PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

ELVEBAKKEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250004

Selger 1 navn
Petter Larsson

Gateadresse
Elvebakken 4

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1890

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 192250004

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da jeg kjøpte huset i 2013 så ble det oppdaget vannlekkasje på badet i 2 etg. Både gulv og vegger ble revet opp og omfattende arbeid ble igangsatt omgående

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet ble bygget av Riksjobb. Rørlegger jobben ble utfart av Svigerfar. Morten Erik Olsen som er rørlegger

Arbeid utført av: Riksjobb

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele badet er fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har satt inn flere kurser og gjort div arbeid over tid

Arbeid utført av: Kåen elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av elektriker

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250004

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ny drenering på østsiden av huset. Arbeidet er gjort på dugnad med hjelp av en venn som er pensjonert anleggsarbeider. Vi la ned nytt drensrør. La grunnmursplast Fylte igjen med pukk.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er satt opp flere nye terrasser på eiendommen, det er gjort diverse utskiftninger av kledning, etterisolert, alle vinduer er skiftet ut siste 2-3 åra. Alt er gjort selv og dokumentert med bilder. Taket har jeg ikke gjort noe med.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250004

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 192250004

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Larsson	4a0212f1a4f115bbc77df57b650caf964f0a2e1b	21.01.2025 17:57:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 192250004

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Elvebakken 4, 1890 RAKKESTAD
RAKKESTAD kommune
gnr. 6, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 31.01.2025 **Rapportdato:** 11.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21049-1663 **Referansenummer:** EX6677

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen **Vår ref:**

AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

christian@amundsentaksering.no

957 25 844

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med dobbel garasje

Eneboligen er oppført i 1957 og har to etasjer samt kjeller, med et bruksareal på 146 m² (BRA-I). Dobbel garasje med innredet loft på 69 m² fra 2007. Boligens kjelleren består av en grovkjeller som er delt inn i flere lagerrom, med en målt romhøyde på ca. 2 meter. Hovedinngangen i 1. etasje leder inn til en entré, toalettrom, kjøkken, spisestue og stue, hvor det er utgang til en sydvendt terrasse på 26 m². Ved inngangspartiet er det et bislag på 10 m² med repos og trapper.

Bygningens oppgraderinger og tekniske detaljer:
•Taket er tekket med betongtakstein fra 1996. Hele takkonstruksjonen fikk ny dampsperre i 2014.
•Vinduene består av alu-beslåtte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. To vinduer i 2. etasje ble skiftet i 2017, og et nytt kjøkkenvindu ble montert i 2025.
•Ytterdør med glassfelt og digital dørlås ble installert i 2015. Balkongdøren i tre med 2-lags glass er fra 2020.
•Det ble bygget nytt tak over inngangspartiet i 2015, med betongtakstein som tekking og innfelte spottere i himlingen.

Innvendige oppgraderinger:
•Overflater ble modernisert/oppgradert i 2014.
•Innvendige hvite profilerte finerdører og to skyvedører fra 2014.
•Nytt bad fra 2014.
•Nytt kjøkken installert i 2015.

Tekniske installasjoner:
•Nytt fordelerskap på badet fra 2014.
•En 200 liters varmtvannsbereder fra 2013.
•Deler av anlegget er lagt nytt, utført av Rakkestad energi i 2002.

Boligens oppvarmingskilder inkluderer varmekabler på badet, en vedovn i stuen samt elektrisk oppvarming med panelovner. Eier opplyser at boligen er redrenert på østsiden, hvor det er lagt ned pukk og drensrør, samt montert grunnmursplast. Arbeidet ble utført som egeninnsats med bistand fra en pensjonert anleggsarbeider. Det er gjennomført en visuell besiktigelse kombinert med enkelte måltagninger. For ytterligere detaljer om overflater, innredninger og installasjoner, henvises det til rapportens respektive punkter.

Tomten er romslig og naturskjønn, med en kombinasjon av gruslagt gårdsplass, grønne plenområder, beplantning og nærhet til Rakkestadelva. Eiendommen gir et landlig og tilbaketrukket preg, samtidig som den er godt tilrettelagt for praktisk bruk. Gårdsplassen er romslig og gruslagt, med god plass til parkering av flere biler, samt tilkomst til en garasje med lagringsplass. Det er enkel adkomst til boligen via en trapp og en rampe, noe som gir universell utforming. Hagen består av grøntarealer med plen, busker og trær, som gir en skjermet og naturlig innramming av eiendommen. Eiendommen grenser til Rakkestadelva, en sjarmerende elv som gir en idyllisk atmosfære og flotte naturopplevelser rett utenfor døren. Nærheten til vannet gir også en ekstra dimensjon til uteområdet, med muligheter for rekreasjon og naturnytelse i rolige omgivelser.I bakkant av eiendommen finnes en gapahuk/hundegård fra 2019. Tomten er generelt godt vedlikeholdt og gir gode solforhold, skjermede uteplasser og nærhet til naturen.

Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område i Rakkestad kommune. Kommunen er kjent for sitt aktive landbruksmiljø og naturskjønne omgivelser, med et rikt kulturliv og gode fritidstilbud. I nærheten av eiendommen finner man flere barnehager og skoler, noe som gjør området attraktivt for barnefamilier. Rakkestad sentrum tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud, samtidig som det er gode kollektivforbindelser til omkringliggende byer. Området byr også på flotte turmuligheter og rekreasjonsområder, noe som gir gode muligheter for et aktivt friluftsliv.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra 1996 tallet. Besiktiget fra takfot
.
*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, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2020.
Fastmonterte stigetrinn til pipe, overtrukket pipehatt.
Yttervegger over grunnmuren er av bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra 1996 tallet.

*Visuell besiktigelse bekrefter at ny kledning er lagt utenpå den gamle.
Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer. Knelofl bak bad, uten mulighet for inspeksjon.

*Hele konstruksjonen er isolert med ny damsperre i 2014 som egeninnsats.
Boligen har malte alu beslåtte trevinduer med 2-lags glass fra 2020.
2 vinduer i 2.etasje fra 2017 og et nytt vindu på kjøkken fra 2025
Trevinduer med koblet glass byggeår.

Boligen har malt ytterdør med glassfelt og digital dørlås fra 2015
Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2020.
Sydvendt terrasse på 26 m², oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverket er utført i malt trevirke og har en høyde på 81 cm. Konstruksjonen er fundamentert på telefonstolper. Mot øst er det etablert en platting på 15 m², bygget med trykkimpregnerte materialer og terrassebord.

*Plattingen mot tujahekken er bygget i 2021. Duk er langt under samt bygget opp med naturstein. Egeninnsats.

Beskrivelse av eiendommen

Bislag ved inngangsparti på 10 kvm med repos og trapper i imp. trevirke. Malt rekkverk med spiler har en høyde på ca 90 cm.

*Det er bygget nytt tak over inngangsparti med betongtakstein som tekking, innfelte spottere i himling. Utført i 2015 som egeninnsats.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv: Flis i entré, trestavs parkett og betongdekke i kjeller
Vegger: Panelplater, murpuss i kjeller
Himling: Panelplater og malte gipsplater med downlights. Kjeller har ubehandlet etasjeskille i armert betong.

*Overflater er modernisert/oppgradert i 2014
Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2.etasje:
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nord, 25 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:
Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder på mellom 5-20 mm.
Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."
Teglsteinpipe fra byggeåret med en peis med innsats i stuen av ukjent alder, sotluke i kjelleren.

*Rakkestad brannvesen gjennomførte tilsyn 22.01.2025.
ANMERKNINGER / TILTAK: Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feier på tak, da det mangler trinn / takstige på overbygg (ordnes).

Boligen har rom under terreng. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygget uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon og var derfor kun egnet som lagerrom, ikke som oppholdsrom. Kjelleren har en åpen murkonstruksjon med betong i gulv, vegger og tak, noe som gjør hulltaking umulig. I stedet er det benyttet en Protimeter MMS2 i søkemodus sammen med visuell kontroll av overflatene.
Boligen har innvendige trapper i malt tre. Trappene er nokså bratte og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Innvendige hvite profilerte finerdører og 2 skyvedører fra 2014

VÅTROM

Gå til side

Bad
Moderne og stilrent bad med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av en hvit baderomsløsning med glatte fronter, en helstøpt servantplate med integrert vask, samt et kromfarget ett-greps blandebatteri. Over servanten er det et speilskap med integrert belysning. Videre har badet en dusjsone med gulv- og veggmontert dusjvegg i herdet glass, samt et dusjarmatur. Det er installert et vegghengt toalett med innebygd sisterne, samt et frittstående badekar. Det finnes opplegg for vaskemaskin. Belysningen ivaretas av innfelte downlights i himlingen, og gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler for økt komfort. Badet ventileres via en ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget, som sikrer god luftkvalitet.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Sjekklister membran. Arbeidet er utført av Riksjobb AS
Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 25 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, flatt gulv utenfor dusjsonen med et lokalt fall i dusjsonen på 20 mm. Dørterskelen har en høyde på 40 mm.
Våtrommet er utstyrt med en slukrenne i dusjsonen og et plastsluk plassert under badekaret. Smøremembran som tettesjikt med sjekklister som dokumentasjon.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne, innebygd badekar og opplegg for vaskemaskin
Baderomsvifte med fuktstyring, tilluft via spalte under dørblad.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

Gå til side

IKEA-kjøkken fra 2015 i en åpen og sosial løsning mot spisestue og stue. Innredningen har hvite profilerte fronter, en slitesterk benkeplate i laminat med nedfelt rustfri stålkum og et kromfarget ett-greps blandebatteri. Over benkeskap ved platetopp er det fliser på veggen, og belysningen ivaretas av innfelte downlights i taket. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenventilatoren har kullfilter for avtrekk.

