PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

STRØMFOSSVEIEN 1071

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Rakkestad	Oppdragsnr.	192260070
Addresse	Strømfossveien 1071		
Postnr.	1892	Sted	DEGERNES
Selgers navn	Daniel Grønning		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ordnet brytter til lampe ved vasken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Pettersen el.instalasjon

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:

Brønn og 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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og 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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt ble oppgradert i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra pettersen el.instalasjon

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

Av hvem?:

Rakkestad energi

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja av pettersen el.instalasjon

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Kommer litt vann inn med mye nedbør over en lengre periode. Inn igjennom port åpningen i bunn

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

Dato 13.08.2026

Signert av *Daniel Grønning*

Initialer selger:
D G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Strømfossveien 1071 , 1892 DEGERNES
RAKKESTAD kommune
gnr. 123, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1141 **PropCloud ref nr:** LA6929

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

D
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 tradisjonell enebolig med en og en halv etasje samt kjeller, opprinnelig fra 1945, senere tilbygget mot Øst i 1980.
Det er tilhørende frittliggende garasje fra 1995 på eiendommen.
Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påviste avvik befaringsdagen som vil kreve yttligere undersøkelser/utbedringer. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgradering. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og grunnet funksjonssvikt.

Bygningssak kyndig har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også gitt anbefalte tiltak.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.
Rapporten må leses i sin helhet.

Byggemetode:
Støpt gulv av betong på stedlige masser.
Grunnmur av betong, delvis under terreng. Utvendig pusset overflate og pusset og malt innvendig. Deler av kjellerveggene er foret ut med trekonstruksjon.
Det er grunnmur av leca og krypekjeller for tilbygg fra 1980.
Etasjeskiller av trevirke
Tradisjonelle yttervegger av ukjent trekonstruksjon, med utvendig overflatebehandlet trepanel.
Saltak konstruksjon med sperrekonstruksjon av trevirke og undertak av rupanel, innredet loftsrom.
Taktekking av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast/overflatebehandlet stål.
Vinduer og balkongdører med karm og ramme av trevirke med 2-lags glass.

Enebolig - Byggeår: 1945

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).
Taktekkingen er fra ukjent årstall, basert på tilgjengelige historiske bilder er taket rehabilitert før år 2003.
Følgende legges til grunn for vurderingen.
Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall, vindskier og toppbord i treverk.
Nedløp er ført i rør til grunnen.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater som undertak.
Det er oppvarmet loftsrom og kombinert kaldt loft og skråhimling.
Adkomst via luke i himling på soverom, inspisert fra gangbart areal.
Det er isolert mot underliggende oppvarmet rom.

Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft.
Adkomst via luke i knevegg, det er isolert mot underliggende rom.

Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.
Veggen er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Yttervegger er utvendig etterisolert og har liggende overflatebehandlet trepanel, årstall for moderniseringen er ukjent.
Antatt utført i samråd med utskiftning av vinduer hhv i 2005 i følge produktår. Følgende legges til grunn for vurderingen.
Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk.
Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene i kjelleren er malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fremstår fra eldre dato.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.
Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er terrasse mot Vest med adkomst fra Stue, fundamentert på søyler og bjelker av trevirke.
Det er spalte lagt terrassebord med tilhørende rekkverk av trevirke.

Terrassen er målt til 23m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.
Det er terrasse mot Øst i forbindelse med inngangsparti.
Fundamentert på søyler og bjelker av trevirke.
Det er spalte lagt terrassebord med tilhørende rekkverk av trevirke.
På befaringstidspunket er det pågående overflatebehandling av malte trekonstruksjoner, følgende til orientering.

Terrassen er målt til 12,4m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.
Det er utvendig trapp av trevirke, for adkomst til terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett, laminat og flis.
Det er påvist hulrom under enkelte flis på toalettrommet, men ingen riss i fuger, følgende til orientering.
Innvendige overflater fremstår fra varierende tidsperioder som følge av modernisering. Overflatene består i hovedsak av malt panel på vegg, laminat/parkett på gulv og malte plater/panel i himling.

Loft
Trapperom - 3,7m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 12m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 15m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Bod (ikke målbart) - Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling.

1.etg
Entre - 4,6m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Toalettrom - 2,1m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i

Beskrivelse av eiendommen

himling.
Bad - 7,4m² - Flis på gulv, flis på vegg og malte plater i himling.
Trapperom - 4,5m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Stue - 32,4m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Kjøkken - 12,4m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

Kjeller (lav himlings høyde)
Trapperom - 9,5m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Vaskerom - 9,2m² - Flis på gulv, malt plater på vegg og panel i himling.
Bod - 8,9m² - Malt betong på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Bod - 3,9m² - Malt betong på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Bod - 4,5m² - Malt betong på gulv, panel på vegg og panel i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektriske varmekabler i toalettrom og bad.
Elektriske panelovner i stue og kjøkken.
Det er ildsted i stue og luft-luft varmepumpe.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av radon.
Det er pipe av teglstein, deler av pipe fra kaldtloft og over tak er av lettklinkerblokker.
Det er montert nyere ildsted i stue.
Det er ukjent om feiervesenet har gjennomført tilsyn av ildsted og pipe.
Gulvet er utført med fliser og behandlet betong. Veggene er utført med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt i utforet vegg under trapp.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, for tilbygg fra 1980-tallet.
Adkomst fra luke i vegg i trapperom.
Innvendig trapp til kjeller er en malt tretrapp.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er opplyst å være modernisert på tidlig 2000-tallet i følge tidligere salgsannonser, eksakt årstall er ukjent.
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurderingen og det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet bærer preg av ufagmessig utførelse, følgende til orientering.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100.
Det er 2 sluk i gulvet, sluk tilhørende badekar er ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Kjellerom innredet som vaskerom med sluk i gulv med ukjent teknisk forskrift og ukjent byggeår.
Basert på visuelle observasjoner fremstår våtrommet og være bygget før år 2000. I henhold til NS3600:2025 vurderes våtrom før år 2000 automatisk til TG3, da alder på vann tettsjikt tilsier at forventet brukstid er overskredet eller vesentlig redusert. Dette gir usikker fremtidig funksjon for tettesjiktet og økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Oppbygning, utførelse og løsninger for vanntett sjikt er derfor ikke mulig å verifisere.
Det er plater på vegg og panel i himling.
Våtrommet har flislagt gulv.
Vanntett sjikt er ukjent. Det er sluk i gulvet.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, innredning og varmtvannsbereder er plassert i rommet.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet er fra ukjent årstall.
Det er ikke montert vannstoppsystem eller komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom
Det er flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Det er innredning med nedfelt servant og vegghengt toalett.
Det er avtrekk i rommet via avtrekks enhet på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør for synlige føringer i krypkjeller
Det er avløp av ukjent materiale for sluk i gulv i kjeller, føringer antas å være fra byggeår.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft vie yttervegsventiler.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i Stue. 1.etg
Det er ca. 200 liters varmtvannstank, plassert på vaskerom i kjeller.
Det elektriske anlegget er oppgradert i 2023.
Det er nytt sikringsskap med automatsikringer plassert i Bod på loft og nytt elektrisk inntak.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år.
Det er pumpe og trykktank for vanntilførsel fra brønn, plassert i kjeller.
Det er sentral støvsuger i boligen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen antatt fra ukjent årstall. Basert på visuelle observasjoner er utvendig fuktsikring rehabilitert på et tidspunkt, da

Beskrivelse av eiendommen

det er synlig knasteplast på fasaden mot Nord og under terrasse.
Det legges til grunn av følgende er utført i forbindelse med tilbygg på 1980-tallet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra rehabiliterings året.
Grunnmuren er av betong.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker for tilbygg fra 1980-tallet.
Boligen ligger i lett skrånende terreng fra Øst mot Vest.
Terrengoverflatene består av gruset gårdsplass og plenarealer.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann på utvendige arealer.
Avløpsledningene er av ABS plastrør, med ukjent alder, og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med ukjent alder, og er tilknyttet privat brønn.
Det er septiktank med overløp til grøft.
Eiendommen deler renseanlegg med naboeiendom, følgende til orientering.
septiktank er fra ukjent årstall.

