PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

FINSKUDTVEIEN 161

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Rakkestad	Oppdragsnr.	192260072
Addresse	Finskudtveien 161		
Postnr.	1894	Sted	RAKKESTAD
Selgers navn	Kim Liodden Lyshaug		
Selgers navn	Elena Aarnes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

BorrevannEgen septik

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K L
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Varmepumpe, mangler angivelig gasspåfyll.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Elektrisk port på liten garasje defekt

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.09.2026

Signert av *Kim Liodden Lyshaug*

Signert av *Elena Aarnes*

Initialer selger:
K L
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Finskudtveien 161 , 1894 RAKKESTAD
RAKKESTAD kommune
gnr. 211, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 482 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1144 **PropCloud ref nr:** HS2629

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

C
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Frittliggende enebolig over en og en halv etasje med kjeller fra 1981, beliggende landlig til i Finskudt, vest i Rakkestad kommune.
Boligen er blitt modernisert i varierende tidsperioder og fremstår i god stand.
Enkelte bygningsdeler er preget av normal elde og slitasje.
Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr.
Totalt sett er boligen i god stand, men man kan forvente noen mindre modernisering og oppgradering i nær fremtid, alder tatt i betraktning, dog påviste avvik befaringsdagen som vil kreve yttligere undersøkelser/utbedringer.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.
Tilhørende frittliggende enkelt garasje med carport fra 1998 og større Verksted/Lager bygg med innredet loftsrom fra 2014, loftsrommet er ferdigsstilt i 2018 i følge eier.

Bygningssak kyndig har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også gitt anbefalte tiltak.
Rapporten må leses i sin helhet.

Byggemetode:
Enebolig:
Støpt gulv av betong på stedlige masser.
Grunnmur av Leca, delvis under terreng. Utvendig pusset overflate og pusset og malt innvendig. Deler av kjellerveggene er foret ut med trekonstruksjon.
Etasjeskiller av trevirke
Tradisjonelle yttervegger av isolert bindingsverk, med utvendig overflatebehandlet trepanel, kombinert liggende og stående.
Saltak konstruksjon med sperrekonstruksjon av trevirke og undertak av rupanel, innredet loftsrom.
Taktekking av betongtakstein fra byggåret.
Takrenner og nedløp av plast/overflatebehandlet stål.
Vinduer og balkongdører med karm og ramme av trevirke med 3-lags glass fra byggeåret.
Kjellervinduer av trevirke med 2-lags glass, koblede.

Garasje:
Gulv på grunn av støpt betong, ringmur av Leca.
Yttervegger av uisolert bindingsverk med utvendig overflatebehandlet trepanel.
Saltak konstruksjon av limtre og sperrer, tekket med stålplater.
Isolert leddport.

Garasje/Verksted:
Ringmur av isolerte elementer med gulv på grunn av betong.
Yttervegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående overflatebehandlet trevirke.
Saltak konstruksjon av prefabrikerte takstoler med Ark på taket mot Vest.
Taket er tekket med betongtakstein, tilhørende takrenner og nedløp i overflatebehandlet stål.
Det er isolerte leddporter med elektriske åpnere, malte vinduer av trevirke med 2-lags glass.

Innvendig i 1.etg er det malte plater på vegger og himling. Eget teknisk rom med toalett og utslagsvask, over teknisk rom er det messanin.
Bygget har luft-vann varmepumpe med varmesløyfer i 1.etg og viftekonvektorer i loft etasjen.

Loftsetasjen er innredet som leilighet, med utvendig adkomst via trapp og repos av trevirke.
Det er laminat på gulv, malt panel på vegg og himling. Enkelte vegger med tapet.
Innvendige dører av malte formpressede innerdører.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktigelsen er foretatt fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taket er tekket med metallplater, og undertakstekking er av takpapp
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Nedløp ført til rør i grunnen med løvsil.
Det er saltak med A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er et oppvarmet loftsrom.
Inspisert på kaldt loft over hanebjelke og kneloft mot Sør.
Det er ikke adkomst for inspeksjon av kneloft mot Nord.

Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Utvendig fasader er overflatebehandlet i 2026 i følge eier.
Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Trevinduer med 2-lags koplet glass i kjeller.
Hovedytterdøren er malt og sidefelt med 2-lags glass.
Balkongdøren er malt og utført i tre med 3-lags glass.
Balkongdøren i 1. etasje er en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør til kjeller.

Det er balkong ved loftet, adkomst fra soverom.
Spalte lagt terrassegulv av trevirke med tilhørende rekkverk av trevirke.
Balkongen er målt til 6m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Inngangen er via terrasse på understøttende konstruksjon med

Beskrivelse av eiendommen

tilhørende trapp av trevirke.
Spalte lagt terrassegulv med tilhørende rekkverk av trevirke.
Terrassen av overbygd med saltak konstruksjon av trevirke anlagt på søyler av tre.
Det er downlight i himling som belysning.
Terrassen er målt til 4m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.
Spalte lagt terrassebord anlagt på bjelker av trevirke med tilhørende rekkverk av trevirke med stående kledning.
Det er skjermvegg av glass mot Nord, og markise på vegg.
Adkomst via stue og trapp til terreng.
Jacuzzi på terrassen (Jacuzzi er ikke tilstands vurdert).
Terrassen er målt til ca 75m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

INNVENDIG Gå til side

Rom med vann installasjoner har overflater av parkett, flis, betong og belegg.
Innvendige overflater fremstår fra varierende tidsperioder. De fleste innvendige overflatene er overflatebehandlet i 2024 i følge eier.
Overflatene består i hovedsak av malte vegger/panel på vegg, laminat på gulv og malt panel i himling.

Loft:
Gang m/trapp - 5,4m² - Laminat på gulv, malte vegger og malte plater i himling.
Bad - 6,3m² - Belegg på gulv, våtroms tapet på vegg og malt panel i himing.
Soverom - 8,1m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt plater i himling.
Soverom - 10,3m² - Laminat på gulv, malt vegger/panel på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 8,2m² - Laminat på gulv, panel på vegg og panel i himling.

1.etg
Entre - 8,5m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Stue/kjøkken - 48m² - Parkett på gulv, malte vegger/spiler på vegg og malt himling.
Toalettrom -1,3m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.

Kjeller
Gang m/trapp - 22m² - Malt betong på gulv, malt mur på vegg og malt panel i himling.
Bod - 6m² - Malt betong på gulv, malt mur på vegg og malt panel i himling.
Vaskerom -11,8m² - Malt betong på gulv , malt mur på vegg og malt panel i himling.
Kontor/Hobby -16,9m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Bod -4,6m² - Malt betong på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Oppvarming via pelletsovn i Stue, Luft-luft varmepumpe (opplyses å være defekt), elektriske varmekabler i Entrè, Bad, Toalettrom, Vaskerom og Kontor/Hobby rom.

Det er downlights i Entrè, Stue/Kjøkken og Kontor/Hobby, downlights i 1.etg med nyere Ledlyskilde.
Tidligere gjennomføring for downlights i toalettrom er tapet over, følgende til orientering.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av Radon.
Det er pipe i lettklinkerblokker og pelletsovn i Stue 1.etg
Pelletsovn fra 2008
Rom under terreng består av betong/fliser på gulv. Deler av veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i hobbyrom/kontor ved innforede vegger mot Sør.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp mellom 1.Etg og Loft.
Det er malt tretrapp mellom 1.Etg og Kjeller
Det er malte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrom fra 2011 i følge tidligere salgs annonser og eier, følgende er lagt til grunn for vurderingen
Aktuell teknisk forskrift er teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og panel i himling.
Gulvet er med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er 10 mm lokalt fall 30 cm rundt sluk, resterende gulv er uten fall.
Rommet er avgrenset med oppkant ved dør.
Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 90 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er nyere dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon med tilluft under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Det er installert dusjkabinett i rommet, med kontrollert bortledning av vann til avløp, vanntilførsel til installasjoner i rommet er synlige føringer i våtrommet, det er ikke påvist skjult føringer.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke avdekket forhøyede fuktnivåer ved våtsoner i vegger/gulv på tilstøtende rom.
Det observeres ingen visuelle tegn til skjule fuktskader på befaringstidspunketet.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom i kjeller fra byggeåret, overflate modernisert i 2018 i følge eier,
Teknisk forskrift fra byggeåret legges til grunn for vurderingen.
Det er malt mur på vegger og himlingen er utført med panel på innvendig tak.
Gulvet er av malt/behandlet betonggulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100.
Det er slukrist i gulv, ukjent/ingen tettesjikt på vegg og ukjent tettesjikt på gulv.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.
På befaringstidspunket er det montert avfukter i rommet.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr består av kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og mikrobølgeovn.
Det er flis på vegg mellom under og overskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er fliser på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Vegg hengt toalett og innredning med nedfelt servant.
Det er naturlig ventilering i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse)
Deler av anlegget fremstår fra nyere tidsperiode i forbindelse med modernisering og utskiftning av bereder og trykktank.
De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk), ventiler i yttervegg og med sporadisk avtrekk fra kjøkken/bad.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe plassert i Stue 1.etg
Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank, plassert i kjeller.
Det er installert trykktank for vanntilførsel og avherdningsanlegg plassert i kjeller.
Avherdingsanlegg fra 2016 i følge eier.
Det elektriske anlegget fremstår fra varierende tidsperioder som følge av modernisering.
Sikringsskap plassert i Entre, oppgadert i 2007 med automatsikringer.
Hovedsikrings med måler plassert i tilhørende garasje på eiendommen (Enkel garasje)
Inntaks sikringer plassert på kaldt loft, følgende er skrusikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling/fjell, basert på visuelle observasjoner av omkringliggende landskap.
Det er utvendig drenering og fuktsikring fra 2007, i følge eier.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra moderniseringsåret.
Det er synlig knasteplast på fasade mot Nord og Vest.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.
Det er forstøtningsmurer av forskalings blokker med støpt betong.
Boligen ligger i skrånende tomt, med oppfylte masser og tilnærmet flatt terreng mot Øst.
Terrengoverflatene består av gruset gårdsplass, arealer med belegningsstein og plen.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann på utvendige arealer.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2012, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1981, med tilknytning til privat brønn.
Det er mini renseanlegg med overløpt til grøft, tanken er av glassfiber, installert i 2012 i følge eier.

Garasje/Verksted - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Befaring er utført fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, med forenklet undertak av kombinert vindsperre og undertak.
Det er kombinasjonen kaldtloft og innredet oppvarmet loftsrom.
Inspisert via luke i knevegg og kaldt loft over hane bjelke, adkomst via loftstrapp i soverom.
Det er isolert mot underliggende loftsrom.
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdøren er malt.
Det er utvendig terrasse med tilhørende trapp for adkomst til loftsetasjen, understøttet av tre konstruksjon/søyler.
Spalte lagt terrassebord med tilhørende rekkverk av trevirke.

Terrassen er målt til 8m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.
Mellom repos er ikke medtatt i arealoppstillingen.
Det er utvendig trapp i terreng av granitt.

INNVENDIG Gå til side

Rom med vann installasjoner har gulvoverflate av betong og belegg, henholdsvis bad og teknisk rom.
Innvendige overflater fremstår fra byggeåret i 1.etg, loftsetasjen er innredet i 2018.
Overflatene består i hovedsak av malte plater/panel på vegg, laminat på gulv og malt panel i himling.
Loft:
Gang - 21m²- Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 11,4m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bod - 8,9m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Stue/kjøkken - 43m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bad -3,9m² - Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via luft-vann varmepumpe, fordelt via vifte konvektorer på loft og vannbåren varme i 1.etg
Bygget ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av radon.
Bygget er omsøkt som lager/verksted uten varig opphold, det er ukjent om det er utført tiltak mot radon i grunnen.
Som følge av at loftsetasjen er innredet i etterkant, trer kravet til tiltak mot radon inn.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er etablert i 2018, i følge eier
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har panel på vegger og panel på innvendig tak.
Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler. Det er målt tilnærmet flatt gulv.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 50 mm.
Det mangler vanntett sjikt på vegg.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon, tilluft ved spalte under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Våtrommet er av nyere dato og brukes sporadisk.
Det er dusjkabinett med kontrollert bortledning av vann til avløp, det er ingen visuelle tegn til lekkasje på befaringstidspunktet. Ved bruk av fuktindikator, ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier i våtsoner.

KJØKKEN Gå til side

Det er enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det orienteres om at det avløpet ikke er tilknyttet oljeutskiller.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-vann varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert i teknisk rom.
Det er vannbåren gulvvarme i byggets 1.etg og vifte konvektorer i loftsetasjen.
Fordelerstokk for gulvvarme plassert i teknisk rom.
Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i Loftsetasjen.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Ringmur av isolerte elementer, med gulv på grunn av plasstøpt betong.
Det er forstøtningsmurer av forskalings blokker med støpt betong.
Lager/verkstedbygget ligger på et realtivt flatt område på tomten.
Overflaten består i hovedsak av knuste masser/singel.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2014, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2014, med tilknytning til privat brønn.
Det er ikke etablert oljeutskiller for avløp tilhørende verksted, følgende til orientering.
Bygget deler avløpsanlegg med boligen på eiendommen.
Det er mini renseanlegg med overløp til grøft fra 1981.
Renseanlegg er fra ukjent årstall, byggeåret er lagt til grunn for vurderingen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen.
Det er mindre avvik i planløsning for kjeller plan, ved rominndeling. Det er tilbygget en ekstra bod på fasade mot Vest, under terrasse, det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at forholdet er omsøkt.
Terrassen et oppført i 2007 i følge tidligere salgs annonser, følgende fremkommer ikke på bygge anmeldte tegninger og det foreligger ingen dokumentasjon om følgende er omsøkt.

Ferdigattest er utsendt for opprinnelig bolig i 1981.

Garasje/Verksted

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på verksted/garasje, men det er avvik fra disse.
Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at lofts etasjen er omsøkt som oppholdsareal, arealet er innredet som leilighet med alle nødvendige funksjoner på befaringstidspunktet.
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for bygget i offentlige arkiver.