* Stekeovn er ble byttet ut for 5 år siden.
Veggmontert kjøkkenventilator med kullfilter som er defekt

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom i 1.etasje med flis på gulv og panelplater på veggene og taket. Baderomsinnredningen har benkeskap med hvite fronter, en helstøpt servant med ett-greps blandebatteri, høyskap med speildører og et speilskap over servanten med belysning. Rommet har også et vegghengt toalett med innebygget sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger i jern, kobber og plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2014.
Stoppekran fra 2024 og vannmåler lokalisert i kjeller. Kobber og jernrør fra byggeår.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere

Beskrivelse av eiendommen

materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast og støpejern med varierende alder. Stakeluke i kjeller. I det ene rommet finnes et kumlokk som gir tilgang til et eldre avløps- eller dreneringssystem.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.
Bygget har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg, avtrekk fra bad.

*Normalt for boliger fra oppføringstidspunktet

Boligens varmekilder består av varmekabler på bad og vedovn i stue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.
En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2013, plassert i kjeller med sluk i tilstøtende rom.

*Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.
Sentralstøvsuger montert i kjeller.

*Ikke funksjonstestet av takstmann
Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringens alder er ikke dokumentert, men eier opplyser at den er fornyet etter byggeåret.

*Eier opplyser at boligen er redrenert på østsiden, hvor det er lagt ned pukk og drensrør, samt montert grunnmursplast. Arbeidet er utført som egeninnsats med bistand fra en pensjonert anleggsarbeider.
Grunnmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.
Terrenget rundt boligen er flatt med en skråning mot syd.

*Takstmann har ikke tatt stilling til geologiske undersøkelser.
Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av kobber.
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Det foreligger ingen informasjon om en nedgravd oljetank på eiendommen. Boligen har imidlertid vært utstyrt med en kombiovn, men det er uklart om denne var koblet til en innvendig tank eller en nedgravd utvendig tank.

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.

De byggemeldte tegningene stemmer ikke overens med dagens løsning. Endringer i planløsningen, inkludert rominndeling og arealbruk, avviker fra godkjente byggetegninger. Dette indikerer at det er utført ombygginger eller tilpasninger uten nødvendige søknader og godkjenninger fra kommunen. Det er ikke fremlagt eller fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

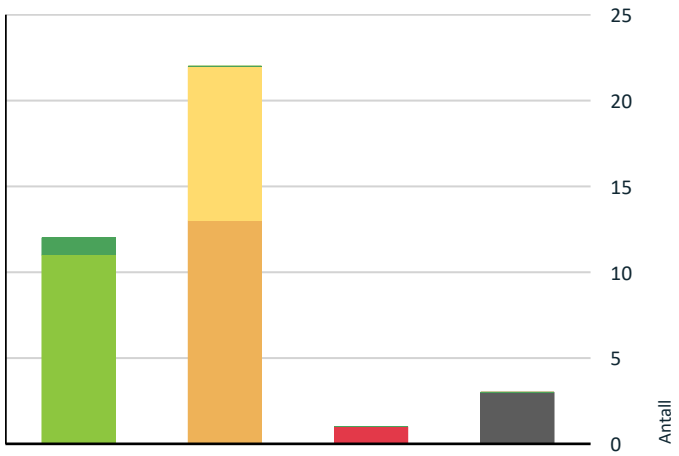
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger for garasjen, og det er derfor ikke utført en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning. Videre er det ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

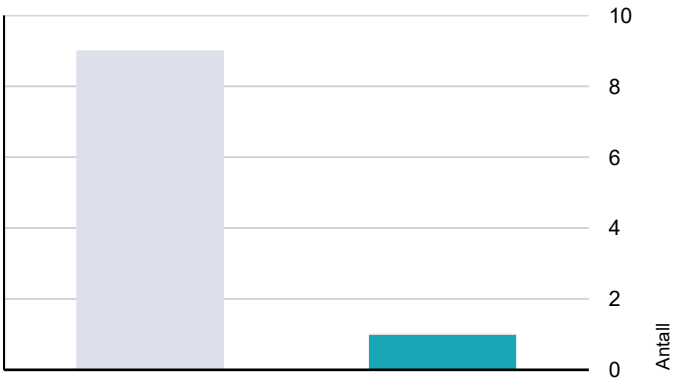
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader.Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Koblede trevinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

2020	Renner, nedløp og beslag	
2020	Dører	Ytterdør med glassfelt og digital dørlås fra 2015 Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2020.
2020	Vinduer	Boligen har malte alu beslåtte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. 2 vinduer i 2.etasje fra 2017 og et nytt vindu på kjøkken fra 2025
2015	Kjøkken	Nytt IKEA-kjøkken fra 2015
2015	Bislag og	Bislag ved inngangsparti med repos og trapper
2015	Toalettrom	Toalettrom I 1.etasje fra 2015
2014	Fordelerskap	Fordelerskap på bad fra 2014. Ny stoppekran i 2024
2014	Innvendige overflater	Overflater er modernisert/oppgradert i 2014
2014	Innvendig dører	Innvendige hvite profilerte finerdører og 2 skyvedører fra 2014
2014	Bad	Nytt bad fra 2014 med dokumentasjon
2013	Varmtvannsbereder	En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2013
2002	Elektrisk anlegg	Deler av anlegget er lagt nytt, utført av Rakkestad energi i 2002. Nytt sikringsskap ble byttet av forrige eier, alder ukjent.
1996	Kledning	
1996	Tak	Taket er tekket med betongtakstein fra 90 tallet. Hele konstruksjonen er isolert med ny damsperre i 2014 som egeninnsats.
2002	Elektrisk anlegg	Deler av anlegget er lagt nytt, utført av Rakkestad energi i 2002.
	Drenering	Eier opplyser at boligen er redrenert på østsiden, hvor det er lagt ned pukk og drensrør, samt montert grunnmursplast. Arbeidet er utført som egeninnsats med bistand fra en pensjonert anleggsarbeider.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 1996 tallet. Besiktiget fra takfot
.
*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.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2020.
Fastmonterte stigetrinn til pipe, overtrukket pipehatt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner".

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For å oppfylle byggeårets krav må snøfangere monteres på taket. Dette vil forhindre at snø og is raser ned på områder med ferdsel og beskytte bygget mot potensielle skader. Uten snøfangere øker risikoen for personskader, samt skader på tak og fasade, som kan føre til kostbare reparasjoner. Manglende snøfangere vil også bety at bygget ikke er i samsvar med byggeårets regelverk

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er av bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra 1996 tallet.

*Visuell besiktigelse bekrefter at ny kledning er lagt utenpå den gamle.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer. Kneloft bak bad, uten mulighet for inspeksjon.

*Hele konstruksjonen er isolert med ny damsperre i 2014 som egeninnsats.

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

Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen er innbygget, noe som begrenser muligheten for inspeksjon og vurdering av tilstanden utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det er fremlagt enkelte bilder som dokumentasjon på oppbyggingen, men ingen fullstendig verifikasjon av konstruksjonens tilstand. Det er registrert lufteventiler i gavlveggene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende inspeksjonsmulighet kan medføre økt risiko for skjulte skader, som fuktansamling, råte eller utilstrekkelig ventilasjon, uten at dette kan avdekkes ved visuell kontroll. Dersom det oppstår lekkasjer eller strukturelle svekkelser, kan dette utvikle seg over tid uten tidlig oppdagelse, noe som kan føre til høyere vedlikeholdskostnader og mer omfattende skader.

Det anbefales å sikre bedre tilgang til takkonstruksjonen for fremtidig inspeksjon, for eksempel ved etablering av inspeksjonsluker. Dersom det oppstår indikasjoner på fukt eller svikt, bør en grundigere undersøkelse gjennomføres, inkludert fuktmålinger og vurdering av ventilasjonsforholdene.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte alu beslåtte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. 2 vinduer i 2.etasje fra 2017 og et nytt vindu på kjøkken fra 2025

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Koblede trevinduer

Trevinduer med koblet glass byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene bærer preg av elde og slitasje. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

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

Vinduene kan med fordel byttes.

TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør med glassfelt og digital dørlås fra 2015
Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse på 26 m², oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverket er utført i malt trevirke og har en høyde på 81 cm. Konstruksjonen er fundamentert på telefonstolper. Mot øst er det etablert en platting på 15 m², bygget med trykkimpregnerte materialer og terrassebord.

*Plattingen mot tujahekken er bygget i 2021. Duk er langt under samt bygget opp med naturstein. Egeninnsats.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Lokale råteskader er avdekket i konstruksjon på terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Råteskadet konstruksjon på terrasse må skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre videre skader. Uten tiltak kan skaden forverres.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Bislag ved inngangsparti på 10 kvm med repos og trapper i imp. trevirke. Malt rekkverk med spiler har en høyde på ca 90 cm.

*Det er bygget nytt tak over inngangsparti med betongtakstein som tekking, innfelte spottere i himling. Utført i 2015 som egeninnsats.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Flis i entré, trestavs parkett og betongdekke i kjeller
Vegger: Panelplater, murpuss i kjeller
Himling: Panelplater og malte gipsplater med downlights. Kjeller har ubehandlet etasjeskille i armert betong.

*Overflater er modernisert/oppgradert i 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig bruksslitasje, inkludert hakk og merker på overflater. Slitasjen er særlig merkbar rundt peisen og spisebordet, hvor parketten har enkelte hakk og økt slitasje. Kjelleren er oppført som en grovkjeller, og dette gjenspeiles i overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2.etasje:
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nord, 25 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:
Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder på mellom 5-20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeåret med en peis med innsats i stuen av ukjent alder, sotluke i kjelleren.

*Rakkestad brannvesen gjennomførte tilsyn 22.01.2025. ANMERKNINGER / TILTAK: Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feier på tak, da det mangler trinn / takstige på overbygg (ordnes).

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

For eldre piper som denne er oppgradering vanlig, og det anbefales installasjon av ny innmat eller røykrør for å forbedre sikkerhet og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygget uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon og var derfor kun egnet som lagerrom, ikke som oppholdsrom. Kjelleren har en åpen murkonstruksjon med betong i gulv, vegger og tak, noe som gjør hulltaking umulig. I stedet er det benyttet en Protimeter MMS2 i søkemodus sammen med visuell kontroll av overflatene.