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 ikke bygningstegninger fra byggeåret.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen for tilbygg i 1983.
Det er mindre avvik for rominndeling og Entrè i tilbygget fra 1983.
Terrasse mot Øst fremkommer ikke av tegninger fra 1983, det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at følgende er omsøkt.

Det foreligger ikke midlertidlig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

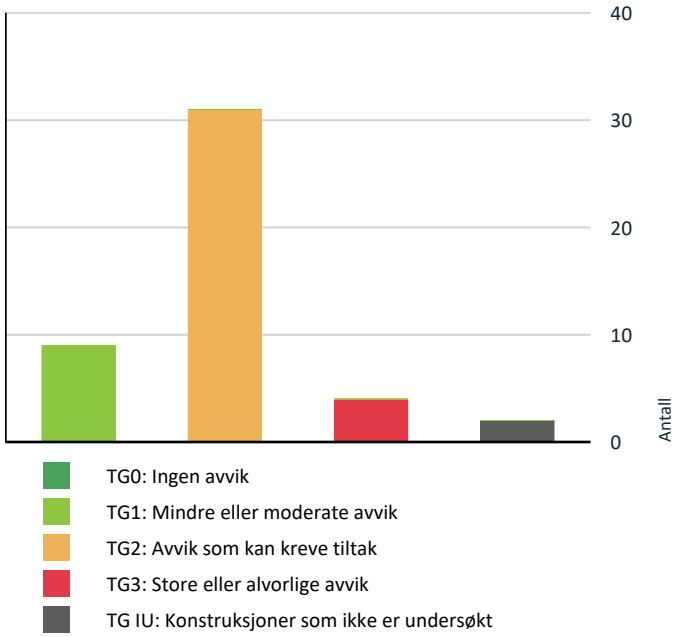
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen.
Tidligere eier oppdaterte tegning i 2002 som samsvarer med virkeligheten før øverste etasje.
Det foreligger ikke ferdigattest for innredet underetasje, tiltaket ble godkjent i 1990. Det foreligger tegning fra den gang som stemmer med virkeligheten.
Midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1989.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen. Tidligere eier oppdaterte tegning i 2002 som samsvarer med virkeligheten før øverste etasje.
Det foreligger ikke ferdigattest for innredet underetasje, tiltaket ble godkjent i 1990. Det foreligger tegning fra den gang som stemmer med virkeligheten.
Midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1989.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

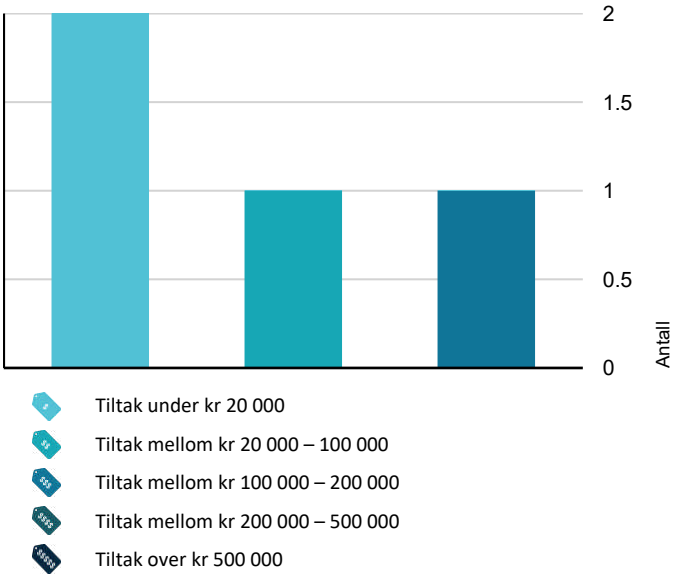
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Takkonstruksjon - Tilbygg	Gå til side
Utvendig > Terrasse mot Vest	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vindu Kjeller	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
●	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
●	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
●	**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
●	**Tekniske installasjoner > Sentral støvsuger**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
●	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
●	**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	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.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	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 mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	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.	

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Boligens energimerking



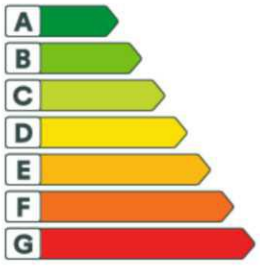
Beskrivelse

Boligen får energimerke gul D på bakgrunn av byggeår fra 1945 og senere modernisering/etterisolering på tidlig 2000-tallet, 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 normalt energiforbruk sett opp mot alder og konstruksjonsutførelse.

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
1945

Kommentar
Opplysning fra eier/tidligere salgsrapport

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 undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).
Taktekkingen er fra ukjent årstall, basert på tilgjengelige historiske bilder er taket rehabilitert før år 2003.
Følgende legges til grunn for vurderingen.
Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når undertak 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 undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, vindskier og toppbord i treverk.
Nedløp er ført i rør til grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Sokkel beslag på pipe er deformert, det anbefales yttligere undersøkelser og tiltak for å redusere risikoen for fukt inndriv.
Vindskie beslag er ikke tilfredsstillende festet på vindskie mot Nord, det er risiko for at følgende kan løsne/blåse av.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater som undertak.
Det er oppvarmet loftsrom og kombinert kaldt loft og skråhimling.
Adkomst via luke i himling på soverom, inspisert fra gangbart areal.
Det er isolert mot underliggende oppvarmet rom.

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 påvist fuktskjolder/soppsporer i undertaket og gjennomgående spiker fra sløyfer/lekter

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist varierende luftespalte langs undertak mot skråhimling, det er ikke påvist ventiler i gavl vegger.
Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i undertaket, samt vurdere om det er behov for utbedring for å hindre videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.
Gjennomgående spiker kan medføre økt risiko for vanninntrengning og kondens/isdannelse på vinterstid. Det anbefales utbedres for å redusere faren for fremtidige fuktskader.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.



Bilde viser gjennomgående spiker i undertak.

TG 3 Takkonstruksjon - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft.
Adkomst via luke i knevegg, det er isolert mot underliggende rom.

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist utett undertak

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Utett undertak bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kondens isoleringen av avtres kanaler bærer preg av gnagere, deler av isolasjonen er skadet.

Det er påvist utett overgang mellom tilbygg og hovedtak. Undertaket har løsnet og falt ned.
Det anbefales utbedret.
TG3 på bakgrunn av utett undertak, kostnadsestimat for utbedring av undertaket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser underkant takstein, sett fra kaldt loft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggen er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Yttervegger er utvendig etterisolert og har liggende overflatebehandlet trepanel, årstall for moderniseringen er ukjent.
Antatt utført i samråd med utskiftning av vinduer hhv i 2005 i følge produktår. Følgende legges til grunn for vurderingen.
Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent.
Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Det er påvist oppsprekking av sammenføyning i karm til enkelte vinduer, det er ikke montert utvendig vannbrett i underkant av vindu.

Tilstandsrapport







Bilde viser underkant dør, manglende sokkelbeslag.

TG 2 Vindu Kjeller

Beskrivelse

Vinduene i kjelleren er malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fremstår fra eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Det er påvist værslitasje på dørbladet og manglende sokkelbeslag i underkant av dør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Dørbladet mangler dørvrider.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det bør monteres ny dørvrider på dørbladet for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet. Manglende dørvrider kan medføre redusert bruksmulighet og sikkerhet.