Garasje

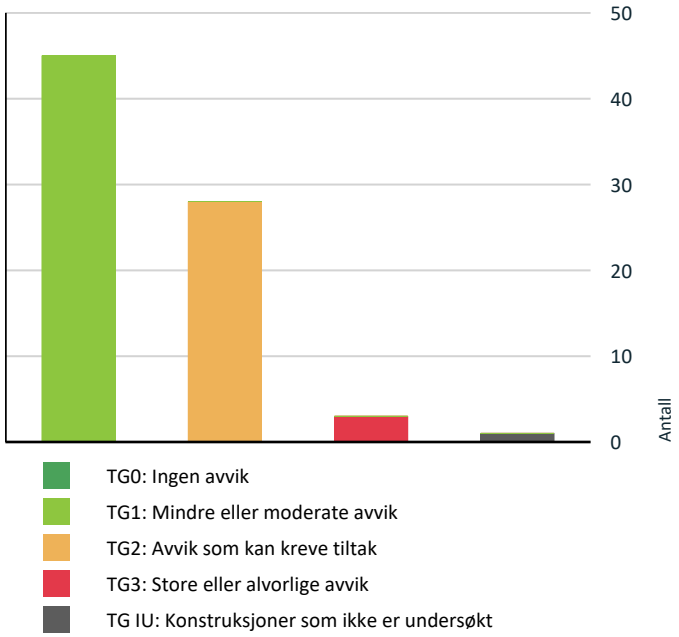
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for garasjen.
Det er carport i tilknytning til garasjen, følgende fremgår ikke av tegninger og det foreligger ikke dokumentasjon på at følgende er omsøkt.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

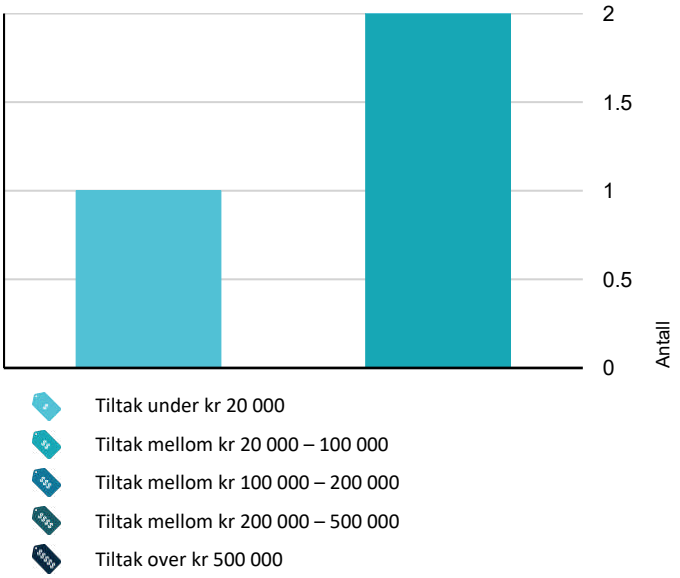
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør 1.etg** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - Kjeller** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse mot Vest - 1.etg** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - Loft** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Garasje/Verksted

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Radonmålinger anbefales som følge av at loftsetasjen er innredet for varig opphold i etterkant. Gå til side

Eier sier at det det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Boligens energimerking



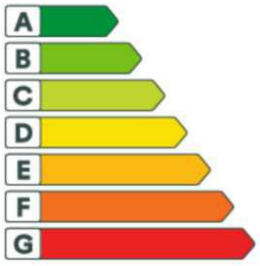
Beskrivelse

Boligen får energimerke Grønn C på bakgrunn av byggeår fra 1981, som innebærer at boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter med lavere krav til isolasjon, tetthet og energieffektivitet enn dagens standard. Energikarakteren påvirkes også av boligens oppvarmingsløsning, vinduskvalitet, ventilasjon og generelle energibehov. Samlet vurderes boligen å ha et lavt energiforbruk sett opp mot alder og konstruksjonsutførelse.
Velfungerende luft-luft varmepumpe er lagt til grunn for beregningen.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

TG2 på bakgrunn av alder for undertaket.

TG 1 Taktekking - Bod under terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater, og undertakstekking er av takpapp.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Nedløp ført til rør i grunnen med løvsil.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er et oppvarmet loftsrom.
Inspisert på kaldt loft over hanebjelke og kneloft mot Sør.
Det er ikke adkomst for inspeksjon av kneloft mot Nord.

Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

Det er påvist begrenset lufting i enkelte fakk tilhørende sperre konstruksjon, isolasjonen ligger inntil undertaket.
Det er ikke tilfredsstillende kondens isolering av lufterør for avløp på kaldt loft.



Bilde viser isolasjon liggende tett inntil undertak.

Tilstandsrapport



Bilde viser lufting for avløp

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Utvendig fasader er overflatebehandlet i 2026 i følge eier.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Trevinduer med 2-lags koplet glass i kjeller.

Årstall: 1979 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vindu på bad er punktert og tar i karm.
Isolerglassvinduer er eldre enn 35år og har usikker fremtidig funksjon.
TG2 på bakgrunn av alder og påvist avvik.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og sidefelt med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Isolerglassrutene i vinduene er eldre enn 35 år, noe som medfører økt risiko for nedsatt isolasjonsevne og mulige fremtidige funksjonssvekkelser.

Konsekvens/tiltak

• Isolerglassrutene bør vurderes for utskifting for å opprettholde god isolasjonsevne og funksjon. Eldre isolerglassruter har økt risiko for kondens, varmetap og fremtidige skader på vindu og omkringliggende konstruksjon.

TG2 på bakgrunn av alder til isolerglass.

TG 2 Balkongdør loft

Beskrivelse

Balkongdøren er malt og utført i tre med 3-lags glass.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Isolerglassrutene i døren er eldre enn 35 år, noe som medfører økt risiko for nedsatt isolasjonsevne og mulige fremtidige funksjonssvekkelser.

Konsekvens/tiltak

• Isolerglassrutene bør vurderes for utskifting for å sikre tilstrekkelig isolasjonsevne og funksjon. Eldre glass har økt risiko for kondens, varmetap og fremtidige skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

TG2 på bakgrunn av alder til isolerglass.

TG 2 Balkongdør 1.etg

Beskrivelse

Balkongdøren i 1. etasje er en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Isolerglassrutene i døren er eldre enn 35 år, noe som medfører økt risiko for nedsatt isolasjonsevne og mulige fremtidige funksjonssvekkelser.

Konsekvens/tiltak

• Isolerglassrutene bør vurderes for utskifting for å opprettholde god isolasjonsevne og funksjon.
Eldre isolerglassruter har økt risiko for kondens, varmetap og fremtidige skader, noe som kan føre til økte oppvarmingskostnader og behov for reparasjon eller utskifting.

TG2 på bakgrunn av alder til isolerglass.

TG 2 Ytterdører - Kjeller

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

Døren mangler tetting i underkant, i form av sokkelbeslag eller tilsvarende.
Det er risiko for fukt inndriv over tid.

Tilstandsrapport



Bilde viser manglende sokkelbeslag/tetting.

TG 1 Balkong - Loft

Beskrivelse

Det er balkong ved loftet, adkomst fra soverom.
Spalte lagt terrassegulv av trevirke med tilhørende rekkverk av trevirke.

Balkongen er målt til 6m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Ingen tiltak nødvendig

Rekkverkshøyde er målt til 0,97m, dagens krav til rekkverkshøyde er 1,0m, avviket anses å være minimalt.
Det er målt 50mm horisontale åpninger i rekkverket, dagens krav er 20-25mm (klatre sikkert)

TG 1 Inngang

Beskrivelse

Inngangen er via terrasse på understøttende konstruksjon med tilhørende trapp av trevirke.
Spalte lagt terrassegulv med tilhørende rekkverk av trevirke.
Terrassen av overbygd med saltak konstruksjon av trevirke anlagt på søyler av tre.
Det er downlight i himling som belysning.

Terrassen er målt til 4m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Rekkverkshøyden i trappen er målt til 0,71m, dagens krav er 0,9m i trapp.
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden.

TG 2 Terrasse mot Vest - 1.etg

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.
Spalte lagt terrassebord anlagt på bjelker av trevirke med tilhørende rekkverk av trevirke med stående kledning.
Det er skjermvegg av glass mot Nord, og markise på vegg.
Adkomst via stue og trapp til terreng.
Jacuzzi på terrassen (Jacuzzi er ikke tilstands vurdert).

Terrassen er målt til ca 75m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull understøttelse av jacuzzi.

Dette medfører økt risiko for skader på terrassekonstruksjonen som følge av høy vektbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig understøttelse under jacuzzi for å sikre at terrassekonstruksjonen tåler belastningen.
Mangelfull understøttelse kan føre til skader på terrassen, setningsskader eller i verste fall kollaps, noe som kan medføre fare for personskade og kostbare reparasjoner.

Forsterkninger for Jacuzzi er anlagt på eksisterende og nærliggende bjelker.
Det er ikke direkte fundamentert til grunn, det anbefales direkte fundamentering for avlasting av eksisterende søyler og bjelker, valgt konstruksjons prinsipp anses som risikofylt over tid og overbelastning av eksisterende fundamenter.
TG2 på bakgrunn av følgende.



Bilde viser understøttelse av Jacuzzi.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Rom med vann installasjoner har overflater av parkett, flis, betong og belegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår fra varierende tidsperioder. De fleste innvendige overflatene er overflatebehandlet i 2024 i følge eier.
Overflatene består i hovedsak av malte vegger/panel på vegg, laminat på gulv og malt panel i
himling.

Loft:
Gang m/trapp - 5,4m² - Laminat på gulv, malte vegger og malte plater i himling.
Bad - 6,3m² - Belegg på gulv, våtroms tapet på vegg og malt panel i himing.
Soverom - 8,1m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt plater i himling.
Soverom - 10,3m² - Laminat på gulv, malt vegger/panel på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 8,2m² - Laminat på gulv, panel på vegg og panel i himling.

1.etg
Entre - 8,5m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Stue/kjøkken - 48m² - Parkett på gulv, malte vegger/spiler på vegg og malt himling.
Toalettrom -1,3m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.

Kjeller
Gang m/trapp - 22m² - Malt betong på gulv, malt mur på vegg og malt panel i himling.
Bod - 6m² - Malt betong på gulv, malt mur på vegg og malt panel i himling.
Vaskerom -11,8m² - Malt betong på gulv , malt mur på vegg og malt panel i himling.
Kontor/Hobby -16,9m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Bod -4,6m² - Malt betong på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Oppvarming via pelletsovn i Stue, Luft-luft varmepumpe (opplyses å være defekt), elektriske varmekabler i Entrè, Bad, Toalettrom, Vaskerom og Kontor/Hobby rom.

Det er downlights i Entrè, Stue/Kjøkken og Kontor/Hobby, downlights i 1.etg med nyere Ledlyskilde.
Tidligere gjennomføring for downlights i toalettrom er tapet over, følgende til orientering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

Det er påvist riss/oppsprekking av sparklet og malt himling i Stue.
Det er påvist oppsprekking/avskaling av gulvoverflate i kjeller.
Avvikene anses å være av estetisk art og rommene fungerer med påviste avvik.



Bilde viser gulv i kjeller.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik. Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det er målt 10mm lokal svanke i gulv ved ildsted/pelletsovn.
• Det er målt ca 28mm høydeforskjell mellom Stue og Entre som følge av modernisering.
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak er ofte omfattende og bør vurderes i forbindelse med større oppgraderinger eller renovering.
Konsekvensen av nivåforskjeller er redusert brukervennlighet og økt risiko for snublefare.

Radon

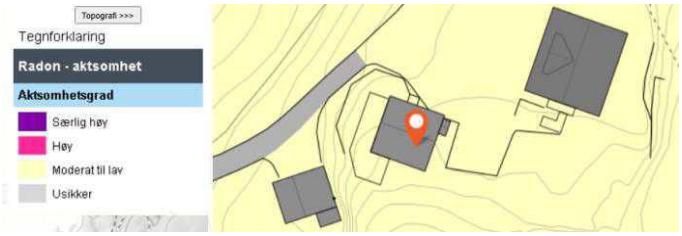
Beskrivelse

Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av Radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker og pelletsovn i Stue 1.etg
Pelletsovn fra 2008

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

På loft, er kun 1 side av pipe synlig for inspeksjon, det er krav til 2 sider av pipen synlig.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av betong/fliser på gulv. Deler av veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i hobbyrom/kontor ved innforede vegger mot Sør.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp mellom 1.Etg og Loft.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det mangler håndløper på vegg og det er større åpninger enn 0,10m i rekkverket.

Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Det er malt tretrapp mellom 1.Etg og Kjeller

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Rekkverk målt til 0,8m, det mangler håndløper på vegg og det er større åpninger enn 0,10m i rekkverket.

TG 2 Innvendige dører - Loft

Beskrivelse

Det er malte innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

Dør til soverom tar i karm.
Dør til bod i kjeller tar i terskel og himling.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter gnagere på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å fjerne gnagere og hindre ny inntrenging, for eksempel ved tetting av åpninger og rengjøring av loftet.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner, luktproblemer og mulig spredning av sykdommer.

• Det anbefales yttligere undersøkelser



Bilde fra Kneloft

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2011 i følge tidligere salgs annonser og eier, følgende er lagt til grunn for vurderingen
Aktuell teknisk forskrift er teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og panel i himling.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utette tapetskjøter i våtsone ved dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Aktuelle vegger er skjermet ved bruk av dusjkabinett, det er ingen direkte fukt påkjenning.
Det anbefales jevnlig tilsyn, ved videre utvikling/oppsprekking anbefales det tiltak for å opprettholde tilfredsstillende tettesjikt på vegg.



Bilde viser oppsprekking av tapetskjøter i våtsone ved dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er 10 mm lokalt fall 30 cm rundt sluk, resterende gulv er uten fall.
Rommet er avgrenset med oppkant ved dør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er dusjkabinett med kontrollert bortledning av vann til avløp, eventuell lekkasje fra vann installasjoner utenfor dusjsonen har ikke en naturlig vei til sluket.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 90 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales jevnlig visuell kontroll.