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

I det ene rommet finnes et kumlokk som gir tilgang til et eldre avløps- eller dreneringssystem. I eldre bygg kan slike luker være en del av et system for å håndtere grunnvann eller forhindre oversvømmelser i kjelleren. Luken viser tegn til rust og slitasje, noe som kan indikere langvarig eksponering for fuktighet. Det anbefales å undersøke om systemet fortsatt er i bruk og vurdere behovet for vedlikehold eller utskifting.

Det er registrert saltutslag på veggene, noe som oppstår når fuktighet trekker gjennom murverket og krystalliseres på innsiden av kjellermuren. Dette kan være en indikasjon på fuktgjennomtrengning, og videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken og vurdere eventuelle tiltak.

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

Mange eldre kjellere er ikke egnet som boligrom. Frem til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygget med minimal fuktsikring og isolasjon og var primært beregnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt være i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende eller kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre, noe som kan føre til kapillært fuktoppsug fra grunnen.

Kjelleren bør ikke innredes før det er gjort tiltak på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Den kan likevel fungere med dette avviket så lenge ventilasjonen er tilstrekkelig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper i malt tre. Trappene er nokså bratte og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen ned til kjeller bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

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

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

På bakgrunn av forholdene bør tiltak vurderes pga sikkerheten.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite profilerte finerdører og 2 skyvedører fra 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Moderne og stilrent bad med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av en hvit baderomsløsning med glatte fronter, en helstøpt servantplate med integrert vask, samt et kromfarget ett-greps blandebatteri. Over servanten er det et speilskap med integrert belysning. Videre har badet en dusjsone med gulv- og veggmontert dusjvegg i herdet glass, samt et dusjarmatur. Det er installert et vegghengt toalett med innebygd sisterne, samt et frittstående badekar. Det finnes opplegg for vaskemaskin. Belysningen ivaretas av innfelte downlights i himlingen, og gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler for økt komfort. Badet ventileres via en ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget, som sikrer god luftkvalitet.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Sjekklister membran. Arbeidet er utført av Riksjobb AS

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 25 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, flatt gulv utenfor dusjsonen med et lokalt fall i dusjsonen på 20 mm. Dørterskelen har en høyde på 40 mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Flislagt terskel har bom og har sprekker i fuger.

Preaksepterte ytelser:
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser av (a) eller (b) være oppfylt:

a) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Flisene på terskel bør utbedres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet er utstyrt med en slukrenne i dusjsonen og et plastsluk plassert under badekaret. Smøremembran som tettesjikt med sjekklister som dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lite tilgjengelig sluk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I henhold til NS3600 skal forholdet vurderes med TG2. Det anbefales å tilrettelegge for bedre tilgang til sluket for å sikre enkel adkomst til rengjøring og vedlikehold. Dette vil bidra til å oppdage og utbedre eventuelle lekkasjer eller avrenningsproblemer i tide, samt forhindre oppsamling av smuss og blokkeringer. Grunnet begrenset tilgang har takstmannen ikke kunnet kontrollere om membranen er korrekt montert eller om den har skader.





Sluk under badekar

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne, innebygd badekar og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Baderomsvifte med fuktstyring, tilluft via spalte under dørblad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA-kjøkken fra 2015 i en åpen og sosial løsning mot spisestue og stue. Innredningen har hvite profilerte fronter, en slitesterk benkeplate i laminat med nedfelt rustfri stålkum og et kromfarget ett-greps blandebatteri. Over benkeskap ved platetopp er det fliser på veggen, og belysningen ivaretas av innfelte downlights i taket. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenventilatoren har kullfilter for avtrekk.

* Stekeovn er ble byttet ut for 5 år siden.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det påvises sprekk i platetoppen og i kjøleskapsdøren. Provisorisk tetting med tape rundt varerør

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Platetoppen og kjøl/frys må påregnes en utskifting. Lokal utbedring av varerør.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenventilator med kullfilter som er defekt

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje med flis på gulv og panelplater på veggene og taket. Baderomsinnredningen har benkeskap med hvite fronter, en helstøpt servant med ett-greps blandebatteri, høyskap med speildører og et speilskap over servanten med belysning. Rommet har også et vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Panelplater har begynt å svelle

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må installeres mekanisk avtrekk. For å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen bør det etableres en egnet løsning, for eksempel ved å montere en lekkasjeindikator eller lede lekkasjevann synlig ut. En rørlegger bør vurdere og eventuelt utbedre dette for å sikre tidlig oppdagelse av lekkasjer. Panelplatene må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i jern, kobber og plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2014.
Stoppekran fra 2024 og vannmåler lokalisert i kjeller. Kobber og jernrør fra byggeår.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Kobber og jernrør er over 25 år gamle. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene. Det mangler tilfredsstillende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system under kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tettemuffer i enden av varerør bør monteres. Anbefaler at det gjennomføres en VVS kontroll av anlegget grunnet varierende alder og løsninger. Det vil være påregnelig med en oppgradering av deler av anlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern med varierende alder. Stakeluke i kjeller. I det ene rommet finnes et kumlokk som gir tilgang til et eldre avløps- eller dreneringssystem.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

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

Det er usikkert hvordan lufting av avløpsanlegget er utført. Luken viser tegn til rust og slitasje, noe som kan indikere langvarig eksponering for fuktighet. Det anbefales å undersøke om systemet fortsatt er i bruk og vurdere behovet for vedlikehold eller utskifting.

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser

TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg, avtrekk fra bad.

*Normalt for boliger fra oppføringstidspunktet

TG 1 Varmesentral

Boligens varmekilder består av varmekabler på bad og vedovn i stue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2013, plassert i kjeller med sluk i tilstøtende rom.

*Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i kjeller.

*Ikke funksjonstestet av takstmann

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002 Deler av anlegget er lagt nytt, utført av Rakkestad energi. Samsvarserklæring er fremvist

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det hender at hovedsikringen til garasjen løses ut vis det står på mye strøm.

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

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang. Ifølge NEK 400 er det krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt.

På bakgrunn av påviste forhold og alderen på det elektriske anlegget anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten. Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

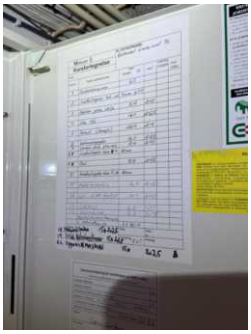
Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har, med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn, ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. DLE opererer på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

Dersom man ønsker en mer omfattende el-kontroll, er det viktig å benytte et firma som er registrert som elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. Det anbefales å utføre en slik el-kontroll omtrent hvert femte år. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, inneholder en oversikt over foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringens alder er ikke dokumentert, men eier opplyser at den er fornyet etter byggeåret.

*Eier opplyser at boligen er redrenert på østsiden, hvor det er lagt ned pukk og drensrør, samt montert grunnmursplast. Arbeidet er utført som egeninnsats med bistand fra en pensjonert anleggsarbeider.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

På grunn av manglende informasjon om dreneringens alder kan det ikke fastslås om mer enn halvparten av dens forventede levetid er oppbrukt. Den utvendige tettingen/fuktsikringen av grunnmuren er avsluttet under terrengnivå og er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kjelleren bør ikke innredes før det er gjort tiltak på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt med en skråning mot syd.

*Takstmann har ikke tatt stilling til geologiske undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge informasjon fra NVE er det utført kvikkleirekartlegging i Rakkestad kommune, og det finnes kartlagte kvikkleiresoner i området. Det er viktig å merke seg at selv om det er kartlagt kvikkleire i kommunen, betyr ikke det nødvendigvis at din eiendom er direkte berørt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For en mer detaljert vurdering anbefales det å kontakte Rakkestad kommune direkte. Kommunen har oversikt over lokale planer og kart som kan gi ytterligere informasjon om eventuelle skred- eller rasfarer knyttet til spesifikke eiendommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av kobber. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Oljetank

Det foreligger ingen informasjon om en nedgravd oljetank på eiendommen. Boligen har imidlertid vært utstyrt med en kombiovn, men det er uklart om denne var koblet til en innvendig tank eller en nedgravd utvendig tank.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garsje og hobbyrom

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Bygningen er en dobbelgarasje med innredet loft, konstruert med plate på mark og bindingsverk i tre. Utvendig er den kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongtakstein. Garasjen har to elektriske porter med portåpnere og er tilkoblet strøm. Loftet er innredet med laminatgulv, samt furupanel på vegger og tak. I gavlveggen er det et vindu med 2-lags isolerglass. En veranda på cirka 10 kvm, bygget i impregnert trevirke, er tilgjengelig via en tretrapp.

*Dette bygget faller utenfor minimumskravene for hva en tilstandsrapport skal inneholde og er derfor ikke tilstandsvurdert. Takstmannen har kun utført en forenklet visuell inspeksjon uten å avdekke betydelige avvik, bortsett fra at det mangler laminat på omtrent 1 kvm og skjevheter i trappekonstruksjonen. Det vil være anbefalt å gjennomføre en selvstendig besiktigelse av garasjen.

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



Tilbygg / modernisering

Oppgraderinger	Eier har bygd ny trapp opp til 2 etasje, byttet ytterdør og malt garasjen etter overtagelse.