TG 3 Terrasse mot Vest

Beskrivelse

Det er terrasse mot Vest med adkomst fra Stue, fundamentert på søyler og bjelker av trevirke.
Det er spalte lagt terrassebord med tilhørende rekkverk av trevirke.

Terrassen er målt til 23m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Rekkverks høyden er målt til ca 0,9m, dagens krav er 1,0m.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Det er påvist råte i bjelke ved trapp og tilhørende bord på rekkverk, det kan ikke utelukkes yttligere råte i konstruksjonen.
Kostnadsestimat for utbedring av påvist råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TG 1 Terrasse mot Øst - Inngang

Beskrivelse

Det er terrasse mot Øst i forbindelse med inngangsparti. Fundamentert på søyler og bjelker av trevirke.
Det er spalte lagt terrassebord med tilhørende rekkverk av trevirke.
På befaringstidspunket er det pågående overflatebehandling av malte trekonstruksjoner, følgende til orientering.

Terrassen er målt til 12,4m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Rekkverks høyden er målt til ca 0,8m, dagens krav er 1,0m.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp av trevirke, for adkomst til terrasse.

Vurdering av avvik:

• Trappen bærer preg av elde og slitasje, konstruksjonen bærer preg av bevegelse/setninger over tid

Konsekvens/tiltak

• Trappen bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å sikre stabilitet og sikker bruk.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere setninger, svekket bæreevne og potensiell fare for personskade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

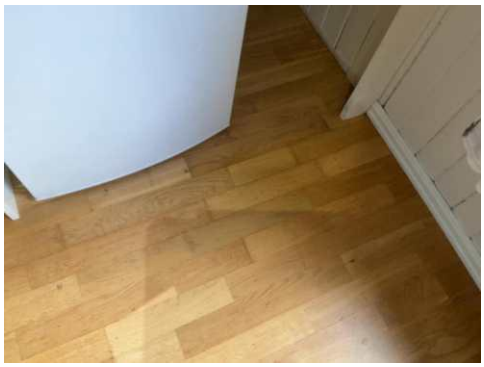
Gulvene er parkett, laminat og flis.
Det er påvist hulrom under enkelte flis på toalettrommet, men ingen riss i fuger, følgende til orientering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist bruksslitasje og mindre fuktskade på kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

• Påvist avvik anses å være av estetisk art og gulvet fungerer med avviket.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktnivåer ved bruk av fuktindikator på befaringstidspunktet.



Bilde viser område med tidligere fukt påkjenning.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater fremstår fra varierende tidsperioder som følge av modernisering. Overflatene består i hovedsak av malt panel på vegg, laminat/parkett på gulv og malte plater/panel i himling.

Loft
Trapperom - 3,7m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 12m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 15m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Bod (ikke målbart) - Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling.

1.etg
Entre - 4,6m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Toalettrom - 2,1m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bad - 7,4m² - Flis på gulv, flis på vegg og malte plater i himling.
Trapperom - 4,5m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Stue - 32,4m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Kjøkken - 12,4m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

Kjeller (lav himlings høyde)
Trapperom - 9,5m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Vaskerom - 9,2m² - Flis på gulv, malt plater på vegg og panel i himling.
Bod - 8,9m² - Malt betong på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Bod - 3,9m² - Malt betong på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Bod - 4,5m² - Malt betong på gulv, panel på vegg og panel i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektriske varmekabler i toalettrom og bad. Elektriske panelovner i stue og kjøkken.
Det er ildsted i stue og luft-luft varmepumpe.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det er målt nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25mm som følge av modernisering. Rommene fungere med avviket, men kan ha innvirkning på møbleringen.

• Det er målt 65 mm høydeforskjell gjennom stue mot trapperom, og 10 mm høydeforskjell gjennom kjøkken.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller gir risiko for videre setninger. Konsekvensen av slike nivåforskjeller kan være redusert bokomfort, økt risiko for snubleulykker og mulig indikasjon på bevegelser i konstruksjonen.

Dersom boligen skal renoveres, kan det være hensiktsmessig å rette opp nivåforskjellene i denne forbindelse.

Radon

Beskrivelse

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

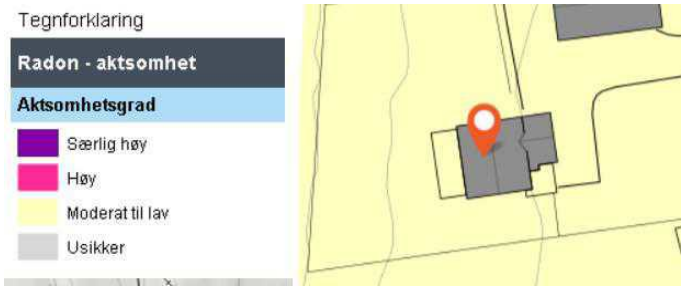
Vurdering av avvik:

• 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.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe av teglstein, deler av pipe fra kaldtloft og over tak er av lettklinkerblokker.
Det er montert nyere ildsted i stue.
Det er ukjent om feiervesenet har gjennomført tilsyn av ildsted og pipe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss og løs puss på pipe i soverom i 2. etasje.

• 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 bør foretas lokal utbedring av riss og løs puss på pipe i soverom i 2. etasje for å hindre videre forringelse av pipa og redusere risiko for at puss faller ned.
Det anbefales også å få gjennomført tilsyn av pipe og ildsted av det lokale feiervesenet, da manglende tilsyn kan medføre økt risiko for brann og at eventuelle feil ikke oppdages.

Tilstandsrapport

• Det er ikke 4 synlige pipe sider på teglsteins pipe i 1.etg. 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.



Bilde viser pipe på kaldt loft, lettklinkerblokker.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med fliser og behandlet betong. Veggene er utført med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt i utforet vegg under trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

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



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, for tilbygg fra 1980-tallet.
Adkomst fra luke i vegg i trapperom.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Deler av etasjeskillet er uisolert og mangler stubbeloft.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.

• Det bør etterisoleres og etableres stubbeloft der dette mangler, for å redusere varmetap og risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende isolasjon og stubbeloft kan føre til dårligere inneklima, økte oppvarmingskostnader og økt fare for kondens og råteskader.

Det mangler isolasjon i deler av stubbeloftet, konstruksjonen er ikke beskytet for fukt under i fra.

⚠ Innvendige trapp - kjeller

Beskrivelse

Innvendig trapp til kjeller er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

⚠ Innvendige trapp - Loft

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

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

• Enkelte dører må justeres.

Dør til toalettrom tar i karm.
Dør til bad tar i karm.
Dør vaskerom-bod-heltre tar i terskel

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det bør iverksettes tiltak for å fjerne gnagere og hindre ny inntrenging, for eksempel ved tetting av åpninger og kontroll av adkomstveier. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner, isolasjon og elektriske anlegg, samt mulig helserisiko.

Det er registrert spor etter gnagere på kaldloftet over tilbygget.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være modernisert på tidlig 2000-tallet i følge tidligere salgsannonser, eksakt årstall er ukjent.
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurderingen og det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet bærer preg av ufagmessig utførelse, følgende til orientering.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100.
Det er 2 sluk i gulvet, sluk tilhørende badekar er ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Det er påvist bom i flis ved sluk for dusjkabinett.
Det anbefales yttligere undersøkelser av sluk under badekar.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen 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.