Tettesjikt på vegg er eldre enn 7 år og har usikker fremtidig funksjon, det anbefales jevnlig tilsyn.
Følgende må sees i sammenheng med påvist avvik på overflaten, ved mindre oppsprekking av tapetskjøter.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er nyere dusjkabinett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Det er installert dusjkabinett i rommet, med kontrollert bortledning av vann til avløp, vanntilførsel til installasjoner i rommet er synlige føringer i våtrommet, det er ikke påvist skjult føringer.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke avdekket forhøyede fuktnivåer ved våtsoner i vegger/gulv på tilstøtende rom.
Det observeres ingen visuelle tegn til skjule fuktskader på befaringstidspunketet.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller fra byggeåret, overflate modernisert i 2018 i følge eier,
Teknisk forskrift fra byggeåret legges til grunn for vurderingen.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er malt mur på vegger og himlingen er utført med panel på innvendig tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er av malt/behandlet betonggulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er slukrist i gulv, ukjent/ingen tettesjikt på vegg og ukjent tettesjikt på gulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det er ikke påvist tilfredsstillende tettesjikt i rommets våtsoner. Kostnadsestimat for etablering av tettesjikt i aktuelle våtsoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.
På befaringstidspunket er det montert avfukter i rommet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

TG3 på bakgrunn av manglende ventilering utover avfukter i rommet. Kostnadsestimat for etablering av tilfredsstillende ventilering

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Omkringliggende vegger er av betong og hulltaking er ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr består av kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og mikrobølgeovn.
Det er flis på vegg mellom under og overskap.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er fliser på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegg hengt toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse)
Deler av anlegget fremstår fra nyere tidsperiode i forbindelse med modernisering og utskiftning av bereder og trykktank.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG2 på bakgrunn av alder (over 33år) for enkelte vannføringer i kjeller. Følgende fremstår fra byggeåret.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk), ventiler i yttervegg og med sporadisk avtrekk fra kjøkken/bad.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe plassert i Stue 1.etg

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at varmepumpen har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Varmepumpen bør kontrolleres av fagperson for å avdekke årsak til begrenset effekt og eventuelt utbedres.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert oppvarmingseffekt og økte driftskostnader.
Varmepumpen er eldre enn 15år (20år) og har usikker fremtidig funksjon

• Det må påberegnes tiltak på varmepumpe, eventuelt utskiftning som følge av alder.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank, plassert i kjeller.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Det er installert trykktank for vanntilførsel og avherdningsanlegg plassert i kjeller.
Avherdingsanlegg fra 2016 i følge eier.

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
Det elektriske anlegget fremstår fra varierende tidsperioder som følge av modernisering.
Sikringsskap plassert i Entre, oppgadert i 2007 med automatsikringer.
Hovedsikrings med måler plassert i tilhørende garasje på eiendommen (Enkel garasje)
Inntaks sikringer plassert på kaldt loft, følgende er skrusikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er fremlagt samsvarserklæringer tilhørende arbeider for verksted/garasje.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for arbeider tilhørende enebolig, det anbefales kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Det er påvist avvik i rømningsvei fra oppholdsrom i kjeller, rommet skal ha to uavhengige rømningsveier, det skal være maks 1m fra overkant gulv til underkant vindu uten fastmontert trinn eller stige, vindus størrelse skal
være minimum 0,5x0,6m med minste sum av bredde + høyde på 1,5m.
Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å
oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling/fjell, basert på visuelle observasjoner av omkringliggende landskap.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er utvendig drenering og fuktsikring fra 2007, i følge eier.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra moderniseringsåret.
Det er synlig knasteplast på fasade mot Nord og Vest.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer av forskalings blokker med støpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende tomt, med oppfylte masser og tilnærmet flatt terreng mot Øst.
Terrengoverflatene består av gruset gårdsplass, arealer med belegningsstein og plen.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann på utvendige arealer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Det er påvist tilnærmet flatt terreng på boligens fasade mot Sør og Øst, overflaten består av belegningsstein.
Det anbefales å justere terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Ved behov bør det etableres drenerende masser, renner eller andre tiltak for sikker bortledning av vann. Terreng og overflater bør samtidig kontrolleres for områder med vannansamling eller erosjon.

Uheldige fallforhold rundt boligen kan føre til at overflatevann ledes mot grunnmur og konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktbelastning, vanninntrenging, oppfukting av grunnmur og kjeller, samt isdannelse ved inngangspartier i vinterhalvåret.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2012, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1981, med tilknytning til privat brønn.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

Renseanlegg fra 2012 i følge eier.
Borrehull er fra ukjent årstall, byggeåret er lagt til grunn for alders vurderingen.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Det er mini renseanlegg med overløpt til grøft, tanken er av glassfiber, installert i 2012 i følge 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:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Ingen tiltak nødvendig

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

GARASJE/VERKSTED



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Garasje/Oppbevaring

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Befaring er utført fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, med forenklet undertak av kombinert vindsperre og undertak.
Det er kombinasjonen kaldtloft og innredet oppvarmet loftsrom.
Inspisert via luke i knevegg og kaldt loft over hane bjelke, adkomst via loftstrapp i soverom.
Det er isolert mot underliggende loftsrom.
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.

TG 1 Terrasse/Trapp

Beskrivelse

Det er utvendig terrasse med tilhørende trapp for adkomst til loftsetasjen, understøttet av tre konstruksjon/søyler.
Spalte lagt terrassebord med tilhørende rekkverk av trevirke.

Terrassen er målt til 8m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.
Mellom repos er ikke medtatt i arealoppstillingen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp i terreng av granitt.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Rom med vann installasjoner har gulvoverflate av betong og belegg, henholdsvis bad og teknisk rom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår fra byggeåret i 1.etg, loftsetasjen er innredet i 2018.
Overflatene består i hovedsak av malte plater/panel på vegg, laminat på gulv og malt panel i himling.
Loft:
Gang - 21m²- Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 11,4m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bod - 8,9m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Stue/kjøkken - 43m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bad -3,9m² - Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via luft-vann varmepumpe, fordelt via vifte konvektorer på loft og vannbåren varme i 1.etg

Radon

Beskrivelse

Bygget ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av radon.
Bygget er omsøkt som lager/verksted uten varig opphold, det er ukjent om det er utført tiltak mot radon i grunnen.
Som følge av at loftsetasjen er innredet i etterkant, trer kravet til tiltak mot radon inn.

Vurdering av avvik:

• Radonmålinger anbefales som følge av at loftsetasjen er innredet for varig opphold i etterkant.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da loftsetasjen nå benyttes til varig opphold. For høye radonnivåer utgjør en helserisiko, spesielt økt risiko for lungekreft ved langvarig eksponering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2018, i følge eier
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel på vegger og panel på innvendig tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler. Det er målt tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall rundt sluk på gulv iht TEK17 §13-15.
Rommet vurderes til å fungere med avviket, som følge av at det er installert dusjkabinett med kontrollert bortledning av vann til sluk og rommet er avgrenset med oppkant ved dør.
Det må påberegnes at lekkasjevann utenfor dusjsonen blir liggende på gulvet.
TG2 på bakgrunn av manglende oppfyllelse fallforhold iht TEK17.

LOFT > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 50 mm.
Det mangler vanntett sjikt på vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett

Det mangler vanntett sjikt på vegg, overflater består av panel.
Det er installert dusjkabinett i våtrommet og vegg overflater får ikke direkte vann påkjenning.
Rommet fungerer forutsatt bruk av dusjkabinett.
TG3 på bakgrunn av manglende oppfyllelse av vanntettsjikt på vegg jf, Byggteknisk Forskrift 2017 (Tek17).
Kostnadsestimat for etablering av vanntettsjikt på vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon, tilluft ved spalte under dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Våtrommet er av nyere dato og brukes sporadisk.
Det er dusjkabinett med kontrollert bortledning av vann til avløp, det er ingen visuelle tegn til lekkasje på befaringstidspunktet. Ved bruk av fuktindikator, ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier i våtsoner.

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Det ble ikke påvist lekkasjedeteksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det orienteres om at det avløpet ikke er tilknyttet oljeutskiller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.

Loftsetasjen er ikke omsøkt innredet på oppføringstidspunktet, følgende er innredet i etterkant.
Gjeldene teknisk forskrift ved tidspunkt for innredning er Tek17.
Loftsetasjen er innredet som boareal, med alle nødvendige funksjoner og skal ha ventilasjon iht TEK17 §13-2.
TG2 på bakgrunn av manglende ventilasjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-vann varmepumpe.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført service på anlegget de siste 2år.
TG2 på bakgrunn av manglende service.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Det er ikke påvist sluk i gulv i aktuelt rom for varmtvannsbereder eller andre kompenserende tiltak.
Avviket anses å være med lav risiko, byggets første etasje består av betongkonstruksjoner og det er sluk i tilstøtende rom (garasje).
Det anbefales jevnlig tilsyn med varmtvannsbereder.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i byggets 1.etg og vifte konvektorer i loftsetasjen.
Fordelerstokk for gulvvarme plassert i teknisk rom.

⚠ 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

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i Loftsetasjen.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

• Eier sier at det det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det mangler kurs fortegnelse for sikringsskap

⚠ Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Det er ikke påvist branncelle begrensende skille mellom Garasje/verksted og loftetasje innredet som leilighet.
Fra rømnings vindu i stue er det over 5m til bakken, det er krav til brannstige.
Det er ikke påvist røykdetektorer i nær tilknytting til rom med varig opphold.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Ringmur av isolerte elementer, med gulv på grunn av plasstøpt betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Det er forstøtningsmurer av forskalings blokker med støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.


Bilde viser aktuell forstøtningsmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Lager/verkstedbygget ligger på et realtivt flatt område på tomten.
Overflaten består i hovedsak av knuste masser/singel.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Det er påvist tilnærmet flatt terreng mot Nord og Øst for bygget.
Avviket anses å være med lav risiko for aktuell bygningsmasse, da bygget er fundamentert med gulv på grunn og har ikke kjeller, ingen tiltak anses å være nødvendig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2014, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2014, med tilknytning til privat brønn.
Det er ikke etablert oljeutskiller for avløp tilhørende verksted, følgende til orientering.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Bygget deler avløpsanlegg med boligen på eiendommen.
Det er mini renseanlegg med overløp til grøft fra 1981.
Renseanlegg er fra ukjent årstall, byggeåret er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Tilstandsrapport

Renseanlegget er fra ukjent årstall, byggeåret er lagt til grunn for alders vurdering.

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:

• Radonmålinger anbefales som følge av at loftsetasjen er innredet for varig opphold i etterkant.

• Eier sier at det det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da loftsetasjen nå benyttes til varig opphold. For høye radonnivåer utgjør en helserisiko, spesielt økt risiko for lungekreft ved langvarig eksponering.

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje med gulv på grunn av betong og ringmur av Leca. Tradisjonelt, uisolert bindingsverk med utvendig stående, overflatebehandlet trekledning.
Deler av ytterveggene er innvendig platebeslått. Saltak med bærende limtrekonstruksjon og tresperrer, delvis med undertak av papp og utvendig tak tekking av stålplater.
Utvendig er garasjen overflatebehandlet i 2026
Garasjen har isolert stålport og malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er tilhørende carport av trekonstruksjon, søyler av trevirke og betongfundamenter.
Hovedsikringsskap med strømmåler er plassert i garasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

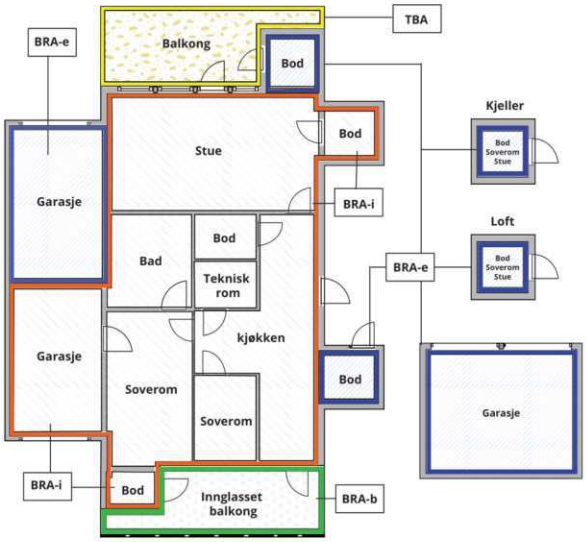
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	43			43	6	6	49
Etasje	64			64	75		64
Kjeller	65			65			65
SUM	**172**				**81**	**6**	**178**
SUM BRA	**172**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang m/trapp		
Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang m/trapp, bod, bod/kontor, bod 3, vaskerom		

Kommentar

Det er fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.
Deler av loftsetasjen er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak, følgende areal er oppgitt under ALH
Følgende arealer er medtatt under TBA:
Balkong Loft - 6m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen.
Det er mindre avvik i planløsning for kjeller plan, ved rominndeling. Det er tilbygget en ekstra bod på fasade mot Vest, under terrasse, det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at forholdet er omsøkt.
Terrassen et oppført i 2007 i følge tidligere salgs annonser, følgende fremkommer ikke på bygge anmeldte tegninger og det foreligger ingen dokumentasjon om følgende er omsøkt.

Ferdigattest er utsendt for opprinnelig bolig i 1981.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje/Verksted

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		91		91	8
Mesanin		18		18	

Etasje		165		165	
SUM		**274**			**8**
SUM BRA	**274**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Gang, soverom, bod, stue/kjøkken, bad	
Mesanin		Mesanin	
Etasje		Garasje, teknisk rom	

Kommentar

Det er fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.
Lofts etasjen er ikke omsøkt som boareal, arealet er måleverdig og medtatt i arealoppstillingen.
Følgende arealer er medtatt under TBA:
Terrasse ved trapp - 8m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på verksted/garasje, men det er avvik fra disse.
Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at lofts etasjen er omsøkt som oppholdsareal, arealet er innredet som leilighet med alle nødvendige funksjoner på befaringstidspunktet.
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for bygget i offentlige arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av garasjen, dagens bruk er kontrollert mot godkjent løsning.
Tilhørende carport fremkommer ikke av tegninger, areal er ikke måleverdig.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for garasjen.
Det er carport i tilknytning til garasjen, følgende fremgår ikke av tegninger og det foreligger ikke dokumentasjon på at følgende er omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør
	Elena Aarnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	211	13		0	4717.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Finskudtveien 161

Hjemmelshaver

Aarnes Elena, Lyshaug Kim Liodden

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Finskudt, vest i Rakkestad kommune.
Området består i hovedsak av landbruksarealer og større skogområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, de siste ca 100m er privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-Areal i kommuneplanen, herunder "Kommuneplanens Arealdel 2025-2037" fra 2025

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, plen, beplantning, forstøtningsmurer og treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt som i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten.Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2006		Gjennomgått	7	Nei
Energirapport	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Rakkestad Energi	29.10.2017	El.Installasjon 2.Etg.Garasje	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring Rakkestad Energi	23.12.2016	El.Installasjon Verkstedbygg	Gjennomgått	1	Nei
Faktura Nordengen Rørlegger As	21.09.2024	VVB,Trykktank bolig	Gjennomgått	3	Nei
Faktura Rørlegger Stian Tomasgaard	18.09.2018	VVS arbeider 2.etg Verksted	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest - Bolig	11.08.1981		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger Bolig - Byggeår	03.10.1980		Gjennomgått	10	Nei
Byggetegninger Verksted/Garasje	03.07.2014		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger - Garasje	13.05.1995		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	08.09.2026	Tillagt Egenerklæring og revidert årstall etter mottatt dokumentasjon