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

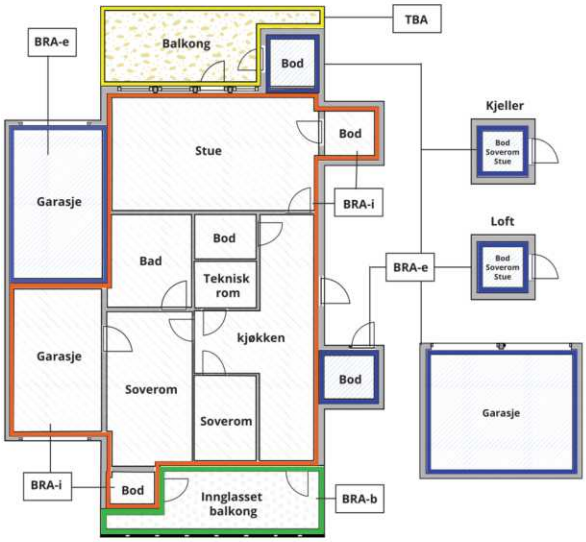
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	39			39	
1.etasje	55			55	51
Kjeller	52			52	
SUM	**146**				**51**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Trapp/gang, Gang, 3 Soverom, Bad		
1.etasje	Entré, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Trapperom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom/lagerrom		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligens 2. etasje har flere rom med skråtak og varierende veggtykkelser, noe som medfører begrensninger i takhøyde og bruksareal i forhold til de oppgitte målingene. For mer nøyaktige målinger anbefales en 3D skanning av etasjen

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De byggemeldte tegningene stemmer ikke overens med dagens løsning. Endringer i planløsningen, inkludert rominndeling og arealbruk, avviker fra godkjente byggetegninger. Dette indikerer at det er utført ombygginger eller tilpasninger uten nødvendige søknader og godkjenninger fra kommunen. Det er ikke fremlagt eller fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Høyden under tak i kjelleren er målt til mellom 1,99–2m, noe som kan være lavere enn dagens krav til oppholdsrom. Kravene for ovennevnte forhold er lempet for boliger som ble søkt oppført før 2011 ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rommene i kjelleren er byggemeldt som sekundære arealer (tilleggsdel). For bygg oppført før 2011 anses lysforhold som tilfredsstillende ved bruksendring dersom vinduene oppfyller kravene til rømningsvei. Videre kan en takhøyde ned til 2 meter godkjennes ved slik bruksendring. Rømning fra kjelleren er ivaretatt gjennom en direkte utgang til planert terreng samt vinduer som oppfyller rømningskrav.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje		24		24	9
1.etasje		45		45	
SUM		**69**			**9**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje		Hobbyrom	
1.etasje		Dobbel garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger for garasjen, og det er derfor ikke utført en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning. Videre er det ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	94	52
Garasje	24	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	6	39		0	920.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elvebakken 4

Hjemmelshaver
Larsson Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Elvebakken 4, 1890 Rakkestad, ligger i et rolig og familievennlig område i Rakkestad kommune. Kommunen er kjent for sitt aktive landbruksmiljø og naturskjønne omgivelser, med et rikt kulturliv og gode fritidstilbud. I nærheten av eiendommen finner man flere barnehager og skoler, noe som gjør området attraktivt for barnefamilier. Rakkestad sentrum tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud, samtidig som det er gode kollektivforbindelser til omkringliggende byer. Området byr også på flotte turmuligheter og rekreasjonsområder, noe som gir gode muligheter for et aktivt friluftsliv.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er romslig og naturskjønn, med en kombinasjon av gruslagt gårdsplass, grønne plenområder, beplantning og nærhet til Rakkestadelva. Eiendommen gir et landlig og tilbaketrukket preg, samtidig som den er godt tilrettelagt for praktisk bruk. Gårdsplassen er romslig og gruslagt, med god plass til parkering av flere biler, samt tilkomst til en garasje med lagringsplass. Det er enkel adkomst til boligen via en trapp og en rampe, noe som gir universell utforming. Hagen består av grøntarealer med plen, busker og trær, som gir en skjermet og naturlig innramming av eiendommen. Eiendommen grenser til Rakkestadelva, en sjarmerende elv som gir en idyllisk atmosfære og flotte naturopplevelser rett utenfor døren. Nærheten til vannet gir også en ekstra dimensjon til uteområdet, med muligheter for rekreasjon og naturnytelse i rolige omgivelser.I bakkant av eiendommen finnes en gapahuk/hundegård fra 2019. Tomten er generelt godt vedlikeholdt og gir gode solforhold, skjermede uteplasser og nærhet til naturen.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.01.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	24.01.2025		Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo	03.02.2025		Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	05.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EX6677

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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

23.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	6	Bnr.:	39	Fnr.:	Snr.:

Adresse: Elvebakken 4, 1890 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 37050,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Vannavgift etter måler: Ja: ☒ Nei: ☐

For festede tomter:

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

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 20.12.25

Restanse : FF 20.01.25, - kr 1.153,- og FF 20.02.25, kr. 1.153,-

Kommentar: Det er lagt inn et forskudd på 205kubikk vann og kloakk for 2025, dette utgjør kr 23.216,- pr år.

Rakkestad brannvesen

Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein

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

Eier:	**Adresse:**	**G.nr/Br.nr/F.nr**
	Elvebakken 4, 1890 Rakkestad	006 / 039 / 000

Antall / type og plassering av skorstein(er): 1
En 9" teglskorstein m/luftekanal plassert midt i huset.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 2
En Jøtul klebersteinsovn i stue 1.etasje og en Jøtul parafinkamin i kjellerrom.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

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

ANMERKNINGER / TILTAK:

3.0	Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feier på tak, da det mangler trinn / takstige på overbygg (ordnes)

Tilsynet ble utført 22.1.2025 av.....
Kim Rydén

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

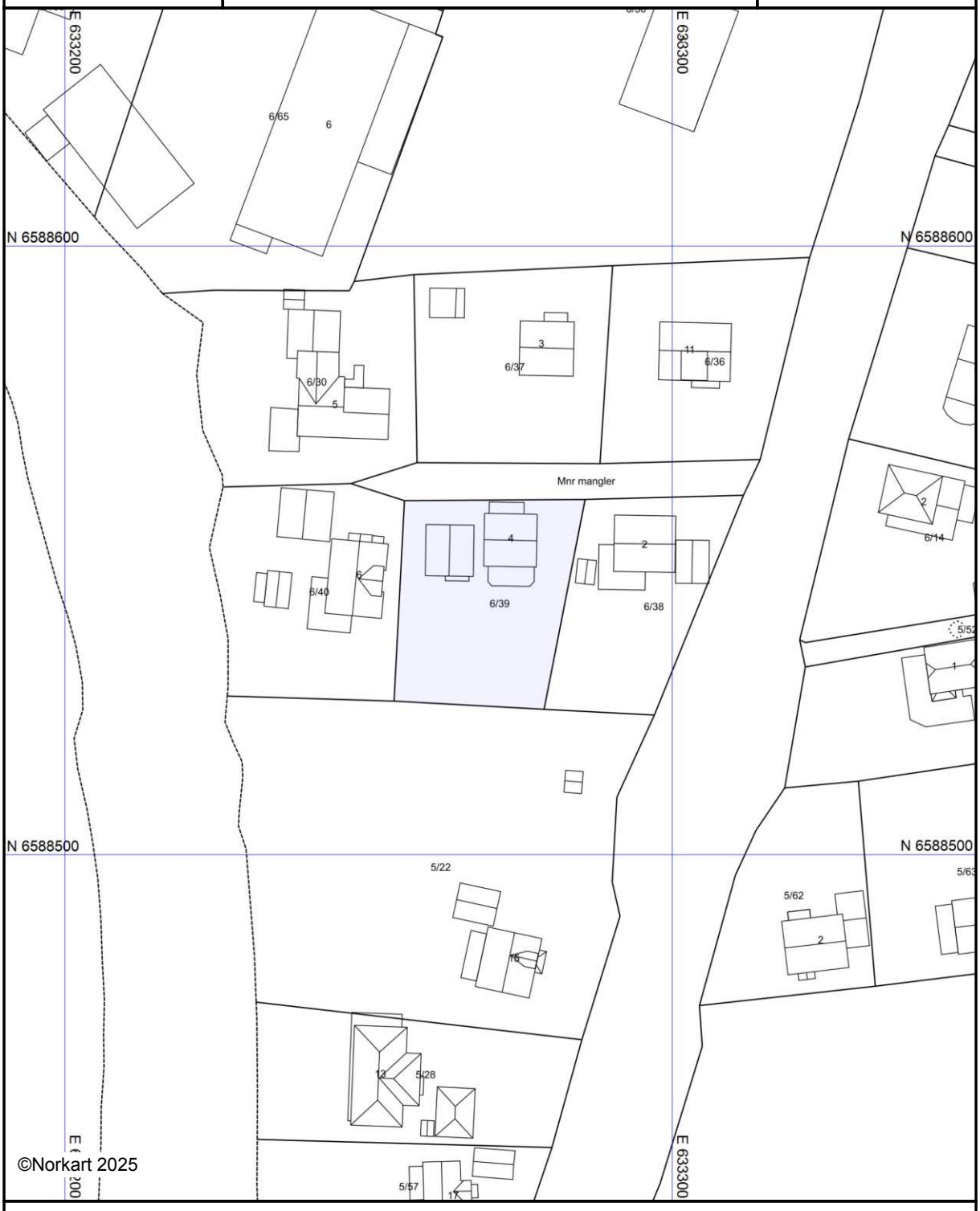
Rakkestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 6/39
Adresse: Elvebakken 4
Utskriftsdato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