• Konsekvensen er at membranen 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 er installert dusjkabinett og badekar med kontrollert bortledning av vann til avløp, det anbefales videre bruk av dusjkabinett og badekar med jevnlig tilsyn og rengjøring av sluk.
TG2 på bakgrunn av alder til tette sjiktet

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE > BAD

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

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Våtsoner i rommet grenser mot yttervegg og toalettrom.
Våtsoner for dusjkabinett grenser mot yttervegg for opprinnelig bolig, hulltaking er ikke gjennomførbart.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier i våtsoner og tilstøtende rom på befaringstidspunktet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Kjellerom innredet som vaskerom med sluk i gulv med ukjent teknisk forskrift og ukjent byggeår.
Basert på visuelle observasjoner fremstår våtrommet og være bygget før år 2000. I henhold til NS3600:2025 vurderes våtrom før år 2000 automatisk til TG3, da alder på vann tettsjikt tilsier at forventet brukstid er overskredet eller vesentlig redusert. Dette gir usikker fremtidig funksjon for tettesjiktet og økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Det er registrert motfall mot sluk på deler av gulvet. Dette medfører at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og det er risiko for at vann blir stående på gulvet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Påvist avvik må sees i sammenheng med rommets behov for rehabilitering.
Kostnads konsekvens for rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Oppbygning, utførelse og løsninger for vanntett sjikt er derfor ikke mulig å verifisere.

KJELLER > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er plater på vegg og panel i himling.

KJELLER > VASKEROM

Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv.

KJELLER > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vanntett sjikt er ukjent. Det er sluk i gulvet.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, innredning og varmtvannsbereder er plassert i rommet.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

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
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet er fra ukjent årstall.
Det er ikke montert vannstoppsystem eller komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

Avtrekk er ikke tilfredsstillende ved enkel funksjonstesting, den anbefales yttligere undersøkelser og mulig utskiftning av avtrekksenhet.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom
Det er flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er innredning med nedfelt servant og vegghengt toalett.

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 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekk i rommet via avtrekks enhet på loft.

Vurdering av avvik:
• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Det er påvist manglende tilluft i rommet, det anbefales å etablere spalte under dør eller tilsvarende.
Kostnads konsekvens for utbedring av tilluft.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• 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.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør for synlige føringer i krypkjeller
Det er avløp av ukjent materiale for sluk i gulv i kjeller, føringer antas å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Skjulte avløpsrør under gulv i kjeller er av ukjent type og av eldre dato

Konsekvens/tiltak
• Skjulte avløpsrør under gulv i kjeller bør undersøkes nærmere for å avdekke tilstand og materiale, da alder og ukjent rørtype medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og fremtidige skader.
Det anbefales å yttligere undersøkelser.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft vie yttervegsventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull kanalføring fra avtrekksvifte på loft

Konsekvens/tiltak
• Kanalføringen fra avtrekksviften på loftet bør utbedres for å sikre korrekt funksjon av ventilasjonsanlegget. Mangelfull kanalføring kan føre til redusert ventilasjonseffekt, fuktproblemer og risiko for kondensskader i konstruksjonen.



Bilde viser avkast kanal frakoplet på kaldt loft

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Luft-til-luft varmepumpen er over 15 år gammel, og det er usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting eller service av varmepumpen, da alder og usikkerhet rundt videre funksjon og levetid medfører økt risiko for driftsstans og redusert energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

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

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

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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 er oppgradert i 2023.
Det er nytt sikringsskap med automatsikringer plassert i Bod på loft og nytt elektrisk inntak.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse
Det er pumpe og trykktank for vanntilførsel fra brønn, plassert i kjeller.

TG 2 Sentral støvsuger

Beskrivelse

Det er sentral støvsuger i boligen.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at én kontakt og slange til sentralstøvsugeren er delvis defekt.

Konsekvens/tiltak
• Defekt kontakt og slange bør utbedres eller skiftes for å sikre full funksjon av sentralstøvsugeren.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og funksjon, samt økt slitasje på anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antatt fra ukjent årstall. Basert på visuelle observasjoner er utvendig fuktsikring rehabilitert på et tidspunkt, da det er synlig knasteplast på fasaden mot Nord og under terrasse.
Det legges til grunn av følgende er utført i forbindelse med tilbygg på 1980-tallet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra rehabiliterings året.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

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

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - tilbygg

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker for tilbygg fra 1980-tallet.

Årstall: 1981 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lett skrånende terreng fra Øst mot Vest.
Terrengoverflatene består av gruset gårdsplass og plenarealer.
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 mot fasade Sør, og fall til grunnmur under terrasse mot Vest.
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.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør, med ukjent alder, og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med ukjent alder, og er tilknyttet 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.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• 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.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

Utvendige vann og avløpsledninger er fra ukjent årstall, tilbygg for våtrom i 1980 legges til grunn for alders vurderingen.
Det anbefales yttligere undersøkelser av stikkledninger.

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank med overløp til grøft.
Eiendommen deler renseanlegg med naboeiendom, følgende til orientering.
septiktank er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.

• Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• 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.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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 mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Rekkverks høyden er målt til ca 0,9m, dagens krav er 1,0m.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Rekkverks høyden er målt til ca 0,8m, dagens krav er 1,0m.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• 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 er ikke 4 synlige pipe sider på teglsteins pipe i 1.etg. 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.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/Oppbevaring

Byggeår
1995

Kommentar
Opplysning fra eier/tidligere salgsrapport

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende dobbeltgarasje oppført i 1995. Garasjen er fundamentert med gulv på grunn av betong og ringmur av støpt betong. Bærende konstruksjoner av tradisjonelt bindingsverk i trevirke, hvor deler av garasjen er isolert. Utvendig er bygningen kledd med liggende, overflatebehandlet trekledning.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med W-takstoler. Over boden er bærekonstruksjonen endret med dragere og søyler. Taktekking er utført med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av plastisert stål.

Garasjen er innredet med to tradisjonelle biloppstillingsplasser samt en stor bod med mønt innvendig himling. Isolerte vegger er innvendig kledd med gipsplater, og boden har panelkledd himling. Garasjeportene er isolerte stålporter med elektrisk åpner.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i sin helhet samtidig med oppgradering av boligen

Eier opplyser om inndriv av overvann via porter ved større nedbørsmenger, jf. Egenerklæring.

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

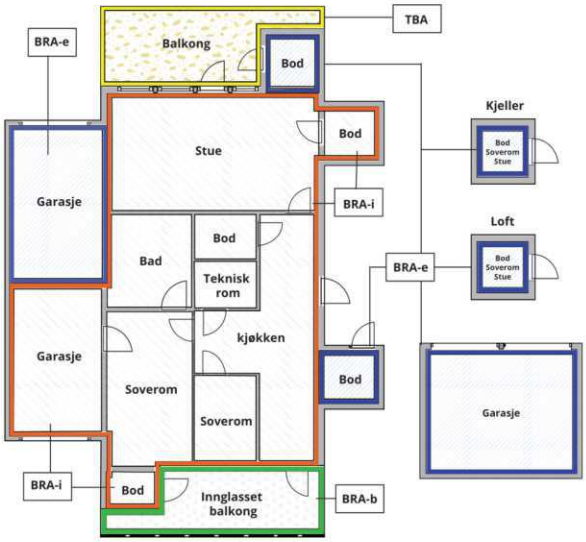
Hva er måleverdig areal?

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)
Loft	38			38		13	51
Etasje	68			68	35		68
Kjeller						42	42
SUM	**106**				**35**	**55**	**161**
SUM BRA	**106**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, bod, soverom, soverom 2		
Etasje	Kjøkken, stue, bad, toalettrom, entré, trapperom		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, vaskerom, trapperom		

Kommentar

Deler av loftsetasjen er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak, følgende areal er oppgitt under ALH.
Det er målt varierende takhøyde i kjeller, takhøyden er under 1,9m og ikke måleverdig. Arealet er medtatt som ALH.
Det er ikke fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er ikke kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.
Følgende arealer er medtatt under TBA:
Terrasse mot Vest - 23m²
Terrasse mot Øst - 12m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger fra byggeåret.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen for tilbygg i 1983.
Det er mindre avvik for rominndeling og Entrè i tilbygget fra 1983.
Terrasse mot Øst fremkommer ikke av tegninger fra 1983, det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at følgende er omsøkt.