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

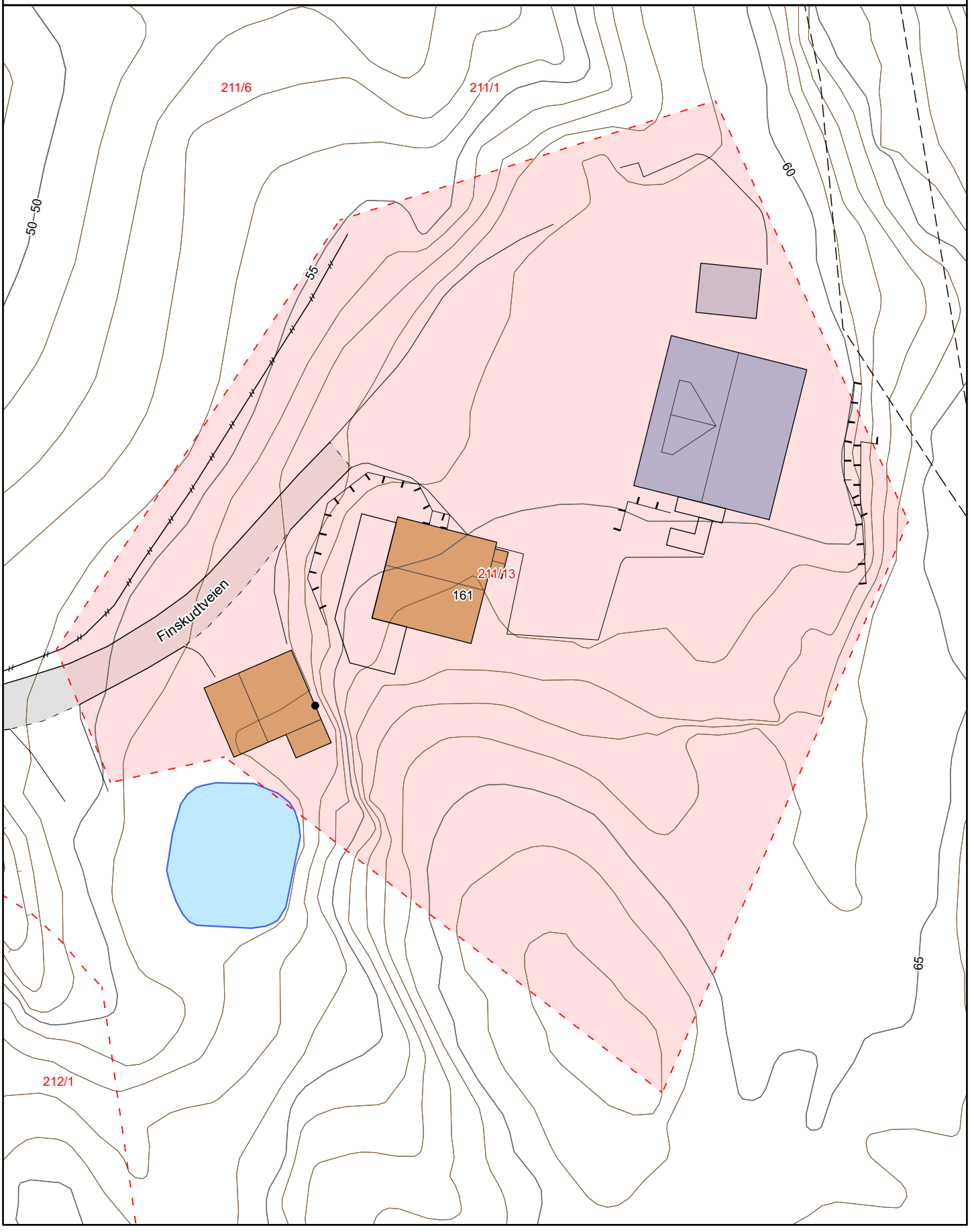
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Oversiktskart

Adresse: **Finskudtveien 161, 1894 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/211/13/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 4718 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2026

N



Matrikkelkart

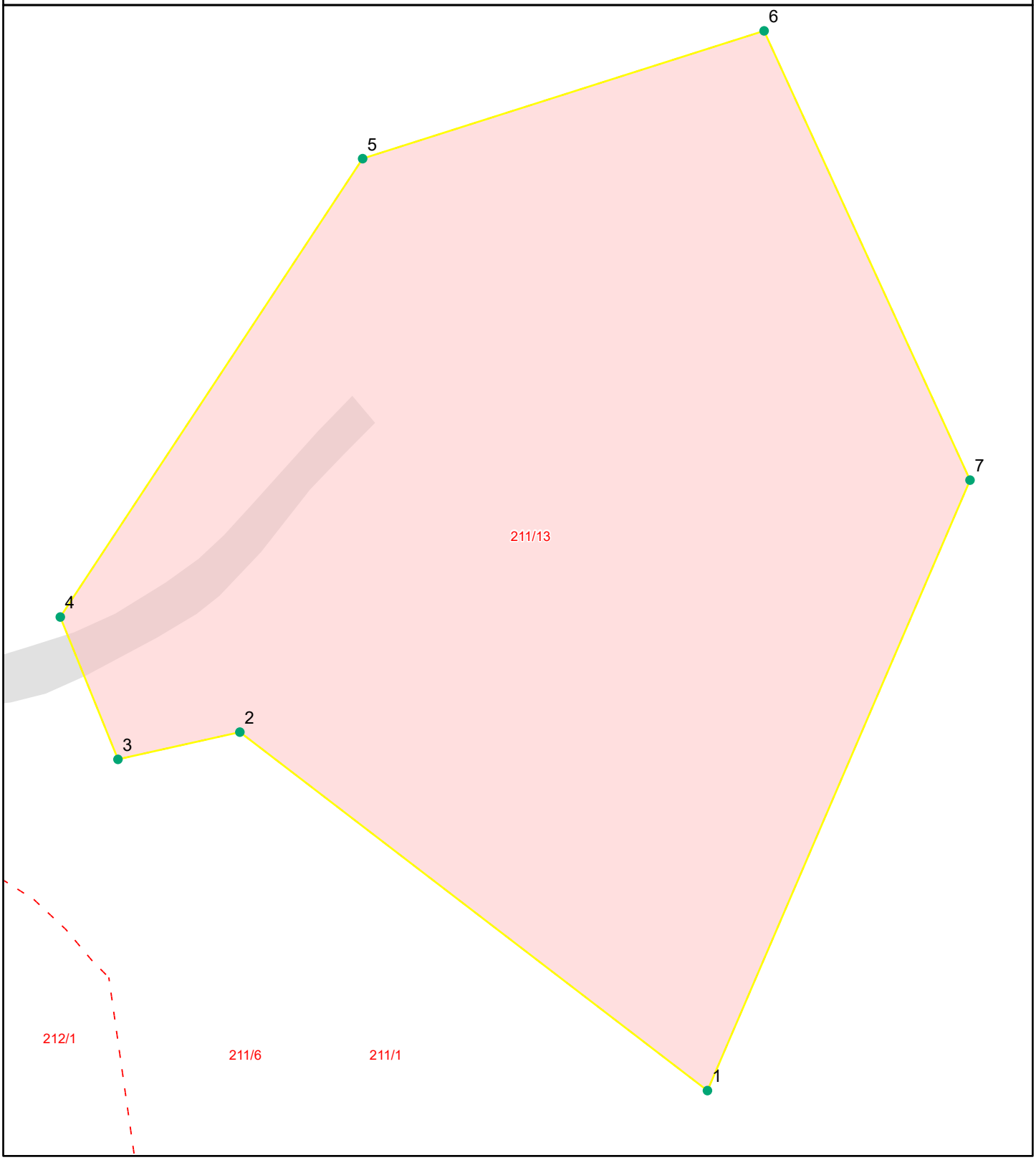
Adresse: **Finskudtveien 161, 1894 Rakkestad**
Gnr/bnr: **3120/211/13/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 4718 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4718 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588780.77	625288.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	54.35	0
2	6588813.79	625245.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	11.53	0
3	6588811.28	625234.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	14.15	0
4	6588824.39	625228.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	50.62	0
5	6588866.61	625256.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	38.89	0
6	6588878.38	625293.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	45.55	0
7	6588837	625312.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	61.25	0

ARKIV

Mappe nr.

Rakkestad bygningsråds sak 162 180

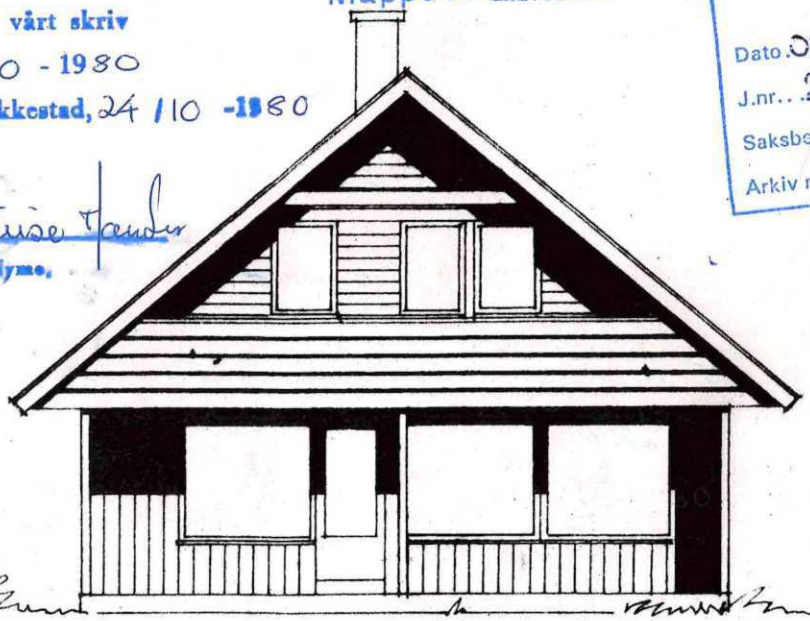
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv

j.nr. 2389 av 24 / 10 - 1980

Kommuneingeniøren i Rakkestad, 24 / 10 -1980

for Osc. B. Nymo.

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk Etat.
Dato 03.10.80
J.nr. 2220
Saksbeh. KB
Arkiv nr.



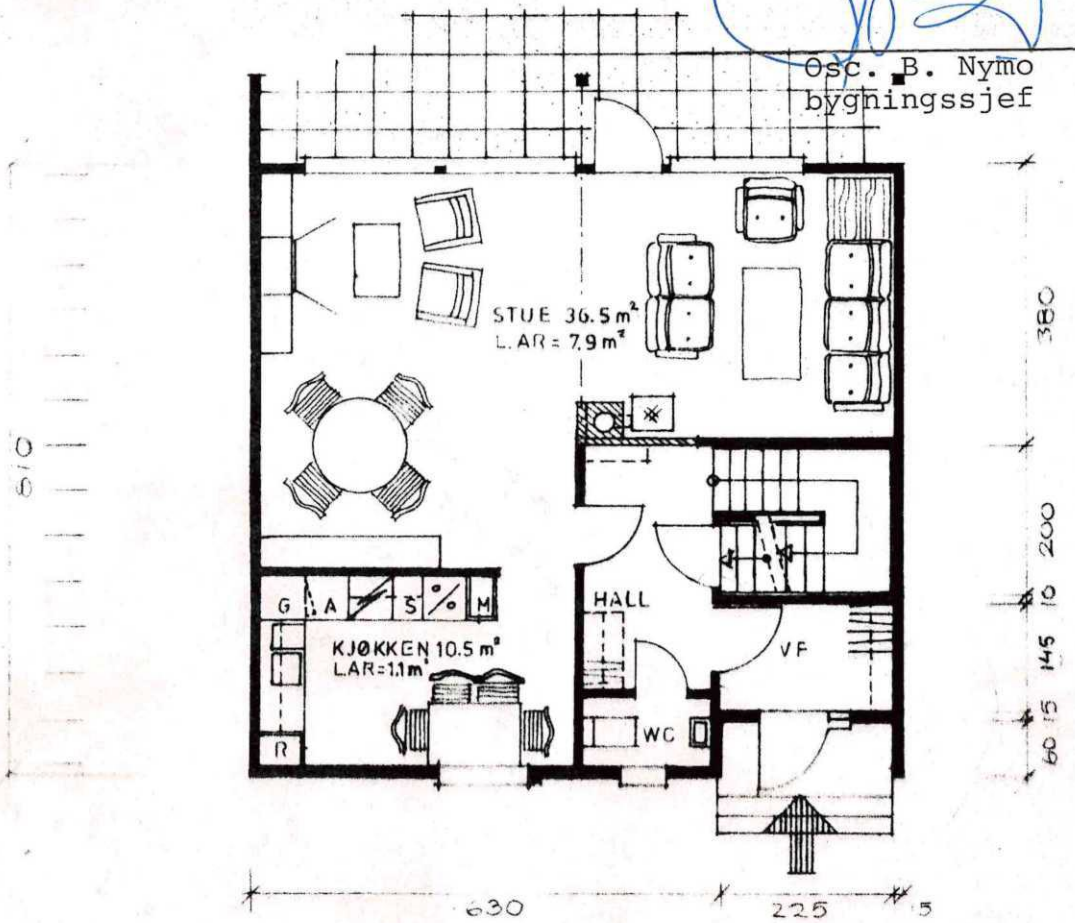
FASADE MOT S

Bevitnes oppført slik som vist på denne tegning.