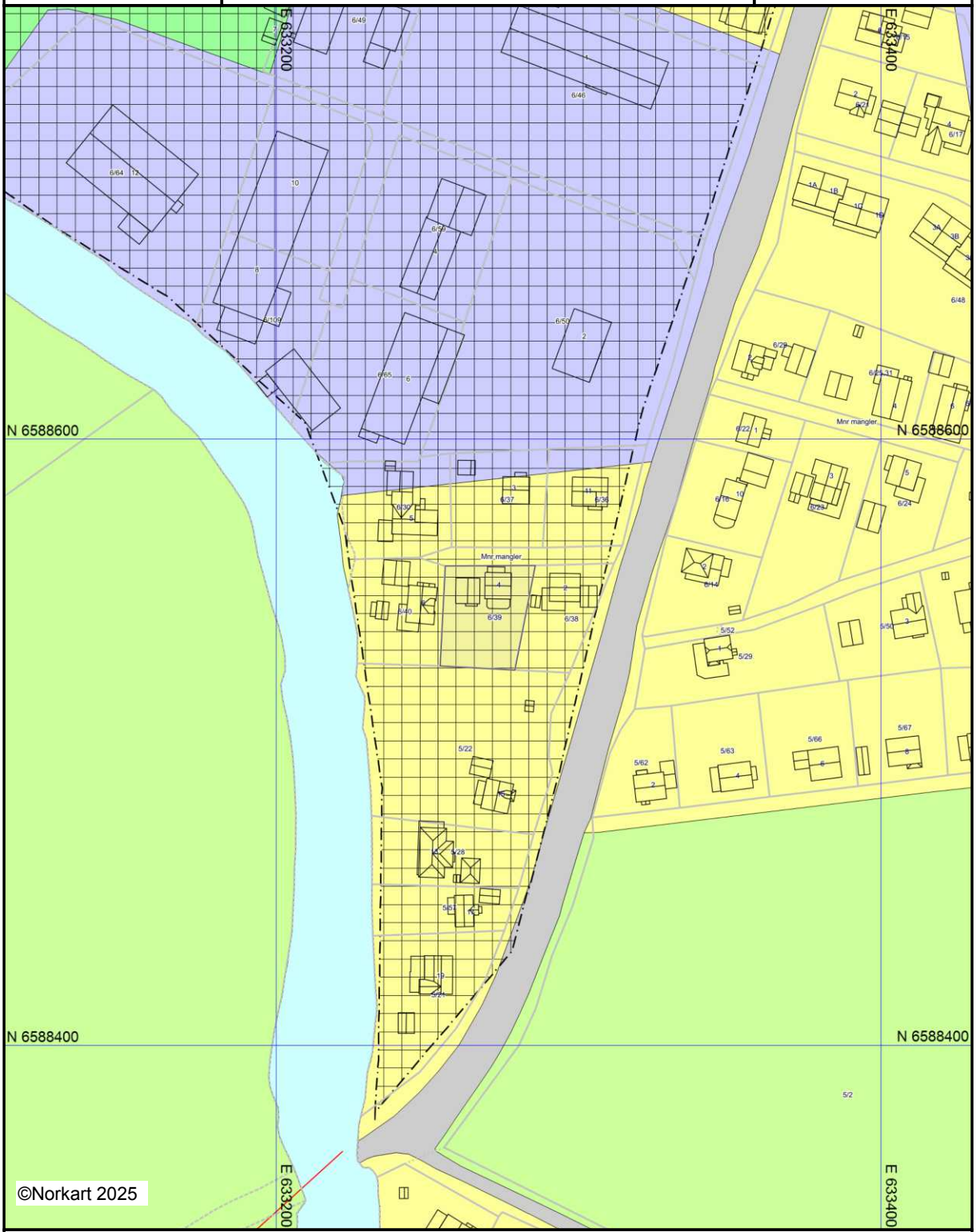
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 6/39
Adresse: Elvebakken 4
Utskriftsdato: 21.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

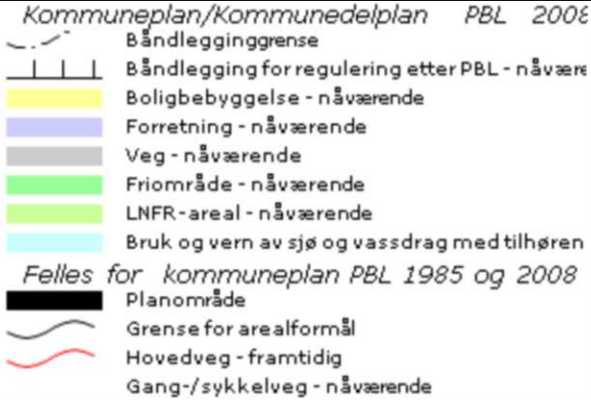
UTM-32



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

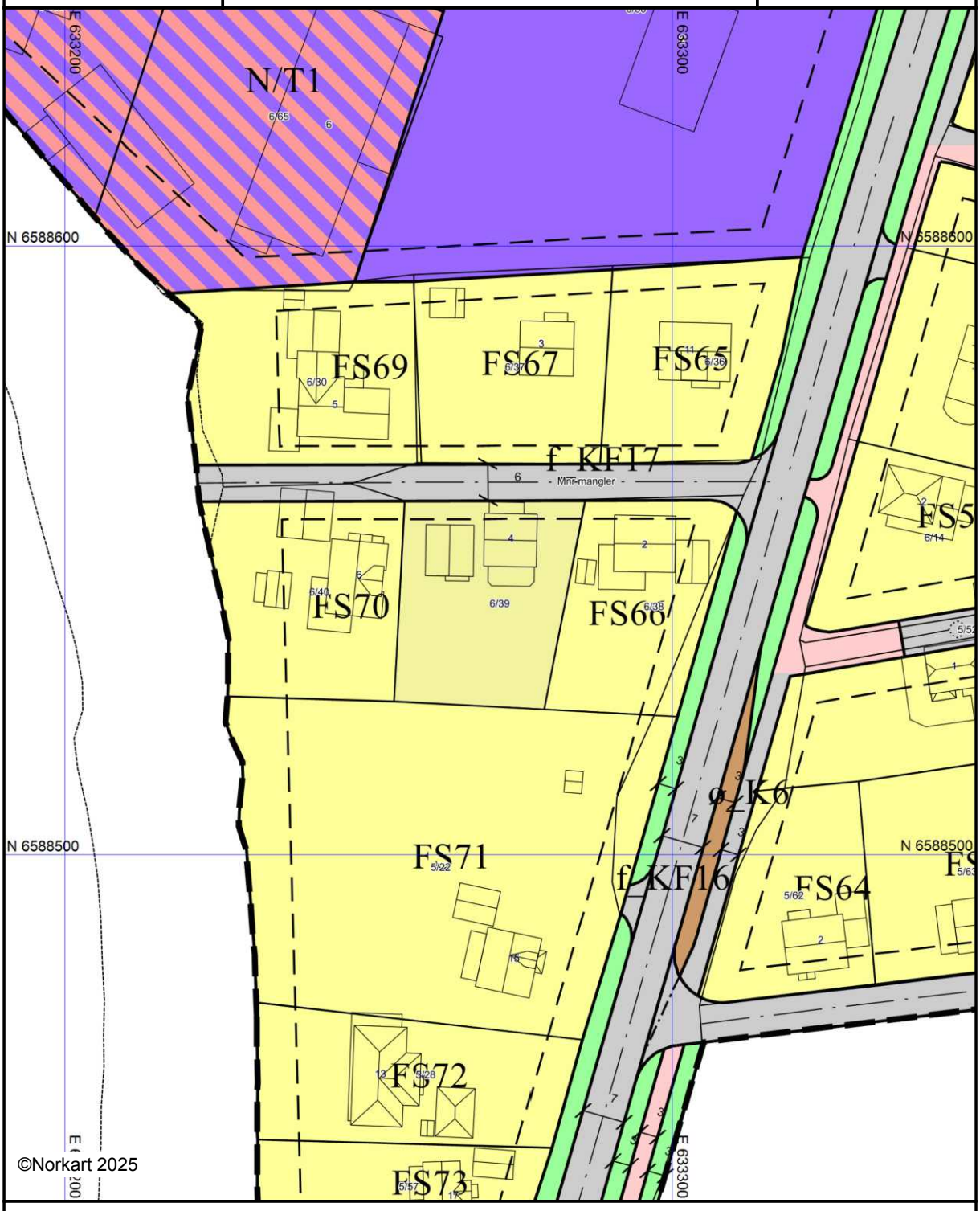
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/39
Adresse: Elvebakken 4
Utskriftsdato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Næringsbebyggelse
- Næring/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Kollektivholdeplass
- Grønnstruktur

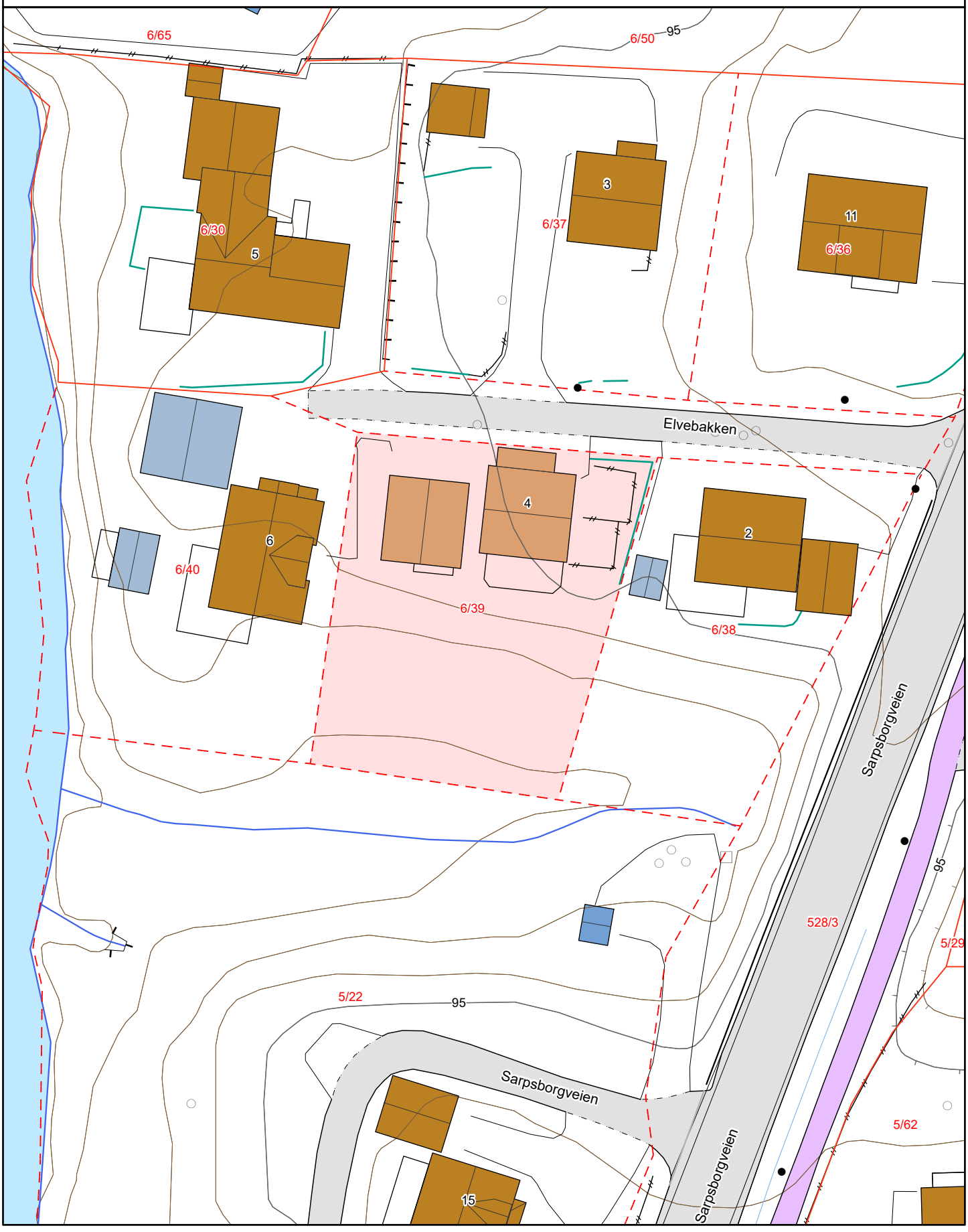
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