Det foreligger ikke midlertidlig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		80		80	
SUM		**80**			

SUM BRA	80

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen. Tidligere eier oppdaterte tegning i 2002 som samsvarer med virkeligheten før øverste etasje.
Det foreligger ikke ferdigattest for innredet underetasje, tiltaket ble godkjent i 1990. Det foreligger tegning fra den gang som stemmer med virkeligheten.
Midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1989.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen. Tidligere eier oppdaterte tegning i 2002 som samsvarer med virkeligheten før øverste etasje.
Det foreligger ikke ferdigattest for innredet underetasje, tiltaket ble godkjent i 1990. Det foreligger tegning fra den gang som stemmer med virkeligheten.
Midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1989.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	123	12		0	3168.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strømfossveien 1071

Hjemmelshaver
Grønning Daniel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til, i Rakkestad Kommune. Området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og større skogområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal i kommuneplan eller reguleringsplan.

Om tomten

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

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
Egenerklæringsskjema	13.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Energirapport	07.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger tilbygg 1983	27.06.1983		Gjennomgått	2	Nei
Del med takstmann	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

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.

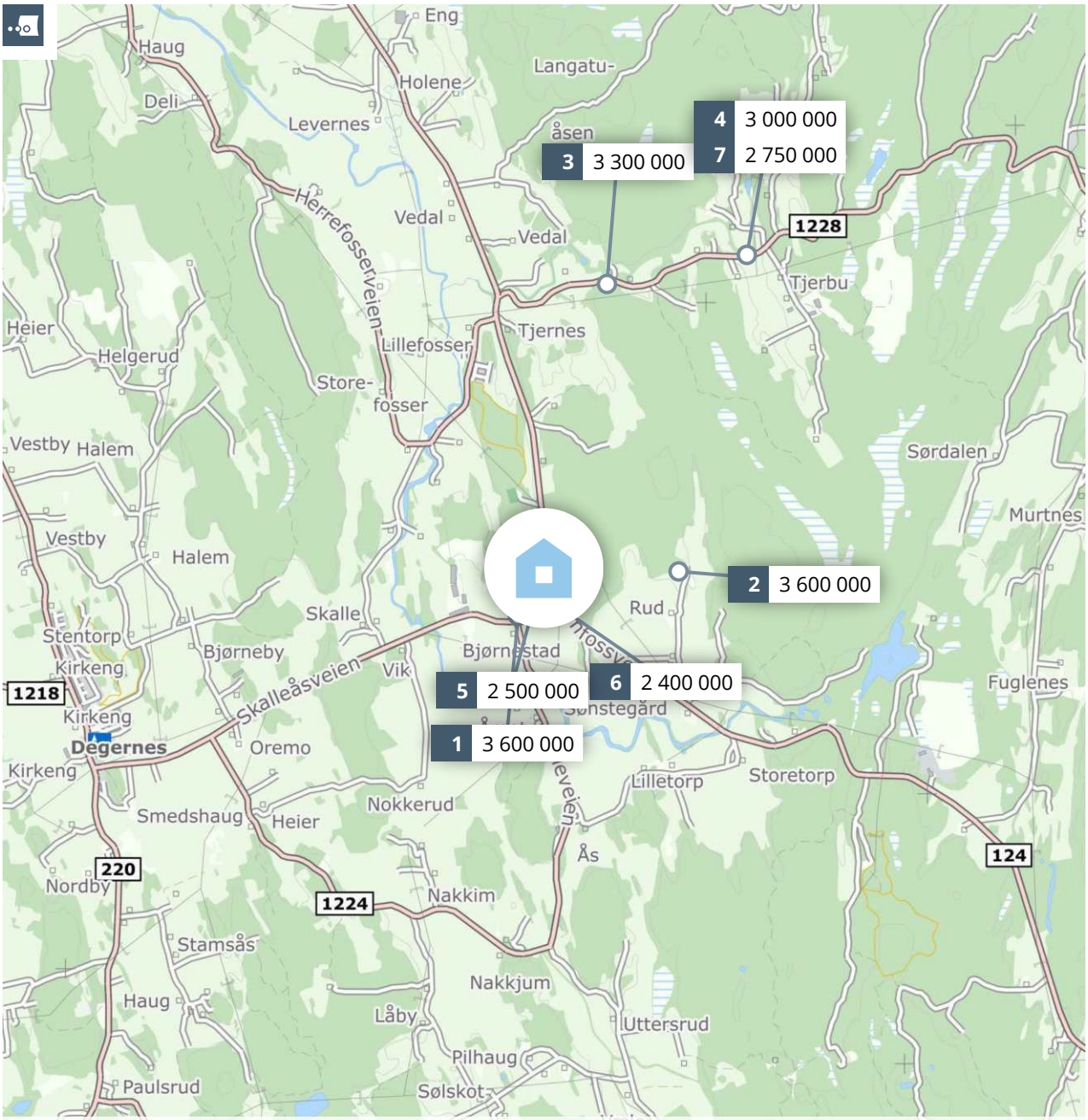
Areal

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.»*



Meglers verdivurdering

STRØMFOSSVEIEN 1071

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 24.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strømfossveien 1071, 1892 DEGERNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1945

GNR 123 BNR 12 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS ÅS

Verdivurdert til

2 900 000

-	2 900 000	27 358
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1945

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skalleåsveien 332				30.09.2019	3 700 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**25 899**
	139 m²	1900	5 770 m²	3 sov						
2	Mellegårdveien 98				08.09.2025	3 850 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**15 517**
	232 m²	1983	2 031 m²	3 sov						
3	Dalenveien 87				25.08.2026	3 150 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**34 737**
	95 m²	1930	1 116 m²	2 sov						
4	Dalenveien 198				20.05.2021	2 300 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**30 612**
	98 m²	1936	1 663 m²	3 sov						
5	Strømfossveien 1071				12.02.2021	2 300 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**24 272**
	103 m²	1945	3 168 m²	2 sov						
6	Strømfossveien 1103				29.05.2018	1 900 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**18 898**
	127 m²	1922	862 m²	3 sov						
7	Dalenveien 198				03.11.2025	2 950 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**28 061**
	98 m²	1936	1 663 m²	3 sov						

Velkommen til Strømfossveien 1071 – en landlig og romslig eiendom i Østbygda, nær de flotte turområdene i Fjella.

Her bor du omgitt av åpne jordbruksarealer og skog, med bussholdeplass like ved og kun ca. 5 minutters kjøring til Degernes sentrum. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt på ca. 3 168 m² med store plenarealer, gruset gårdsplass og to terrasser.

Eneboligen går over halvannen etasje og kjeller og inneholder blant annet en lys og romslig stue med vedovn og varmepumpe, separat kjøkken, bad, toalettrom og to gode soverom.
Kjelleren byr på vaskerom og flere praktiske boder. I tillegg følger en frittliggende dobbeltgarasje på ca. 80 m² med elektriske porter og romslig bod.

