bygningsmasse 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

1. *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.*

2. *Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i garasje avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg skal anlegges med grøntarealer og beplantning.*
3. *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 uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07-23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal 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 Med impulslyd: Lden ≤ 50 dB	Lnight ≤ 45 dB LAFmax ≤ 60 dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB og Levening ≤ 50 dB Med impulslyd: Lden 50 dB og Levening ≤ 45 dB	Lnight ≤ 45 dB LAFmax ≤ 60 dB		Uten impulslyd: Lden ≤ 50 dB Med impulslyd: Lden ≤ 45 dB	Uten impulslyd: Lden ≤ 45 dB Med impulslyd: Lden ≤ 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB Med impulslyd: Lden ≤ 50 dB	Lnight ≤ 45 dB, 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				
Nærmiljøanlegg	Lden ≤ 60 dB				

Retningslinjer til § 4.6

1. *Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone 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 støysone 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 forurenset 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, trafikksikkerhet 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. Ubebygd 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 kjørebanen 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 sykkelløsning: 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 sykkelløsninger, trafikksikkerhetstiltak 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 trafikksikkerheten. 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 veggrøft.
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 m^2 per boenhet
Andre boligtyper	100 m^2 per boenhet
Leilighet/sekundærbolig	50 m^2 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 m^2	21-100	150 m	10 m^2/boenhet minst 500 m^2
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 tomta 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) Bebygde 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 m^2 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 m^2 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 trafikksikkerhet.*

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 trafikksikkerhet*

§ 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 m^2 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 m^2 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 nødvending 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 friluftsinteresser. 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 eksiterende 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 Kantsone/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.

enova

Energiattest



Adresse **Lyngveien 8, 1890 RAKKESTAD**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293700**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147640382**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **86**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **246,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **226,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **181,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **197,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 673 kWh**



Lyngveien 8, 1890 RAKKESTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Lyngveien 8, 1890 RAKKESTAD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Lyngveien 8

Nabolaget Bergenhus - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Bergenhus skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	17 min 17.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	24 min 22.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Rakkestad	10 min
Circle K Rakkestad	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rakkestad ungdomsskole Linje 416, 470, 471, 472, 473	9 min 0.8 km
Rakkestad stasjon Linje R22	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Musikktrollet barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 0.6 km
Byggeklossen barnehage (1-6 år) 58 barn	10 min 0.9 km
Fladstad barnehage (0-5 år) 38 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bergenhuskrysset	10 min
Rema 1000 Rakkestad	13 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Stortorget	13 min
Apotek 1 Rakkestad torg	17 min
Rakkestad Vinmonopol	15 min

SPORT

Lyngveien ballplass	2 min
Tryggheim ballplass	6 min
Family Sports Club Rakkestad	18 min

«Flott område med mange barnefamilier som oss.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 90/100

—

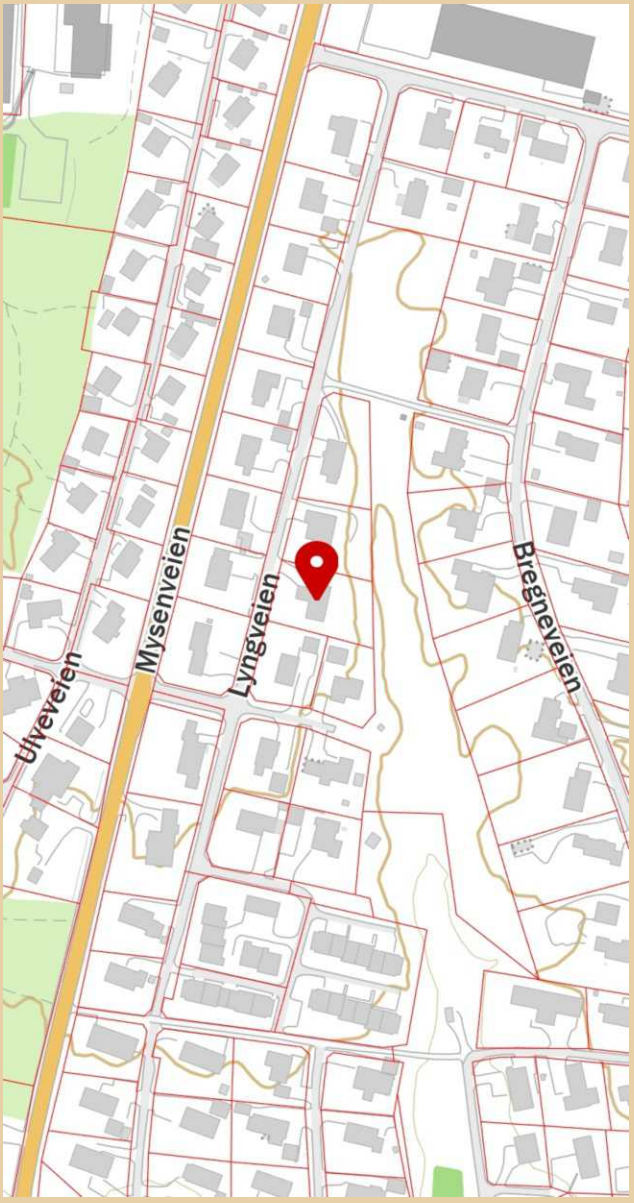
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lyngveien 8, 1890 Rakkestad
Gnr. 6, Bnr. 86, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260018

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Andreas Aanonsen

Telefon / Mobil: 69 22 18 00 / 991 29 762

E-post: andreas.aanonsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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