KOMMUNEINGENIØREN I RAKKESTAD

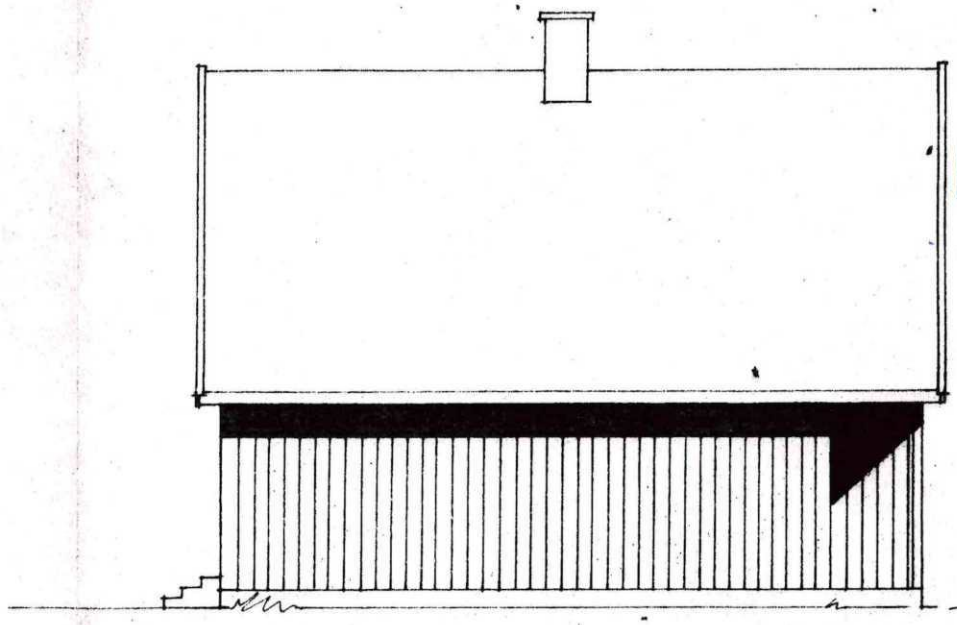
den 24.november 1980

Osc. B. Nymo
bygningssjef



PLAN 1. ETASJE

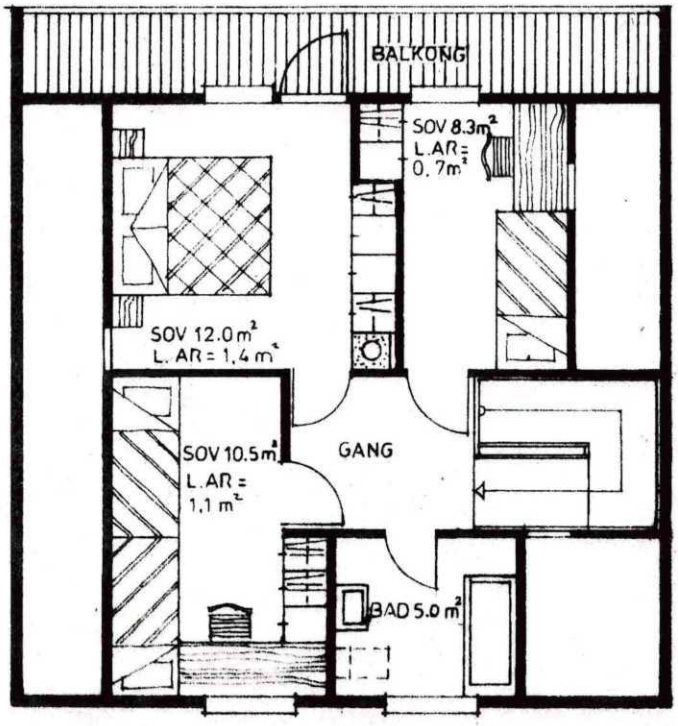
RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk Etat.
Dato. 03.10.80
J.nr. 2223
Saksbeh. KB
Arkiv nr.

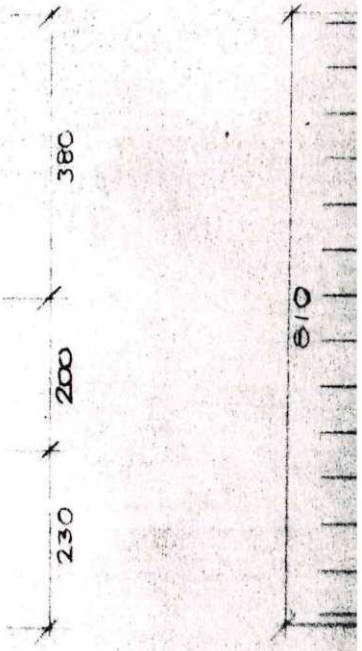


FASADE MOT S

Rakkestad [illegible] 162 /80
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 2389 av 24 /10 - 1980
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 24 /10 -1980

for Osc. B. Nymo.





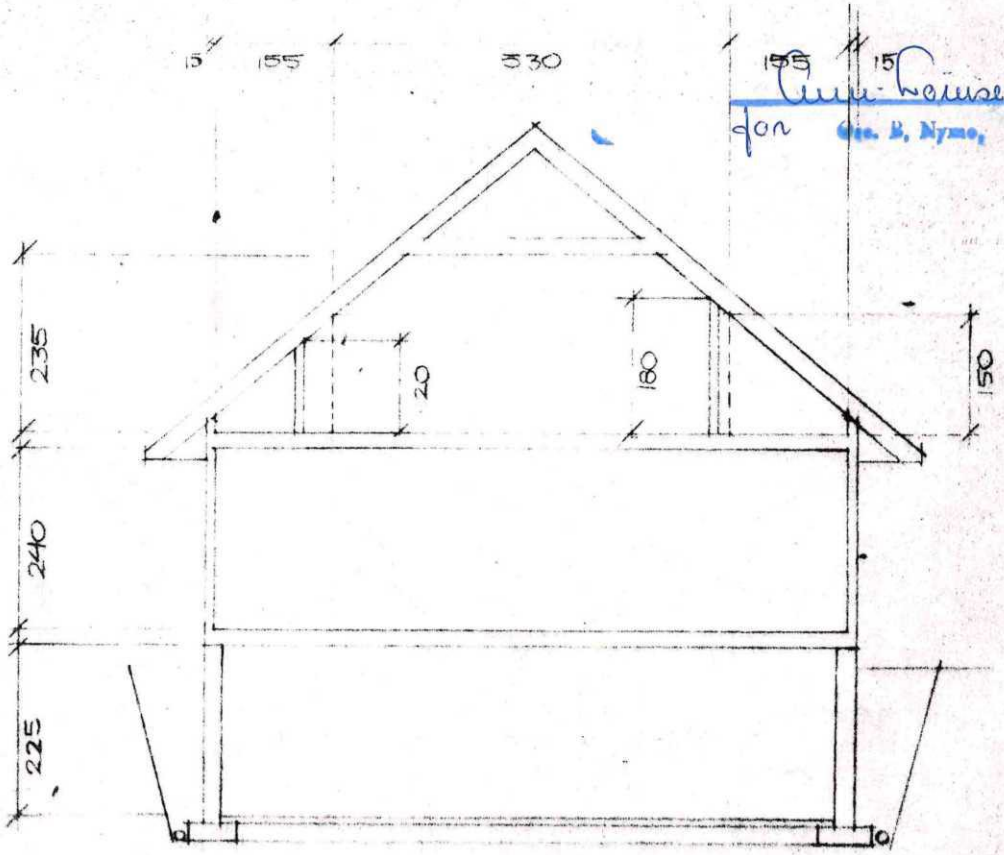
PLAN 2. ETASJE

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk Etat.
Dato 03.10.80
J.nr. 2223
Sakstype IC B
Arkiv nr.



FASADE MOT S

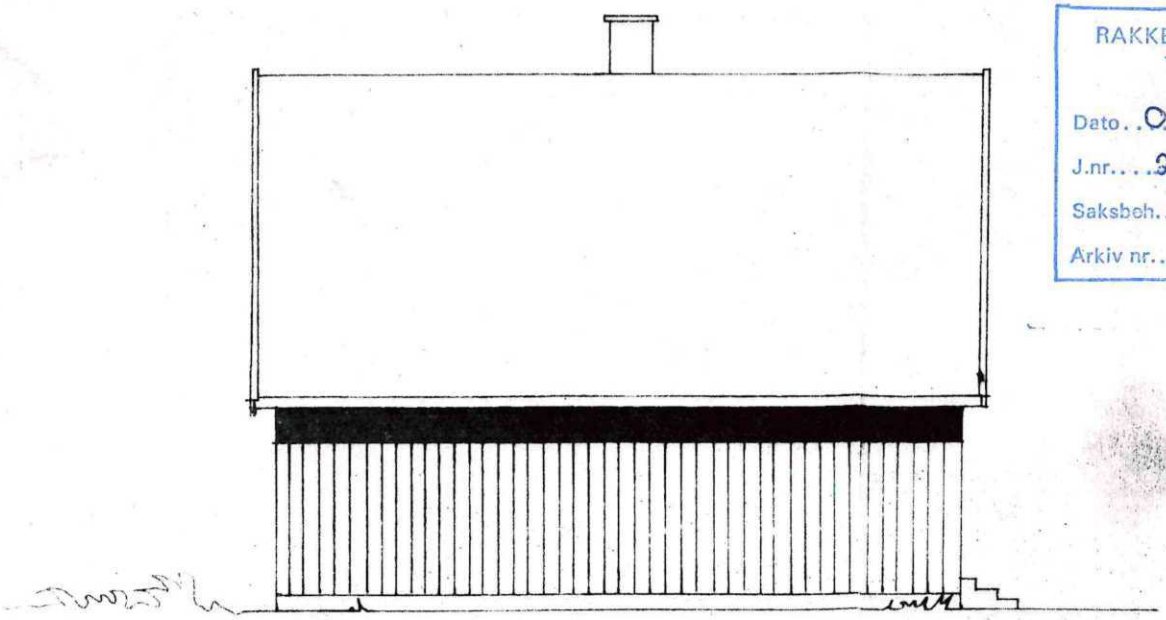
Rakkestad byggningsråds sak 162/80
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 2389 av 24/10 - 1980
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 24/10-1980
for Geir E. Nymo,



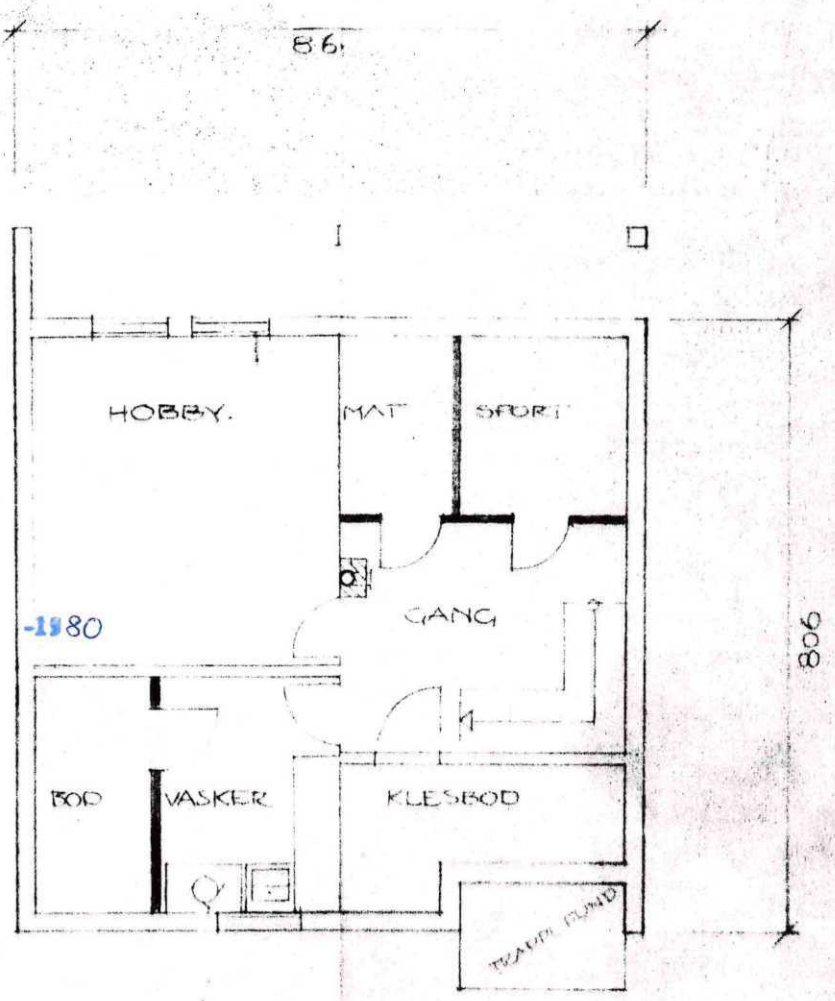
SNITT

TEGNET FOR SOM YTTE

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk Etat.
Dato. 03.10.80
J.nr. 2223
Saksbeh. ICB
Arkiv nr.



FASADE MOT:

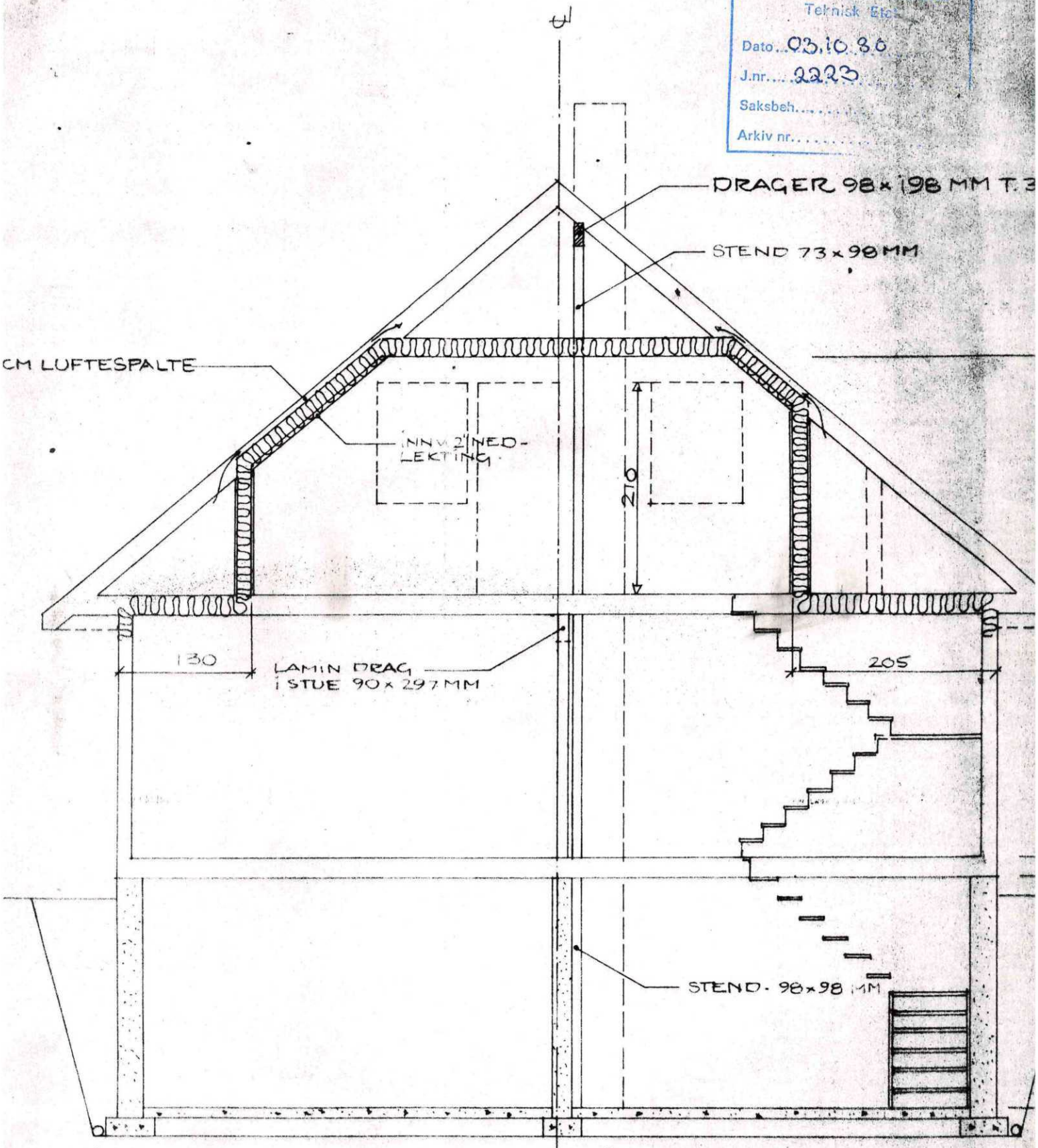


Rakkestad byggingsråds sak 162 /80
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 2389 av 24 /10 - 1980
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 24 /10 -1980

Anne-Louise Hansen
for Osc. B. Nymo.