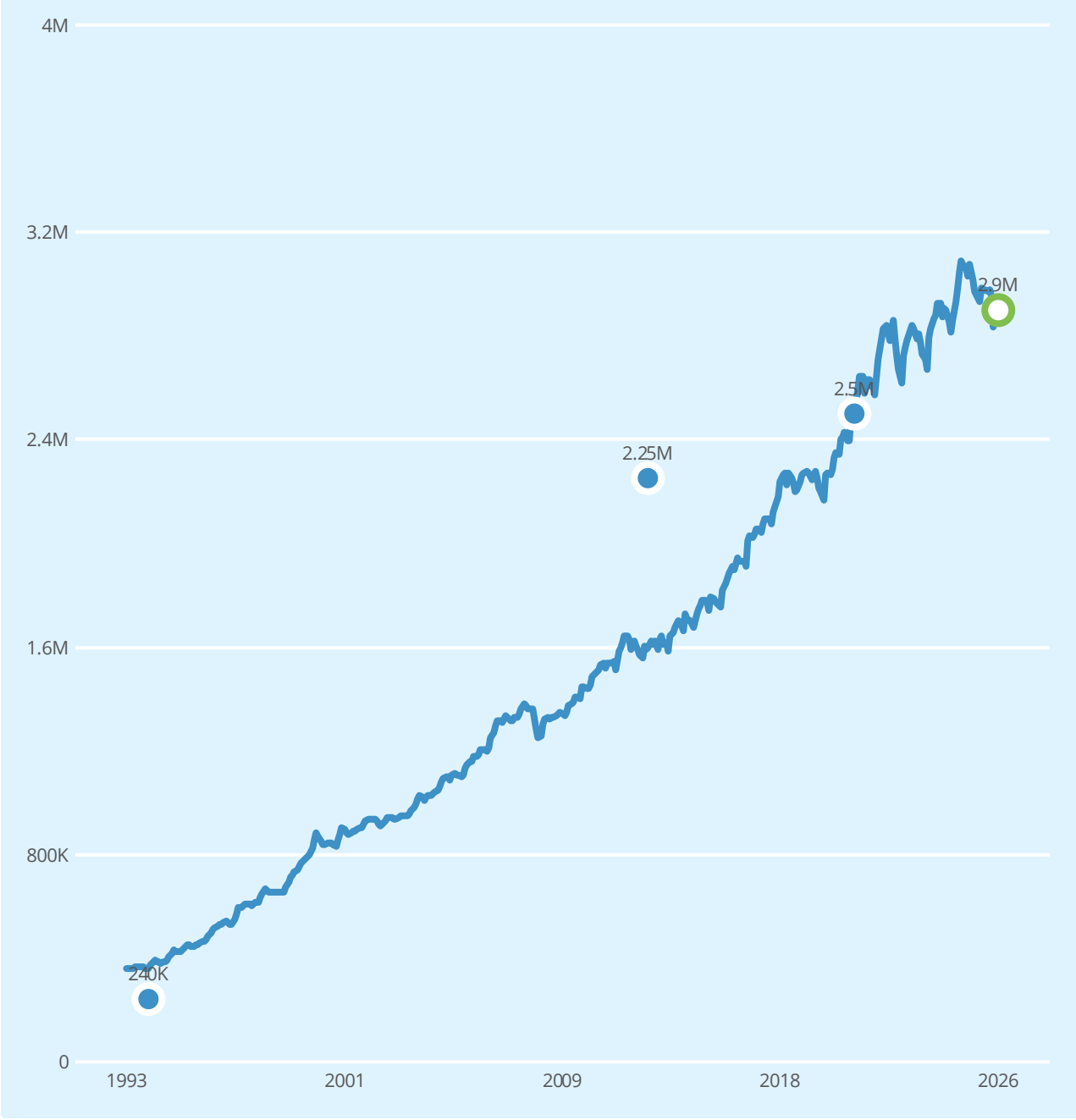
Dette er en eiendom for deg som ønsker god plass, landlige omgivelser og flotte muligheter for turer, fiske og friluftsliv rett i nærheten.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.02.2021	12.02.2021	19.03.2021	2 300 000	2 500 000	0	2 500 000
22.02.2013	21.03.2013	27.06.2013	1 690 000	2 250 000	0	2 250 000
16.11.1993		16.11.1993	-	240 000	-	240 000

Eneboliger til salgs i 1892 DEGERNES nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 1892 DEGERNES siste 12 mnd

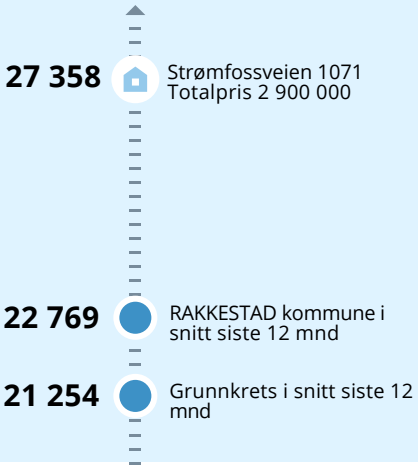
9
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



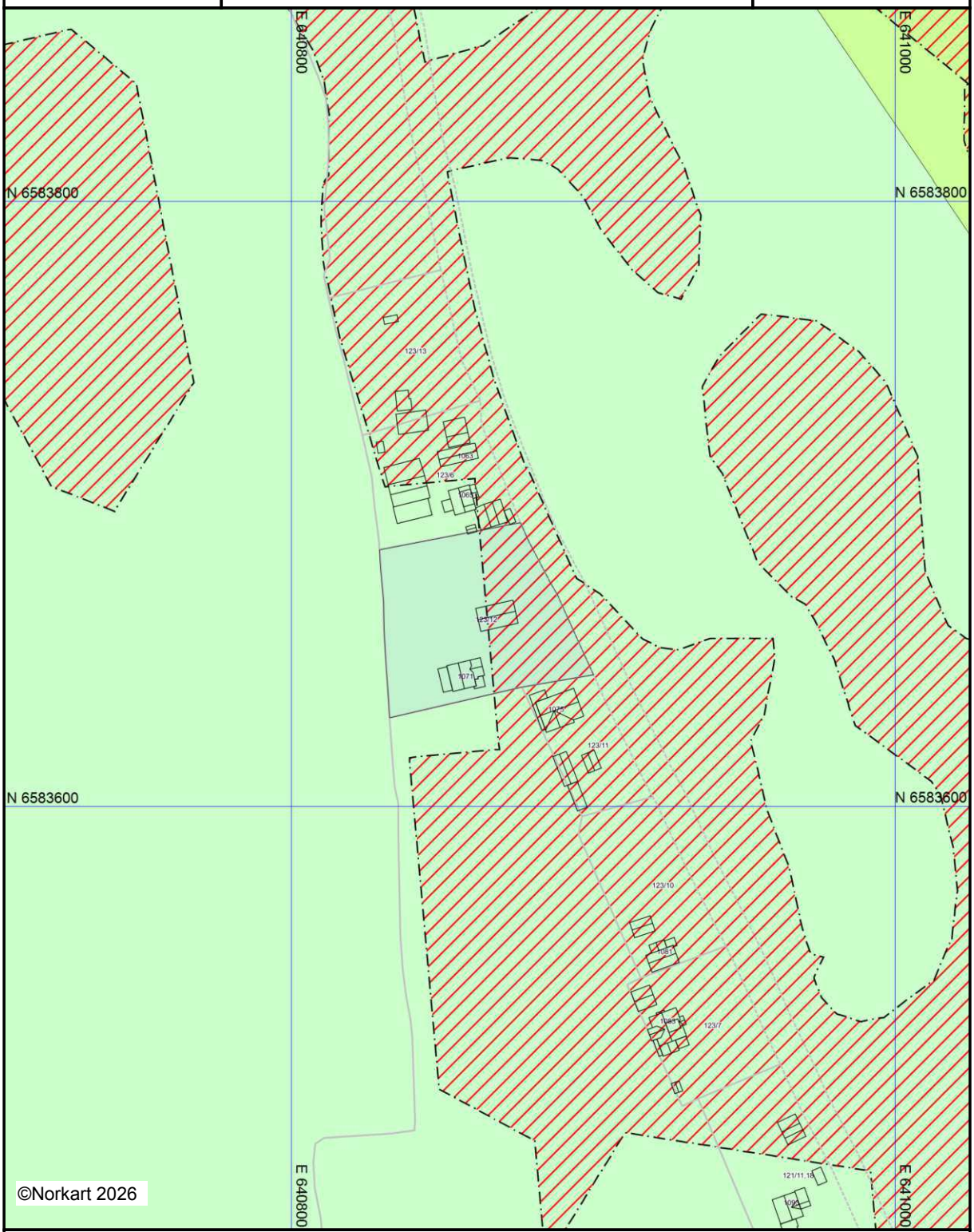
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 123/12
Adresse: Strømfossveien 1071
Utskriftsdato: 11.08.2026
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 2008