Oversiktskart

Adresse: **Elvebakken 4, 1890 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/6/39/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 921 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.01.2025



Matrikkelkart

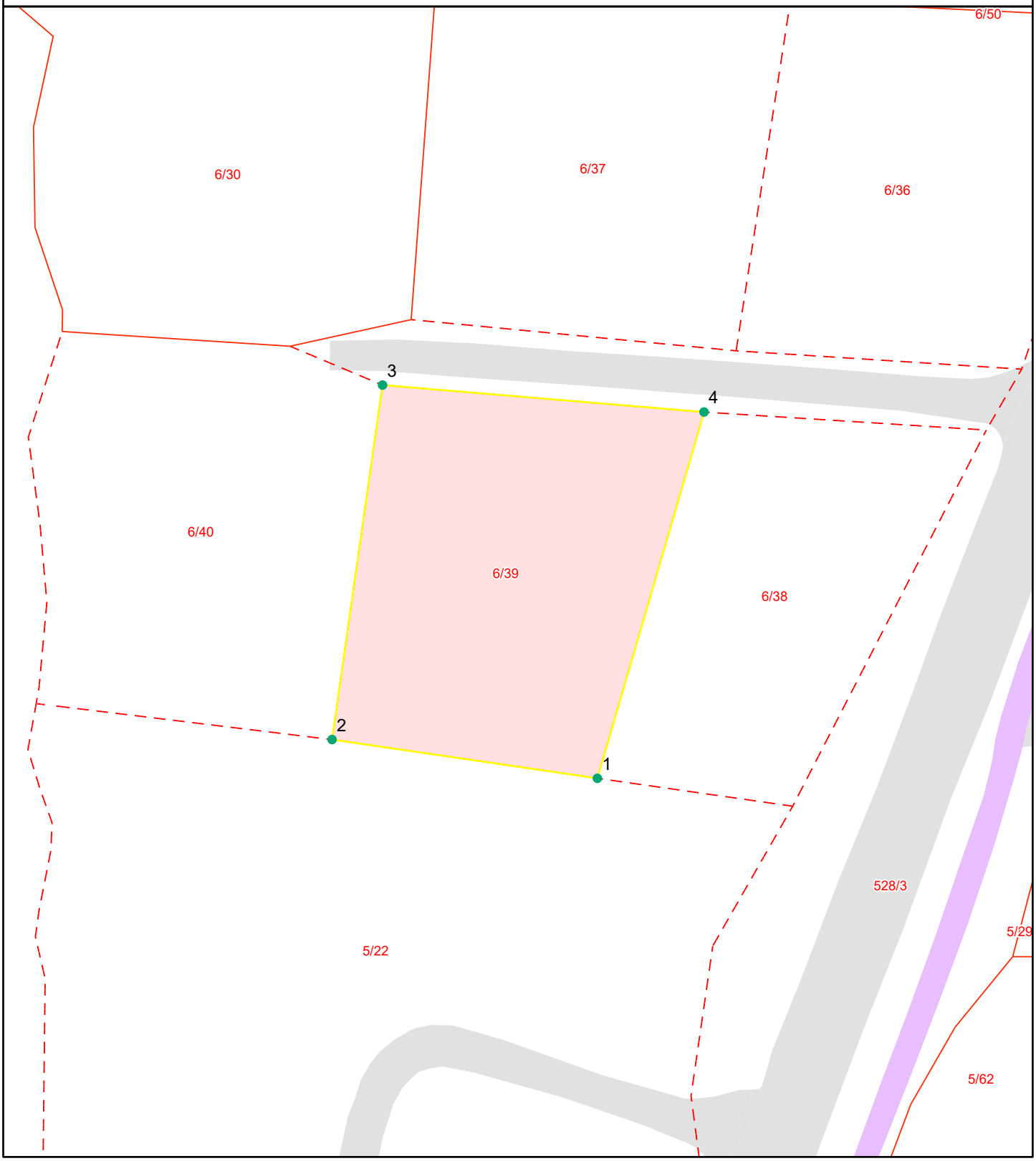
Adresse: **Elvebakken 4, 1890 Rakkestad**
Gnr/bnr: **3120/6/39/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 921 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.01.2025

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: 921 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6591859	292799.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	24.74	0
2	6591862.57	292775.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	32.99	0
3	6591895.23	292779.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	29.77	0
4	6591892.75	292809.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	35.16	0

Parsellen skal anvendes til:[1])

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1,00

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 3,00 De fraskilte del er gitt bruksnavn:[2])

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

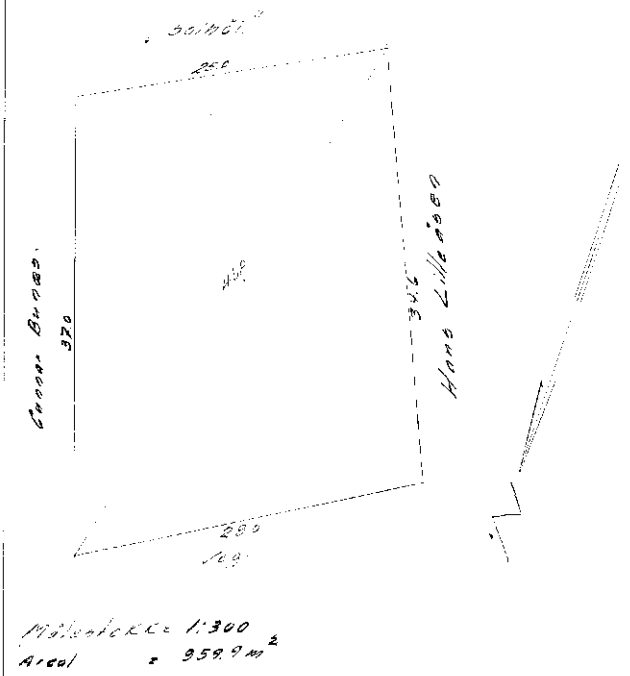
Forretningen sluttet.

Av overstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utvidete (fr. 1. av 7/5 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. ..... av gnr. ..... bnr. .....



Målestokk 1:300

A 601 = 959,9 m²

Er delingen godkjent av byggingsrådet?

Antatt til tinglysing ..... 19 ...

Tinglyst ved

De... fraskilte del... har fått gr.nr. ..... br.nr. .....

Nr. 147 a

Henvisning:

Jour.

Kart .....

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

... dag den ..... 19 .., ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården ... gr.nr. ... br.nr. ...

av skyld mark 4,00 ... herred.

Forretningen er forlangt av ...

.....

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administreres av oppmålingssjefen i overvær av vitnene ...

.....

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] ...

.....

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: ...

Av naboer: ...

.....

Over de ... del... av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1] Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk ikke når avholdelse av sådan forretning er av frivillig sak, jfr. L. 8/8 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel bør forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er tjent eiendomsrettigheter til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. Skylddelingsloven § 13.

[3] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 7/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som ikke å tende som til anmerkningen samme med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

den 19

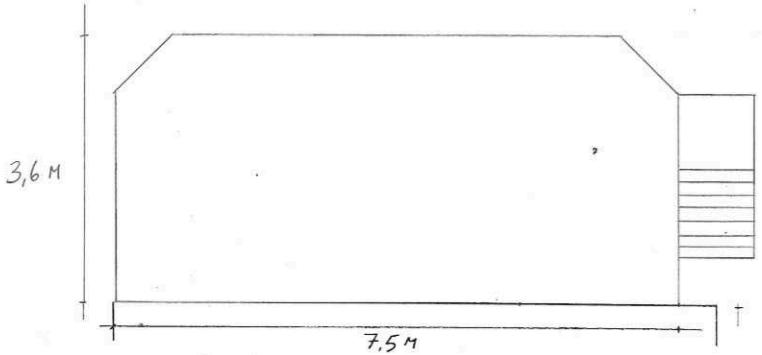
N. N.»

[4] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om der er gått gjort et varsel er gått dem.

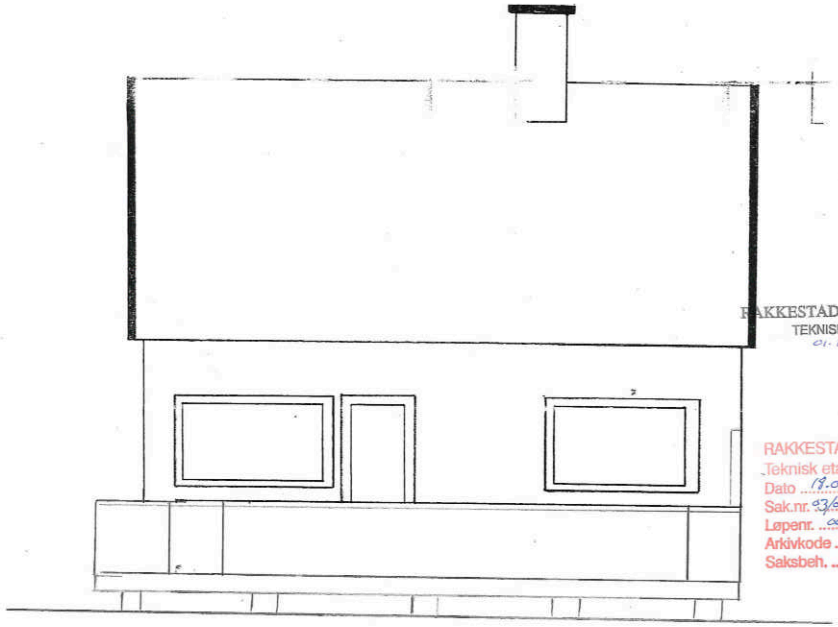
[5] Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er parterne berettigede til å få sine påstander i forretningen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avgi kommisjon for hvor grensen skal gå.