PLAN KJELLER

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk Etat
Dato 03.10.80
J.nr. 2223
Saksbeh.
Arkiv nr.

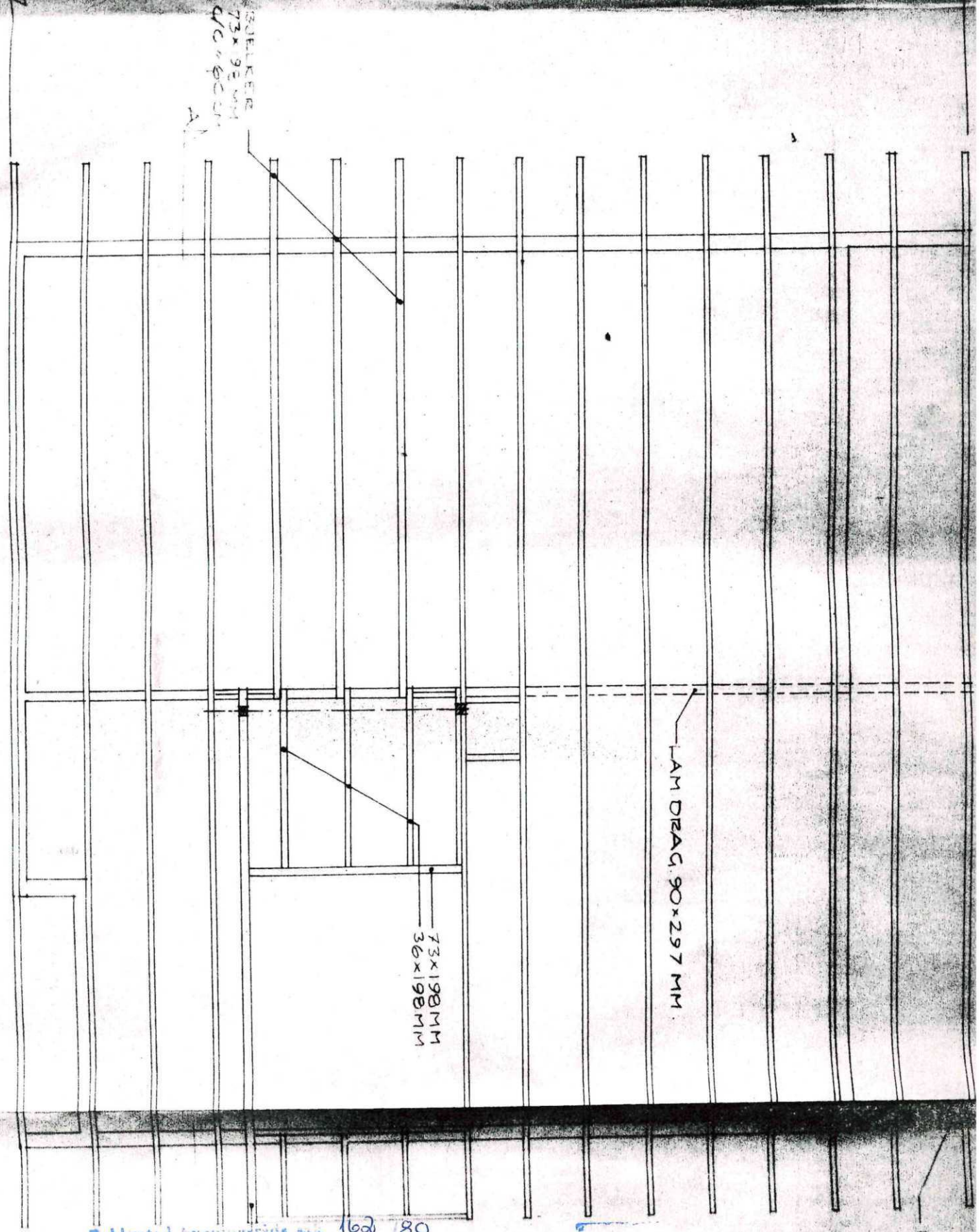


Rakkestad byggningsråds sak 162/80
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 2389 av 24/10 - 1980
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 24/10 -1980

SNITT A-A

Ann-Louise Hansen
for Ove. B. Nymo

PREFABR TAKSTOLER C/C 60CM.



Rakkestad byggningsråds sak 162 /80

Betingelser og vedtak: Se vårt skriv

j.nr. 2389 av 24 /10 - 1980

Kommuneingeniøren i Rakkestad, 24 /10 -1980

Anne-Louise Hansen

for Ole B. Nymo.

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk Etat.

Dato. 03.10.80

J.nr. 2223

Saksbeh. IC.O

Arkiv nr.

Rakkestad bygningsråd sak 107/80

Betingelser og vedtak: Se vårt skriv

j.nr. 2389 av 24 / 10 - 1980

Kommuneingeniøren i Rakkestad, 24 / 10 -1980

Anne Louise Hansen

for Ove B. Nymo

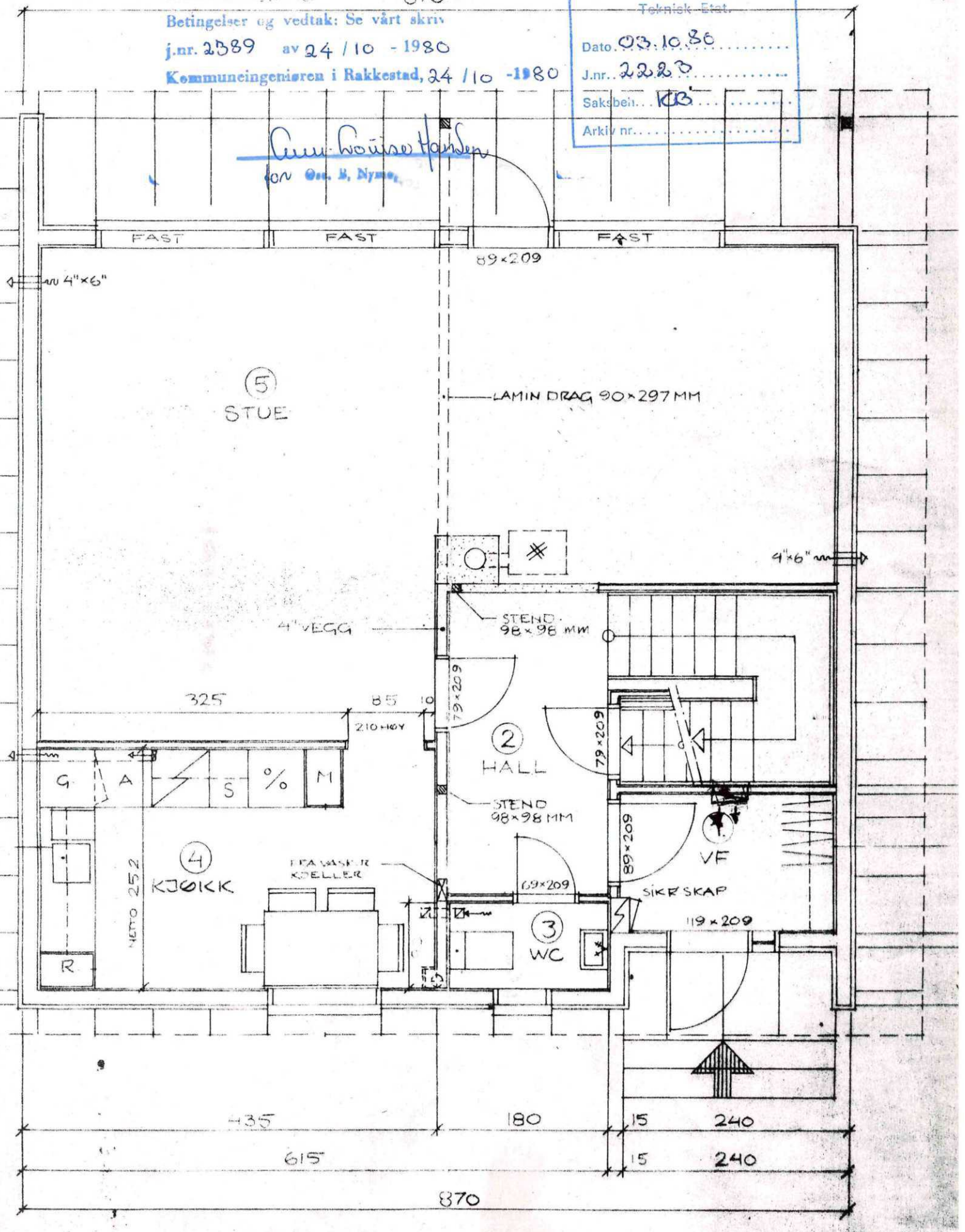
RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk Etat.

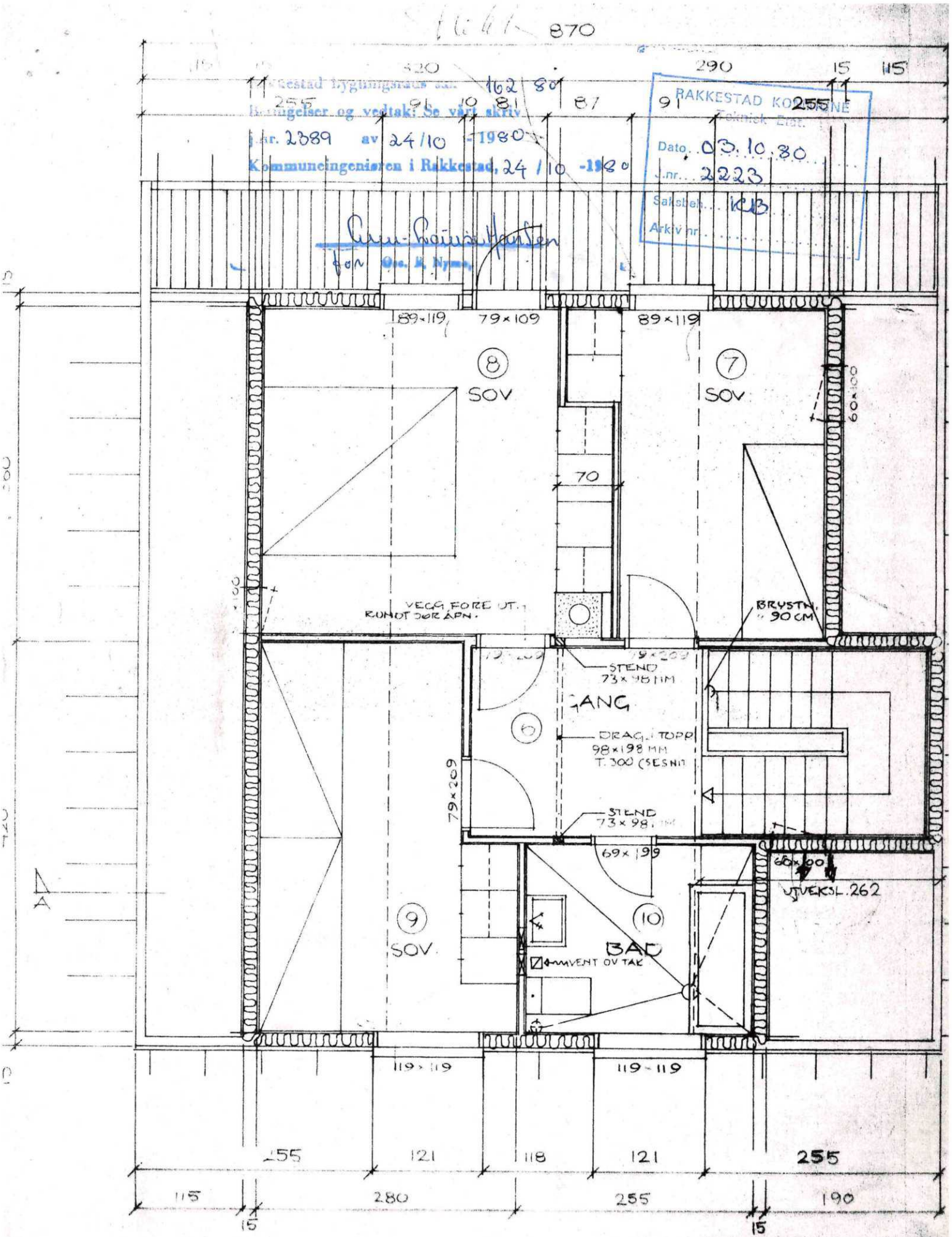
Dato 03.10.80

J.nr. 2223

Saksbeh. KB

Arkiv nr.