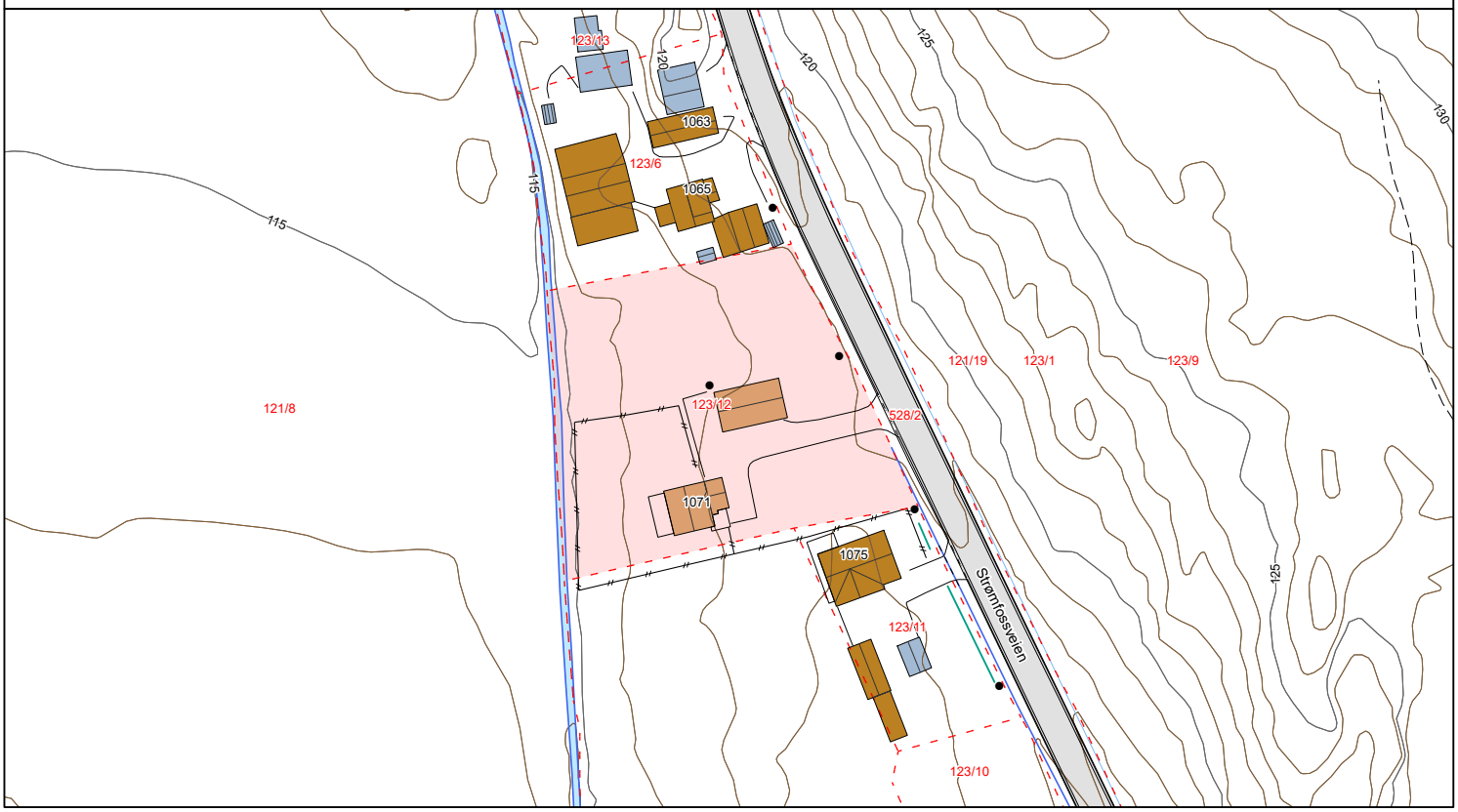
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Oversiktskart

Adresse: **Strømfossveien 1071, 1892 Degernes**
Gnr/Bnr: **3120/123/12/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3168 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2026

N



Matrikkelkart

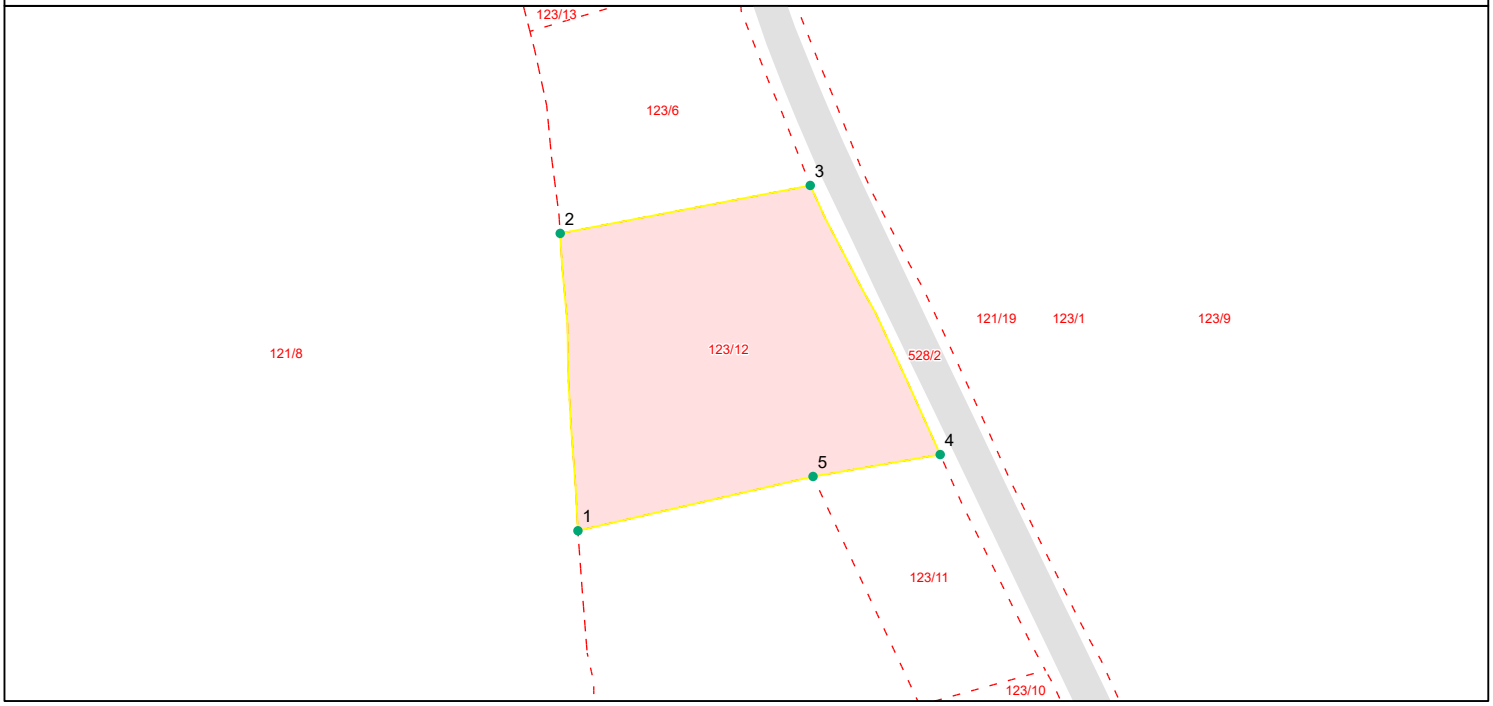
Adresse: **Strømfossveien 1071, 1892 Degernes**
Gnr/Bnr: **3120/123/12/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3168 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2026

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: 3168 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583629.27	640832.42	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	55.74	0
2	6583684.88	640829.11	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	47.55	0
3	6583693.85	640875.79	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	55.91	0
4	6583643.52	640900.05	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	24.1	0
5	6583639.42	640876.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	45.06	0

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.