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 18.09.03
Sak.nr 03/02760 Dok.nr. 001
Løpenr. 007816/03
Arkivkode 6/139
Saksbeh. TS Kass.år

RAKKESTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01.10.03



1:50	ELVEBAKKEN 4
	VERANDA, OVENFRA



RAKKESTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01.10.03

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 19.09.03
Sak.nr. 03/6736 Dok.nr. 001
Løpenr. 007916/03
Arkivkode 6/39
Saksbeh. TS Kass.år

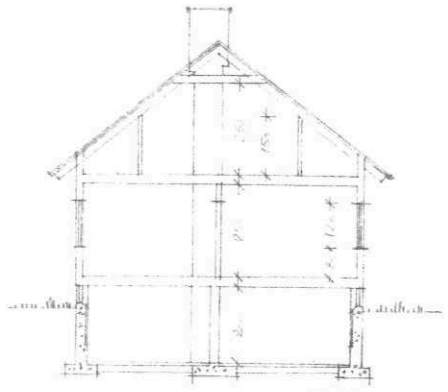
1:50	ELVEBAKKEN 4
	FASADE, SØR

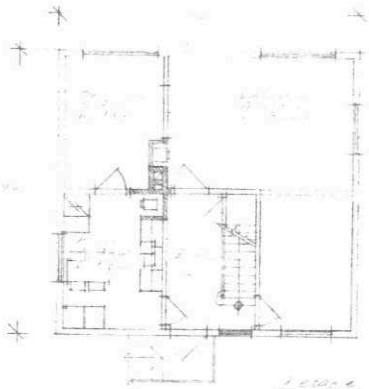


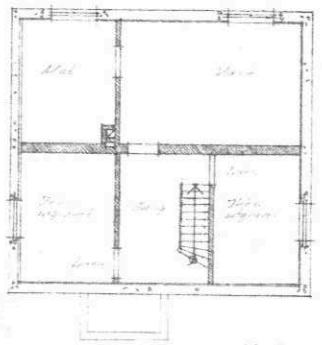
RAKKESTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01.10.03

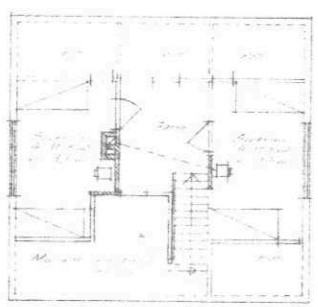
RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 18.09.03
Sak.nr. 03/2262 Dok.nr. 001
Løpenr. 007816/03
Arkivkode 6/39
Saksbeh. ZJ Kass.år

1:50	ELVEBAKKEN 4
	FASADE, VEST









[redacted]
23/3-58.

Knut Johansson.

Utskriftsdato: 21.01.2025

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elvebakken 4, 1890 RAKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	14 920,68 kr
Eiendomsskatt	6 669,10 kr
Feiing	421,44 kr
Renovasjon	4 521,36 kr
Vann	9 462,46 kr
Sum	**35 995,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon husholdning, fast del	1 Stat	2 119,00 kr	1/1	0 %	2 119,00 kr	353,18 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest	1 Stat	2 538,00 kr	1/1	0 %	2 538,00 kr	423,00 kr
Feie/Tilsynsavgift	1 Pipe	470,00 kr	1/1	0 %	470,00 kr	78,34 kr
Abonnementsgebyr Vann	1 stk	910,00 kr	1/1	0 %	910,00 kr	151,68 kr
Abonnementsgebyr Kloakk	1 stk	1 300,00 kr	1/1	0 %	1 300,00 kr	216,68 kr
Eiendomsskatt	1624000 prom	4,00 kr	1/1	0 %	6 496,00 kr	1 082,66 kr
				Sum	**13 833,00 kr**	**2 305,54 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

23.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	6	Bnr.:	39	Fnr.:	Snr.:

Adresse: Elvebakken 4, 1890 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 37050,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Vannavgift etter måler: Ja: ☒ Nei: ☐

For festede tomter:

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

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 20.12.25

Restanse : FF 20.01.25, - kr 1.153,- og FF 20.02.25, kr. 1.153,-

Kommentar: Det er lagt inn et forskudd på 205kubikk vann og kloakk for 2025, dette utgjør kr 23.216,- pr år.

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

23.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	6	Bnr.:	39	Fnr.:	Snr.:

Adresse: Elvebakken 4, 1890 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 37050,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Vannavgift etter måler: Ja: ☒ Nei: ☐

For festede tomter:

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

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 20.12.24

Restanse : FF 20.01.25, - kr 1.153,- og FF 20.02.25, kr. 1.153,-

Kommentar: Det er lagt inn et forskudd på 205kubikk vann og kloakk for 2025, dette utgjør kr 23.216,- pr år.

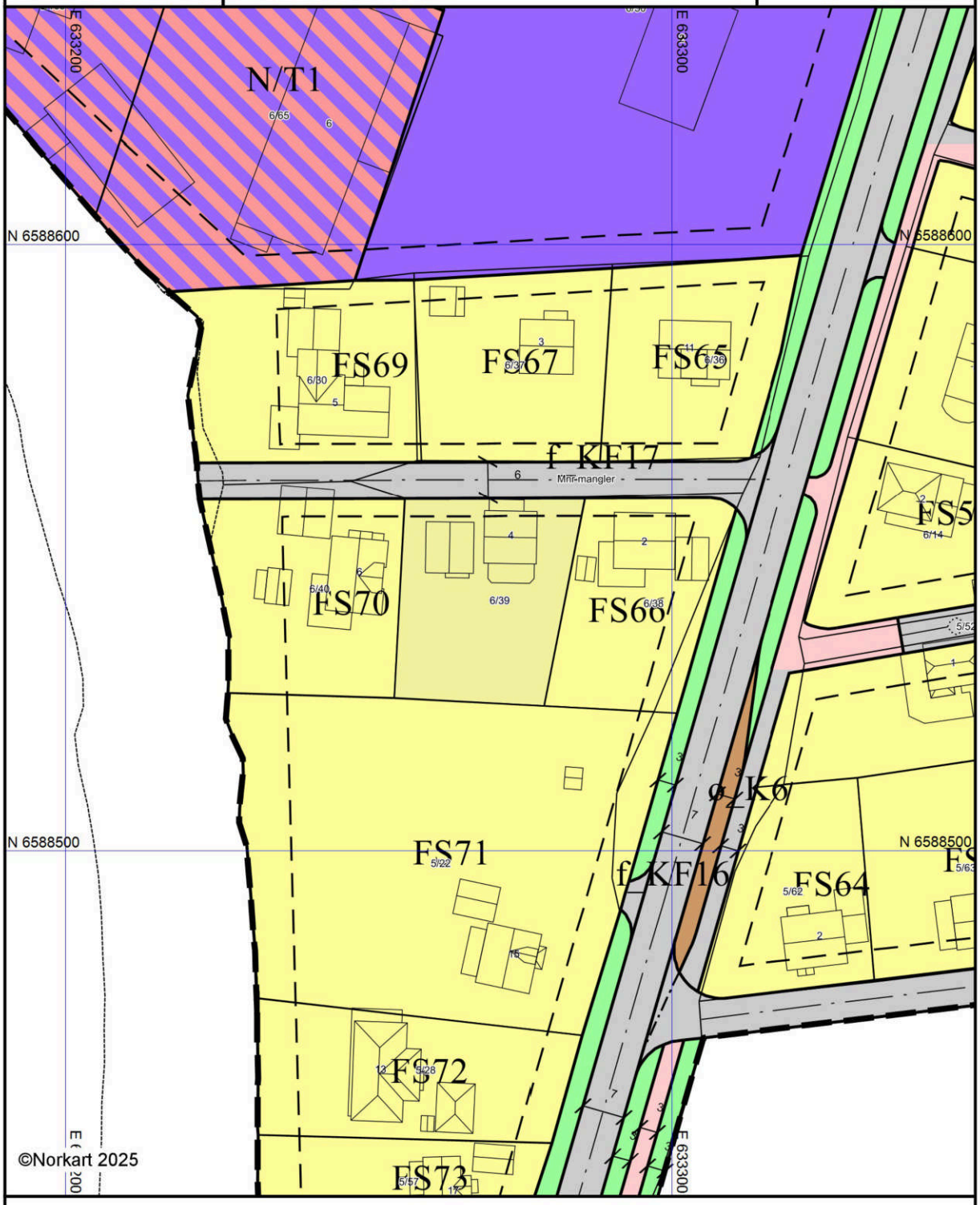
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/39
Adresse: Elvebakken 4
Utskriftsdato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000

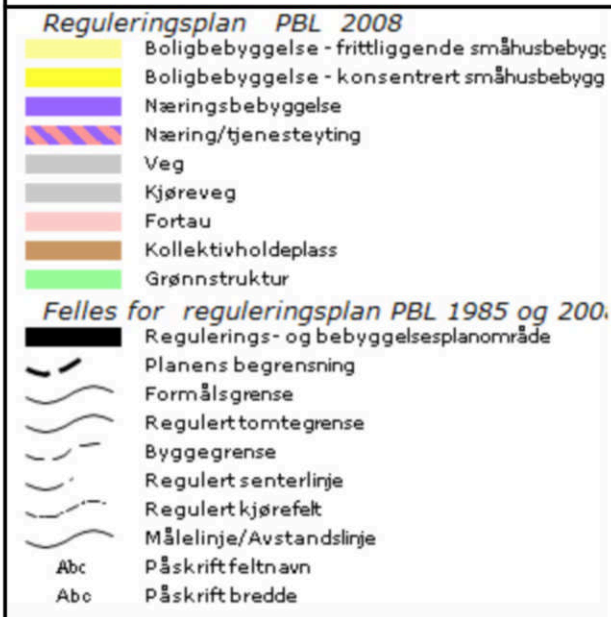
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Parsellen har sin begynnelse i nedsatt rør i tomtens nordøstlig hjørne, går derfra i sydlig rettning 37,0 meter til nedsatt rør, går derfra i vestlig rettning 25,0 meter til nedsatt rør, går derfra i nordlig rettning 34,6 meter til nedsatt rør, går derfra i østlig rettning 29,0 meter tilbake til utgangspunktet.