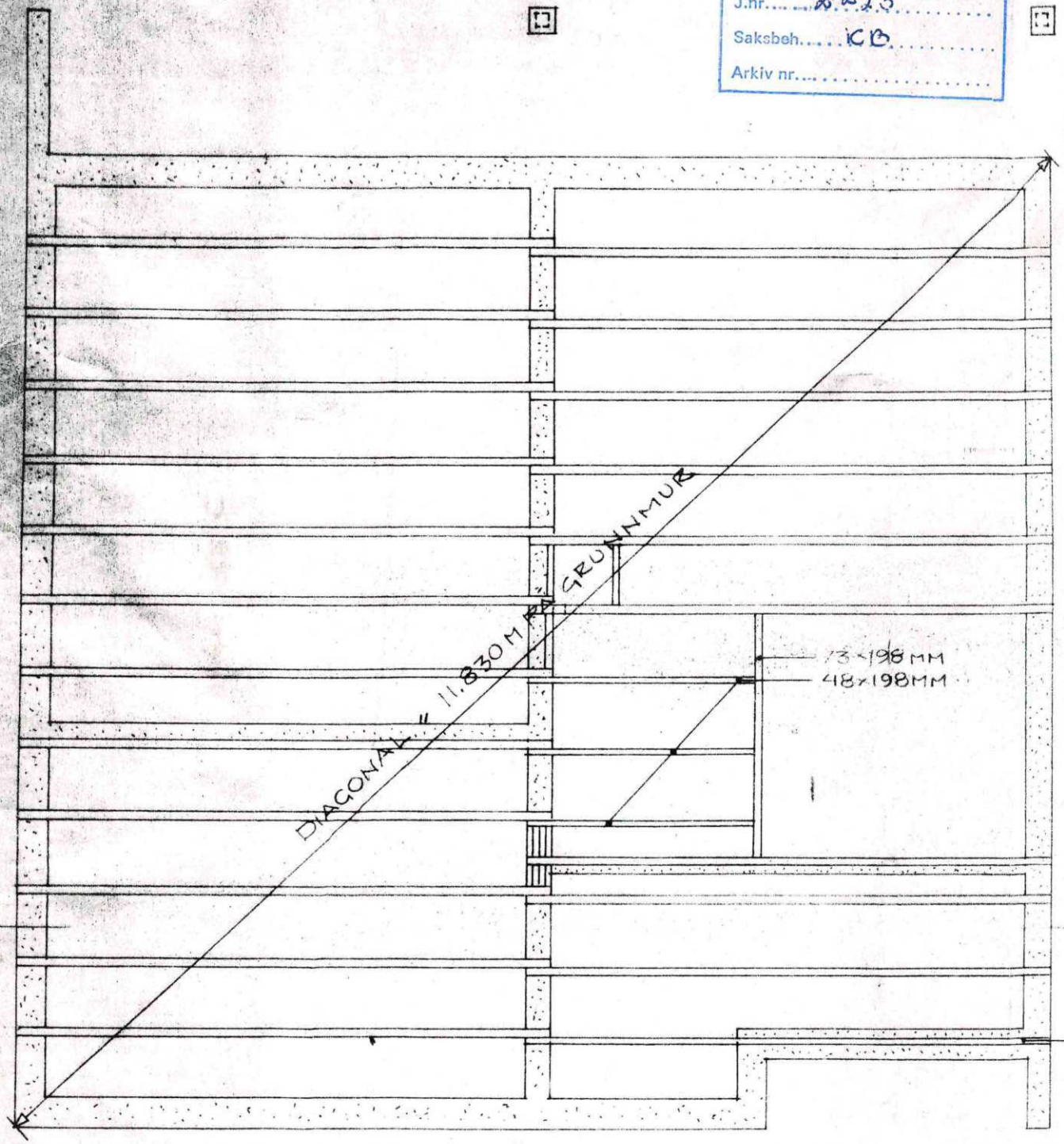




PLAN 2. ETASJE

BJELKELAGET ER DIMENSJONERT FOR
21 MM GULVBORD OG 6MM TREFIBERPLATE

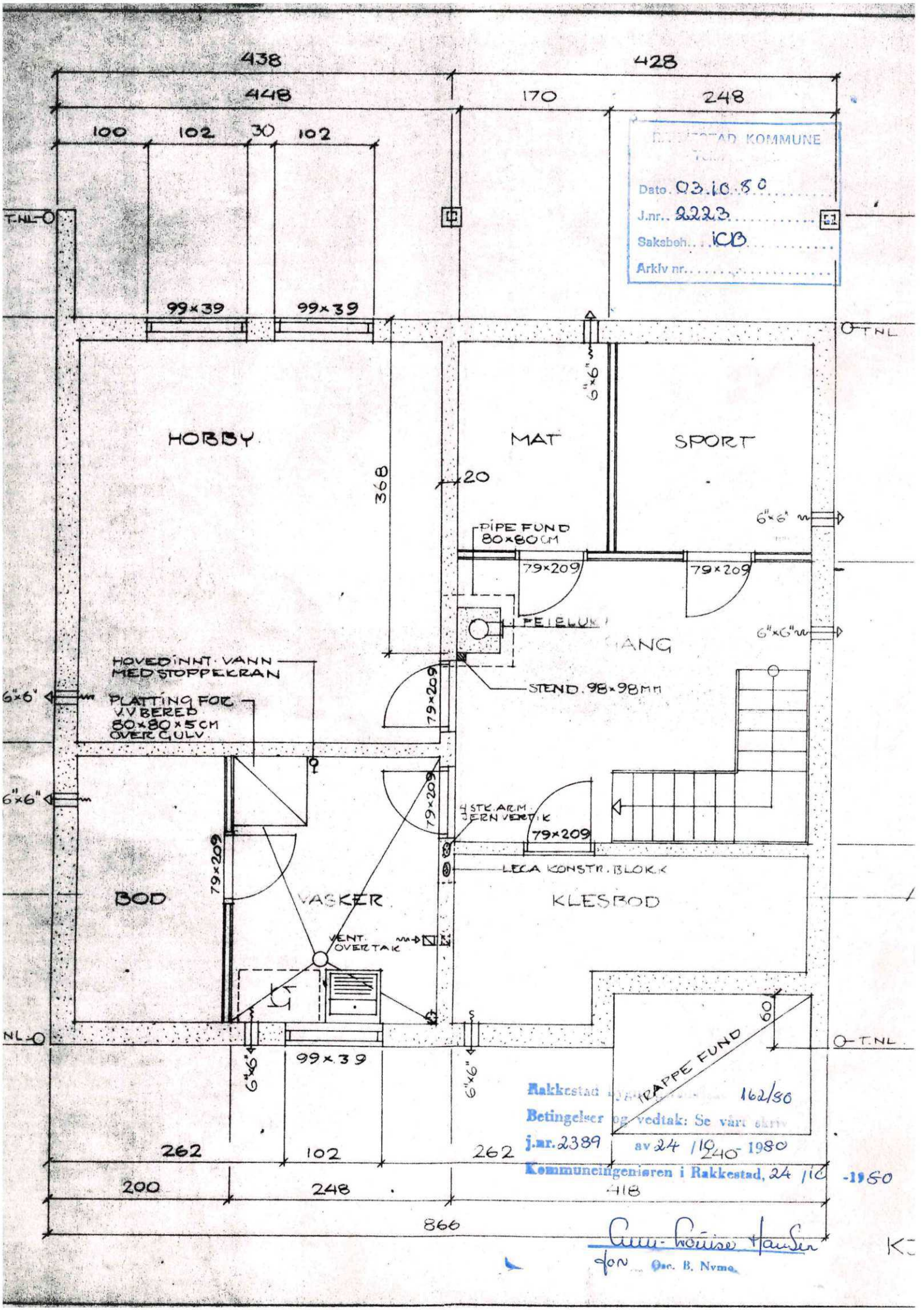
RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk Etat.
Dato... 03.10.80
J.nr.... 2223
Saksbeh.... KB
Arkiv nr....



Rakkestad bygningsråd sak 162 80
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 2489 av 24 / 10 - 1980
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 24 / 10 -1980

BJELKELAGSPLAN PÅ GRUNNMUR

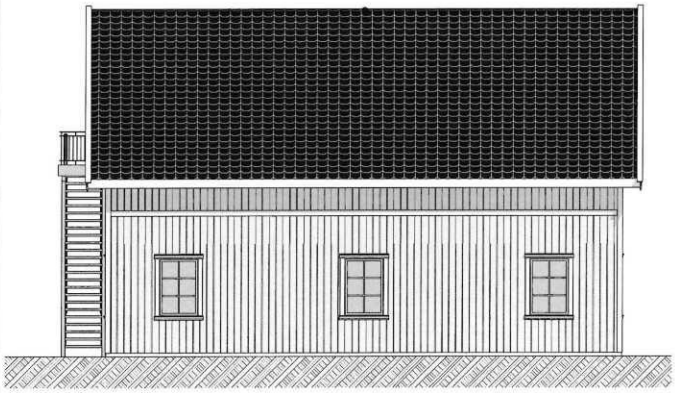
for Olc. B. Nyma



RAKKESTAD KOMMUNE
Dato. 03.10.80
J.nr.. 2223
Saksbeh.. ICB
Arkiv nr.

Rakkestad [illegible] 162/80
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 2389 av 24/10-1980
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 24/10-1980

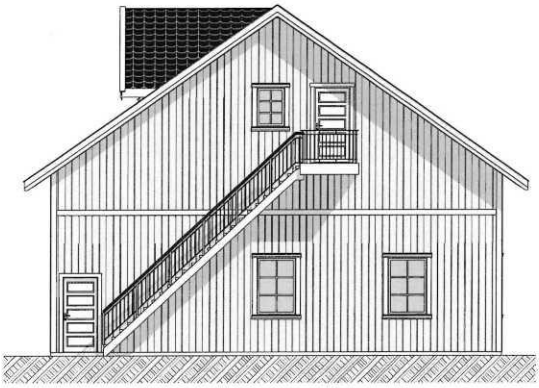
Anne-Louise Hansen
for Geo. B. Nymo.



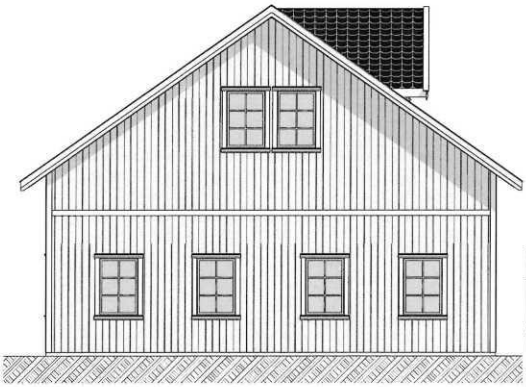
1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Sør

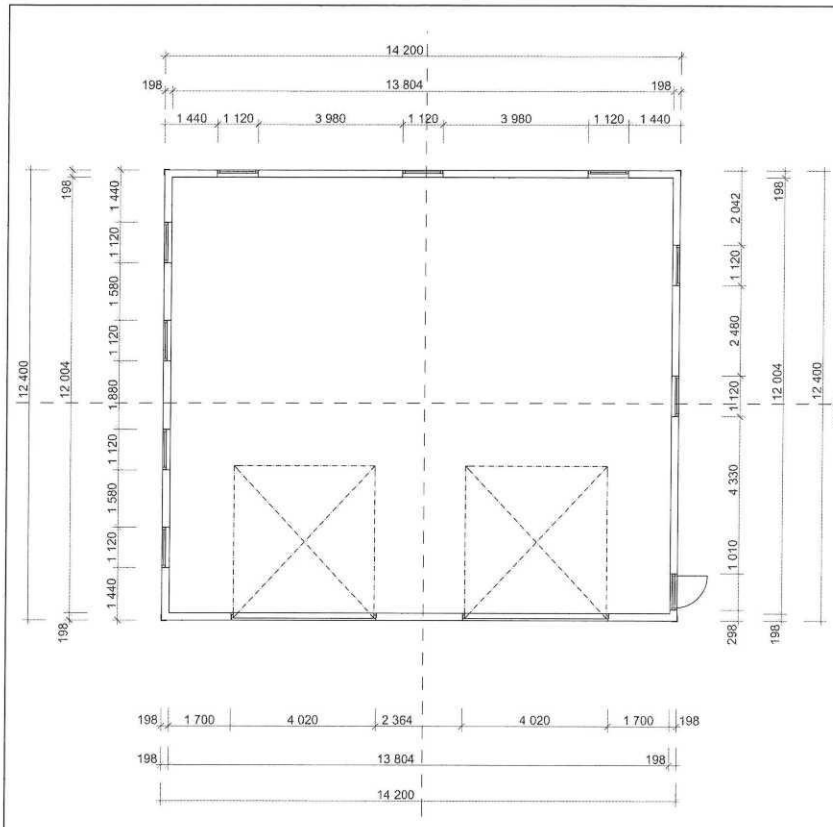


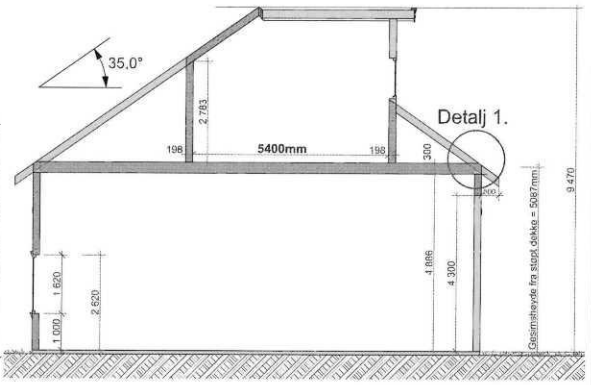
1:100 Fasade Nord

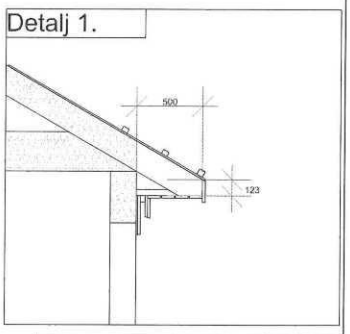
Prosjekt: Ny garasje Gr.nr 211 / Br.nr 13	**Dato:** 26.05.2014 27.05.2014 rev 28.05.2014 rev 23.06.2014 rev 24.06.2014 rev 03.07.2014 rev
Tiltakshaver: Audun Nyborg Findiskutveien 161 1890 Rakkestad	
Tegnet av: Bjørnstad Bygg AS org.nr 890 079 512 Stentorpveien 1862 Degernes Tlf: 913 93 826 Besøk: Storgata 34, 1890 Rakkestad E-post: post@bjornstad-bygg.no Tegner:er: Odd-Arvid Bjørnstad	
BJØRNSTAD BYGG AS *© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke*	**Målestokk:** 1:100
Tegning: Fasader	**Arkformat:** A3 **Tegningsnr.:** E-03

OPEN BIM™

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: C:\Users\Håvard\Dropbox\Felles Bjørnstad\Bygg (1)\1. Arbeid Bjørnstad Bygg\3. Audun Nyborg\AC-filer\14_07_03 Veksted_garasje Audun Nyborg.pln