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strømfossveien 1071, 1892 DEGERNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 168 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** LSB4
	Delareal 1 280 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

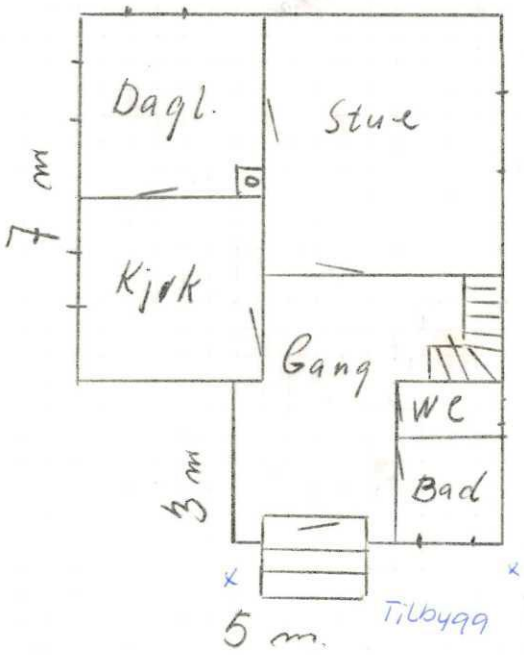
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

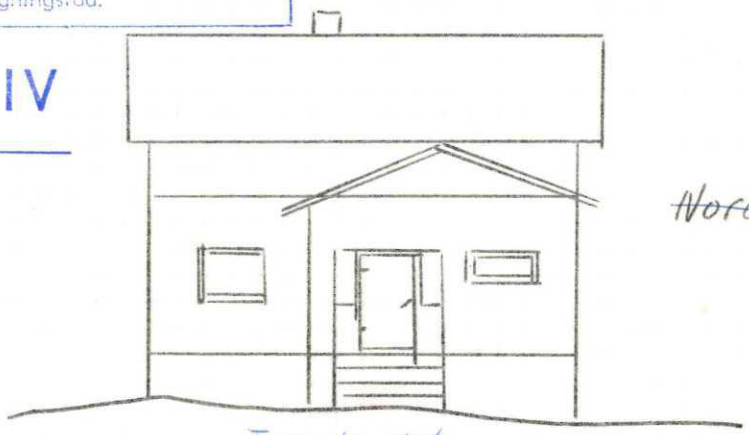
Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

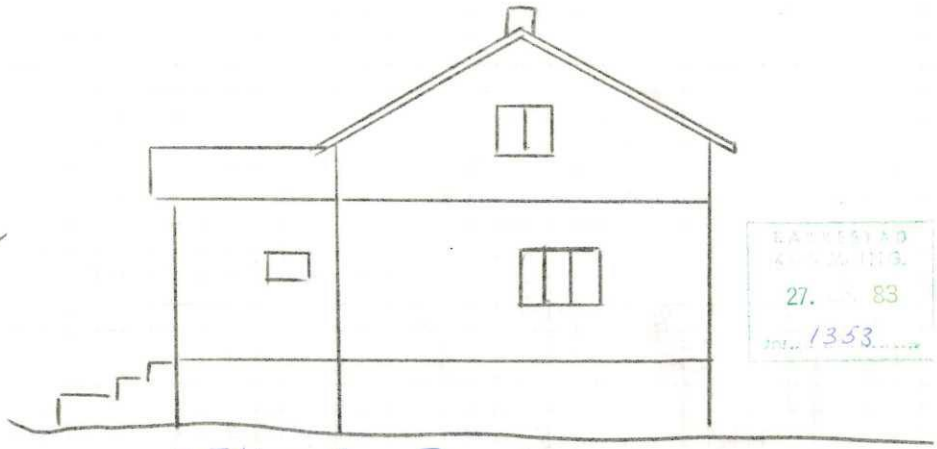
Tilbygg: Bad - WC - Gang. M. 1:100

Behandlet som sak R.B. 167/83
i Rakkestad Bygningsråd.

ARKIV
Mappe nr.



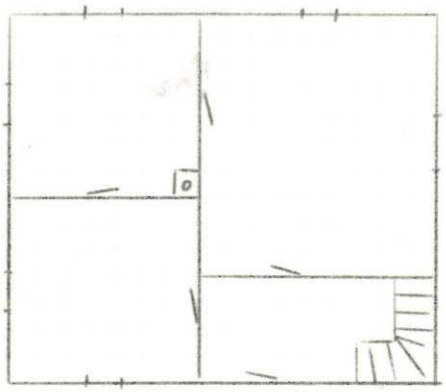




Kristine Tjerbobråten
Dugernes

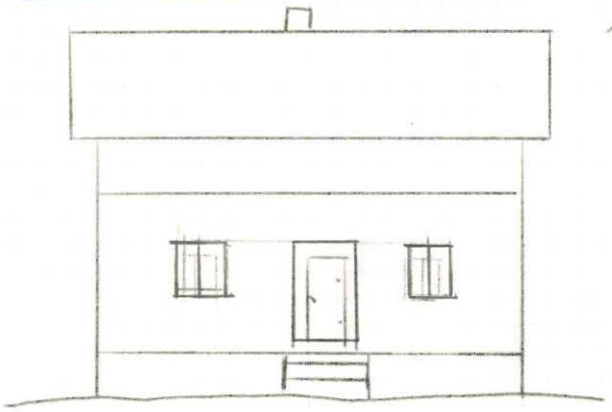
RAKKESTAD
27. 83
nr. 1353

Vest

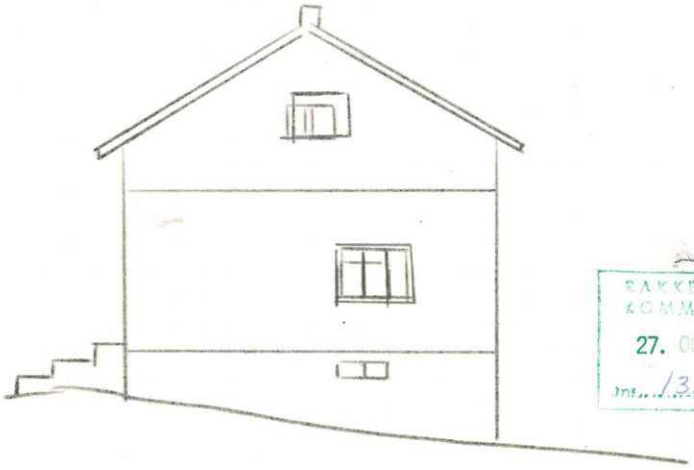


Behandlet som sak R.B. 167 / 83
i Rakkestad Bygningsråd.

M. 1:100



ARKIV
Mappe nr.



Kristine Tjerbobråten
Dagerness

Eks bolig

RAKKESTAD
KOMM. ING.
27. 06. 83
Inn. 1353

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:
Strømfossveien 1071, 1892 Degernes
Gnr. 123, Bnr. 12, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260070

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.