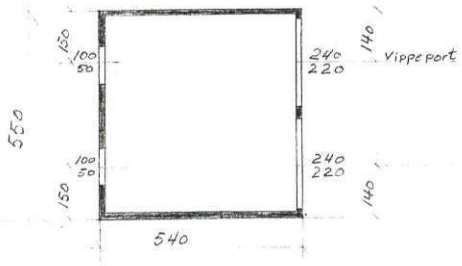


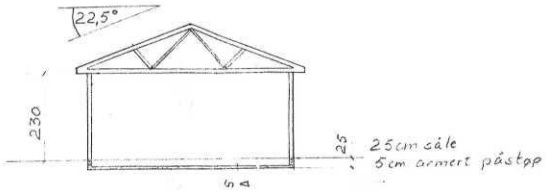
Prosjekt: Ny garasje Gr.nr 211 / Br.nr 13	**Dato:** 26.05.2014 27.05.2014 rev 28.05.2014 rev 23.06.2014 rev 24.06.2014 rev 03.07.2014 rev
Tiltakshaver: Audun Nyborg Findikutveien 161 1890 Rakkestad	
Tegnet av: Bjørnstad Bygg AS org.nr 890 079 512 Stenbrogvoen 1850 Degernes Tlf: 913 93 626 Besøk: Storgata 34, 1890 Rakkestad E-post: post@bjornstad-bygg.no Tegnet av: Odd Arvid Bjørnstad	
BJØRNSTAD BYGG AS *© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke*	**Målestokk:** 1:100, 1:27,46
Tegning: Plan 1. Etasje	**Arkformat:** A3 **Tegningsnr.:** E-01

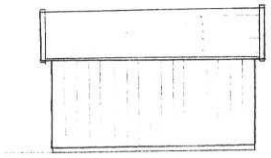
OPEN BIM

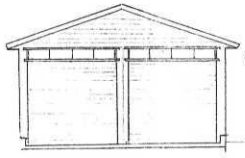
BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Fillokasering: C:\Users\Håvard\Dropbox\Felles Bjørnstad Bygg (1)\1. Arbeid Bjørnstad Bygg\3. Audun Nyborg\AC-filer\14_07_03 Vekstad_garasje Audun Nyborg.pln

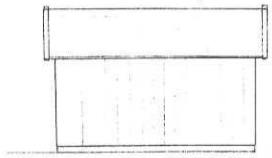
RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 13.05.98
Sak.nr. 9708540 Dok.nr. 001
Løpenr. 006180/97
Arkivkode 211/13
Saksbeh. TS Ferdig år

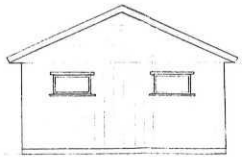




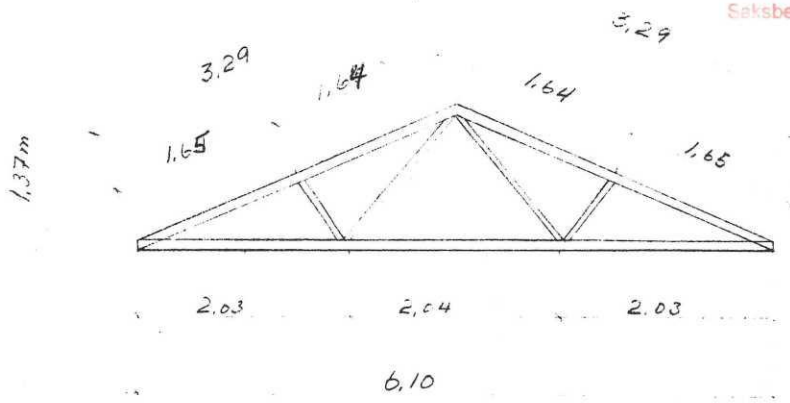








RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 13.05.98
Sak.nr 9703540 Dok.nr 001
Løpenr. 006180/97
Arkivkode 211/13
Saksbeh. TB Kopi av



MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
Rakkestad	3/92	1846	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	211	13	
	Bruksnavn/adresse: Fjellbo		
Areal	4744 m²		

Dagbokstempel:
AVSKRIFT
REGISTRERT:
14 OKT. 1992
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR.: 9378

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

Dato for forretningen	3/9-1992
Rekvirent	Signe Kvisler
Bestyrer	Arne Kristiansen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av g.nr. 211 b.nr. 1. Parsellen ble tildelt registernummer ved midlertidig forretning avholdt 27/3-1992.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rakkestad, 9/10-1992		Jon Ådalen	Arne Kristiansen

Tinglysing

Dagbokstempel:
AVSKRIFT
REGISTRERT:
14.OKT. 1992
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR.: 9378

Tinglysingsstempel:
AVSKRIFT
TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 675,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11:

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr.	Bnr.	Festenr.
211	13	

Representasjonspunkt
X 158095 Y 27790 Z

Kartblad	X	Landsnett
CS 033-5-1		

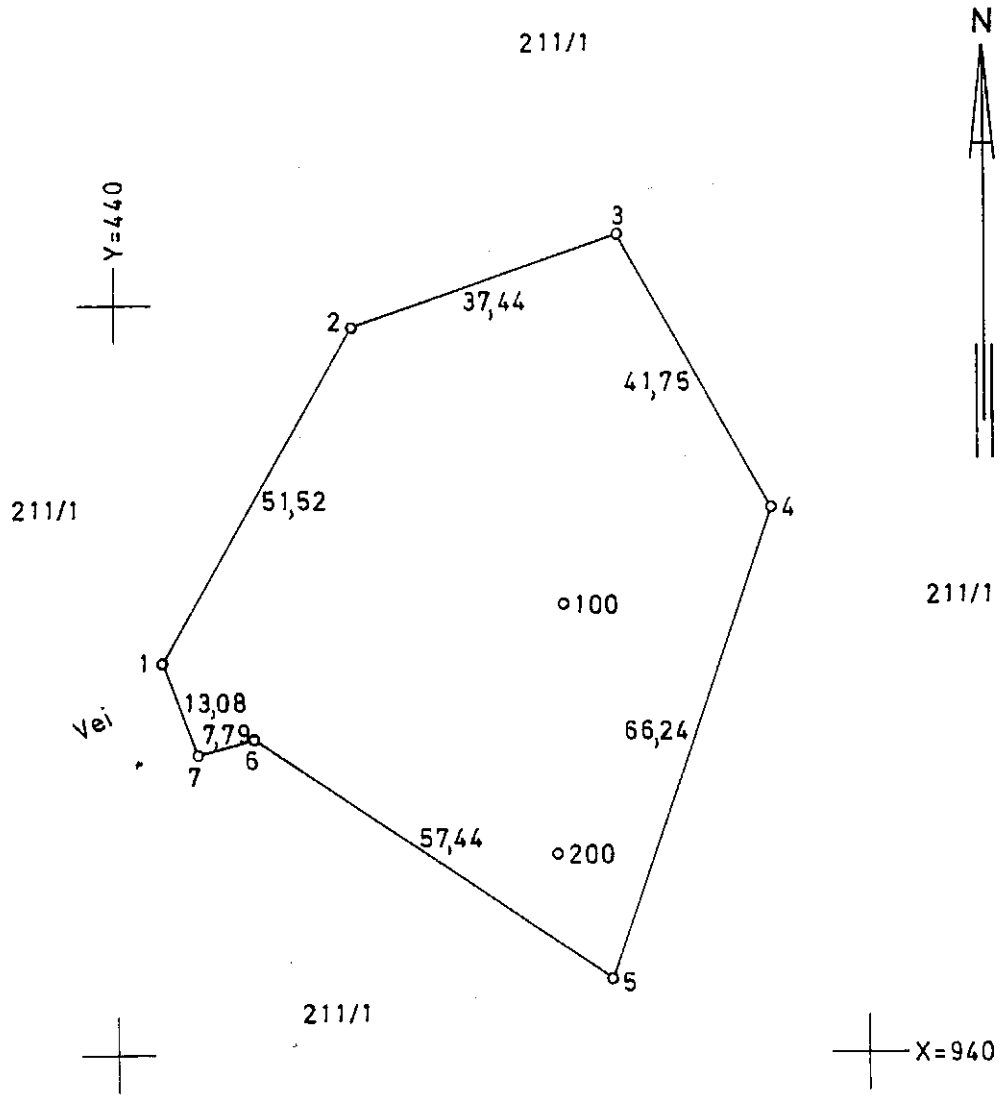
Målestokk
1:1000

Areal
4744 m²

MÅLEBREVKART

J.nr.
3/92

Målebrev nr.
1846



LOKALT NETT

Pkt.nr.	X-koord.	Y-koord.	Merking
1	992,25	446,44	Godkjent jordmerke
2	1037,00	471,98	Godkjent jordmerke
3	1049,27	507,34	Fjellmerke
4	1012,75	527,58	Godkjent jordmerke
5	950,06	506,20	Godkjent fjellmerke
6	982,16	458,56	Godkjent jordmerke
7	980,01	451,07	Godkjent jordmerke
100	1000,00	500,00	Polygonbolt i fjell
200	966,71	498,99	Polygonbolt i fjell

K-blankett 5838 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-87

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

Utskriftsdato: 26.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	211	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finskudtveien 161, 1894 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	
Delarealer	**Delareal**	983 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_5
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	1 202 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_2
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	4 718 m^2
	Arealbruk	Spredt næringsbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	LSN

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Utskriftsdato: 26.08.2026

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	211	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finskudtveien 161, 1894 RAKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	6 132,00 kr
Feiing	470,04 kr
Renovasjon	3 750,36 kr
Sum	**10 352,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon husholdning, fast del	25%	1 Stat	2325.00	1/1	0 %	2 325,00 kr	1 743,75 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - samarbeid	25%	90 Pr. liter	21.75	1/1	0 %	1 957,50 kr	1 468,13 kr
Feie/Tilsynsavgift	0%	1 Pipe	470.00	1/1	0 %	470,00 kr	352,53 kr
Renseanlegg	15%	1 0-4kub	4140.00	1/1	0 %	4 140,00 kr	4 140,00 kr
Eiendomsskatt	0%	1551200 prom	4.00	1/1	0 %	6 205,00 kr	4 653,00 kr
					Sum	**15 097,50 kr**	**12 357,41 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

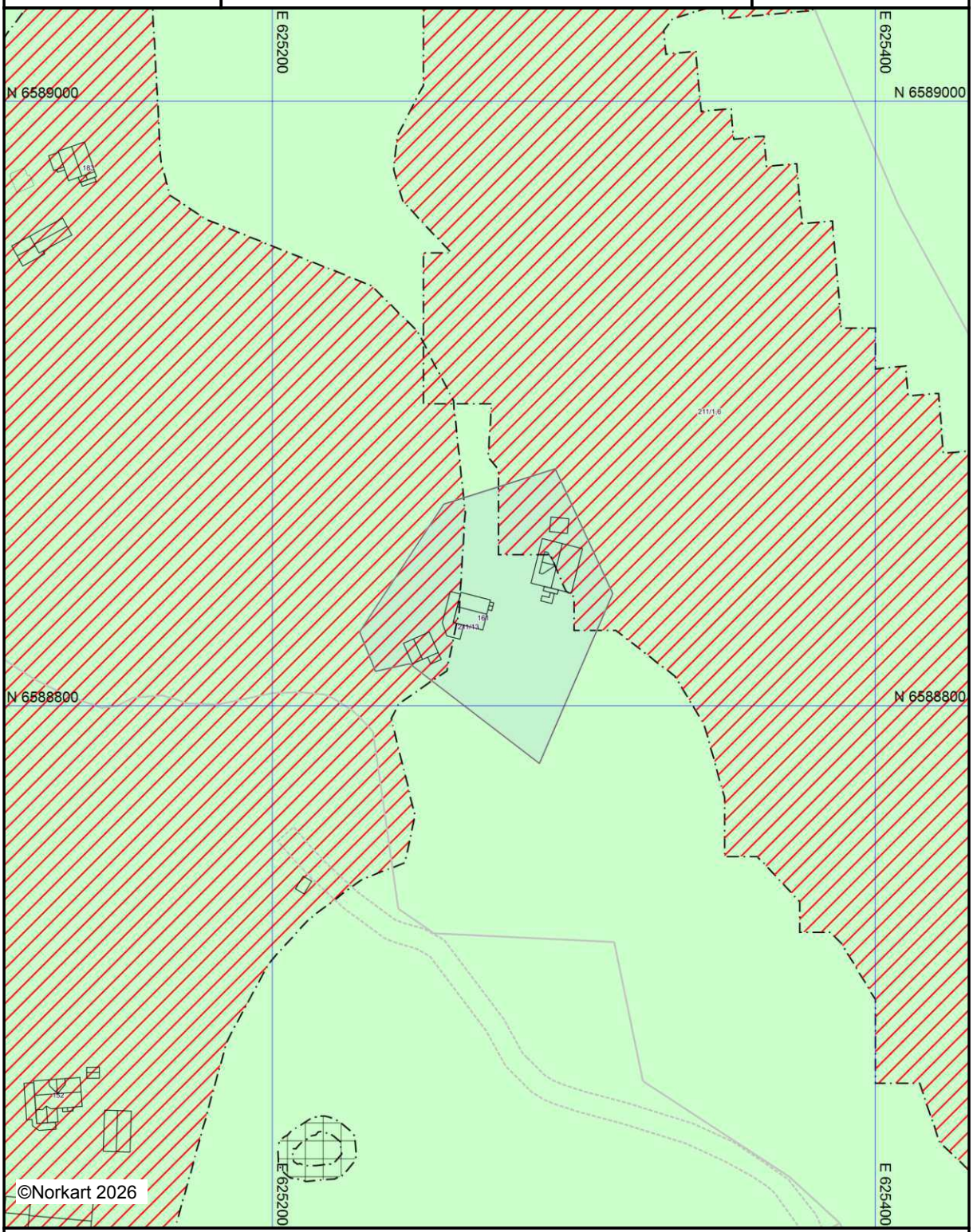
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 211/13
Adresse: Finskudtveien 161
Utskriftsdato: 26.08.2026
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 200


Faresone grense


Faresone - Ras- og skredfare


Faresone - Flomfare


Angitthensyngrense


Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø


Båndlegginggrense


Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi


LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse - eksi

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde

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.

ARKIV
Mappe nr.

RAKKESTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT
1890 Rakkestad - Telefon 031/*21 111

Rakkestad komm.ing.
j.nr. 1699/81 KB/ATR
Skjema nr. 42.

FERDIGATTEST
for arbeider etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65
J.fr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	Tomt nr.	Parsell nr.
Bråten, Os, 1890 Rakkestad	211	1		

Byggets art	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Enebolig (nybygg)	Dato 23.11.80 Sak R.B. 162/80

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kåre Kvisler	Bråten, Os, 1890 Rakkestad	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggmester Karl Sletner	Tomtebo, 1890 Rakkestad	

Arbeidet ble besiktiget den 10.08.1981.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93

Rakkestad, den 11. august 1981.

Osc. B. Nymo
kommuneingeniør

for

Knut Bye
ingeniør

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] ansvarshavende
- [ ] Sparebanken Borg
- [x] feiermester
- [ ] renovatør
- [ ]

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:
Finskudtveien 161, 1894 Rakkestad
Gnr. 211, Bnr. 13, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Bent Cato Kirkeng

Telefon / Mobil: 69 22 18 00 / 997 27 069

E-post: bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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