Arealet av tomta er 959,9 kvadratmeter.

Parsellen skal anvendes til:[1] Byggetomt.

Skylden for de 0 fraskilte del ble bestemt til 1,00 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3,00 øre. De fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] "Ekeberg,"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kjøperen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Alf Mjørud. N. Erwin Skorpen.

Alf Mjørud. O. [illegible]

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

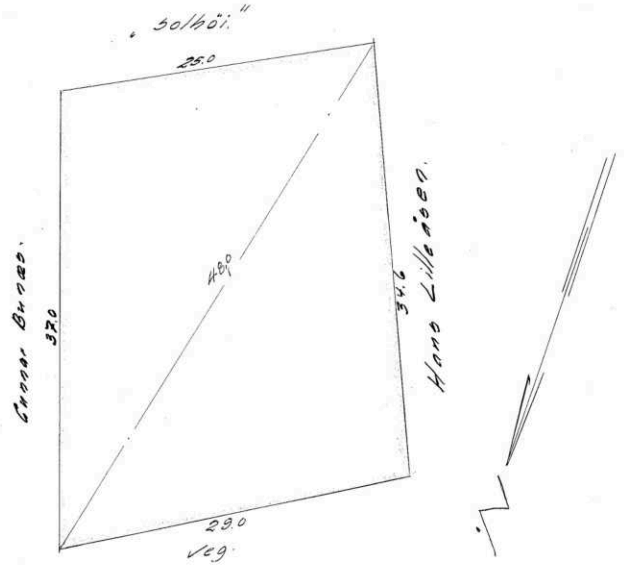
N. Erwin Skorpen.

[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. ..... br.nr. .....

"Ekeberg," (eiendommens navn) i Rakkestad.



Målestokk = 1:300

Areal = 959.9 m²

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved

De ..... fraskilte del ..... har fått gr.nr. ..... br.nr. .....

Nr. 147 a
PÅ LAGER: [illegible] & STENERSEN A/S, OSLO
8-54

Finansdepartementets formular

Henvisning:
J.nr. .....
Kart .....
Tekst .....

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Ons dag den 6. juni 19 56. ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården "Gliat," gr.nr. 6., br.nr. 30.,

av skyld mark 3,00 øre. Rakkestad herred.

Forretningen er forlangt av Rakkestad Vannforelag.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2] .....

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Alf Mjørud og O. M. Støles.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge.

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Kjøperen Knut Johanson.

Av naboer: Gunnar Bunes og Hans Lilleåsen.

Over de n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 23/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

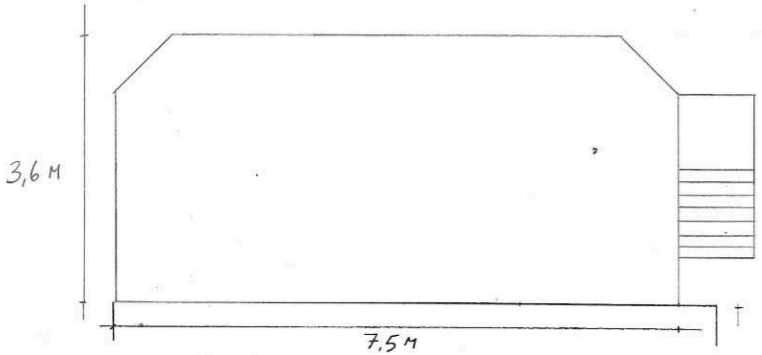
[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: »Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.
den 19
N. N.«

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

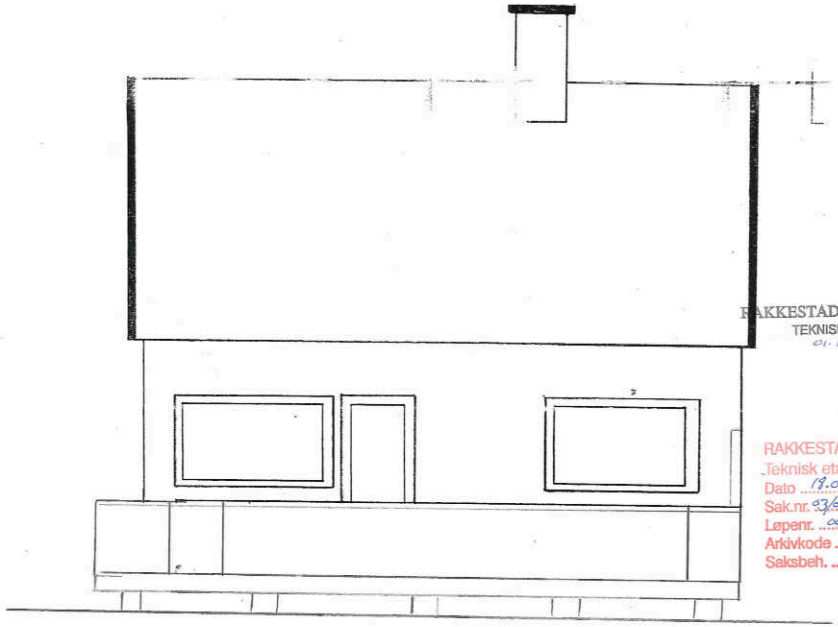
[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstätte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 18.09.03
Sak.nr 03/02760 Dok.nr. 001
Løpenr. 007816/03
Arkivkode 6/139
Saksbeh. TS Kass.år

RAKKESTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01.10.03



1:50	ELVEBAKKEN 4
	VERANDA, OVENFRA



RAKKESTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01.10.03

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 19.09.03
Sak.nr. 03/6736 Dok.nr. 001
Løpenr. 007916/03
Arkivkode 6/39
Saksbeh. TS Kass.år

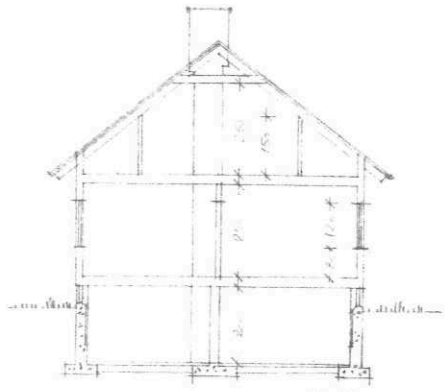
1:50	ELVEBAKKEN 4
	FASADE, SØR

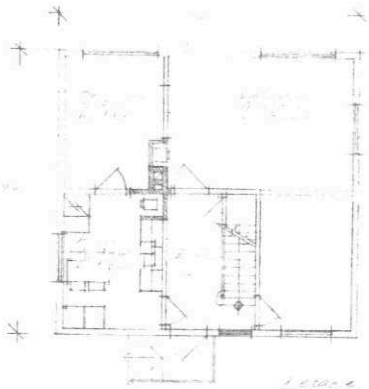


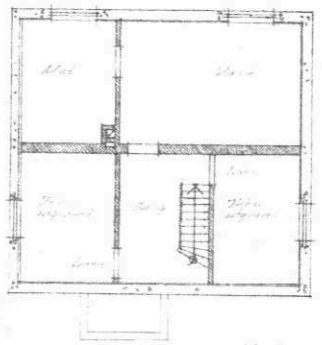
RAKKESTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01.10.03

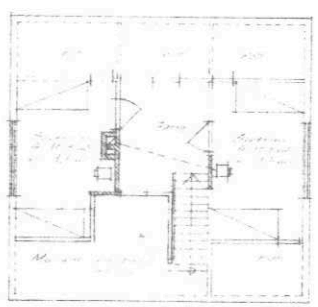
RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 18.09.03
Sak.nr. 03/2262 Dok.nr. 001
Løpenr. 007816/03
Arkivkode 6/39
Saksbeh. ZJ Kass.år

1:50	ELVEBAKKEN 4
	FASADE, VEST









[redacted]
23/3-58.

Knut Johansson.

Rakkestad brannvesen

Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein

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

Eier:	**Adresse:**	**G.nr/Br.nr/F.nr**
	Elvebakken 4, 1890 Rakkestad	006 / 039 / 000

Antall / type og plassering av skorstein(er): 1
En 9" teglskorstein m/luftekanal plassert midt i huset.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 2
En Jøtul klebersteinsovn i stue 1.etasje og en Jøtul parafinkamin i kjellerrom.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

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

ANMERKNINGER / TILTAK:

3.0	Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feier på tak, da det mangler trinn / takstige på overbygg (ordnes)

Tilsynet ble utført 22.1.2025 av.....
Kim Rydén

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

Utskriftsdato: 21.01.2025

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elvebakken 4, 1890 RAKKESTAD								

Avtale 434 (Avgiftsadresse: Ekeberg, Elvebakken 4)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1	1	-	-		

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.01.2025

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elvebakken 4, 1890 RAKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	14 920,68 kr
Eiendomsskatt	6 669,10 kr
Feiing	421,44 kr
Renovasjon	4 521,36 kr
Vann	9 462,46 kr
Sum	**35 995,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon husholdning, fast del	1 Stat	2 119,00 kr	1/1	0 %	2 119,00 kr	353,18 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest	1 Stat	2 538,00 kr	1/1	0 %	2 538,00 kr	423,00 kr
Feie/Tilsynsavgift	1 Pipe	470,00 kr	1/1	0 %	470,00 kr	78,34 kr
Abonnementsgebyr Vann	1 stk	910,00 kr	1/1	0 %	910,00 kr	151,68 kr
Abonnementsgebyr Kloakk	1 stk	1 300,00 kr	1/1	0 %	1 300,00 kr	216,68 kr
Eiendomsskatt	1624000 prom	4,00 kr	1/1	0 %	6 496,00 kr	1 082,66 kr
				Sum	**13 833,00 kr**	**2 305,54 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

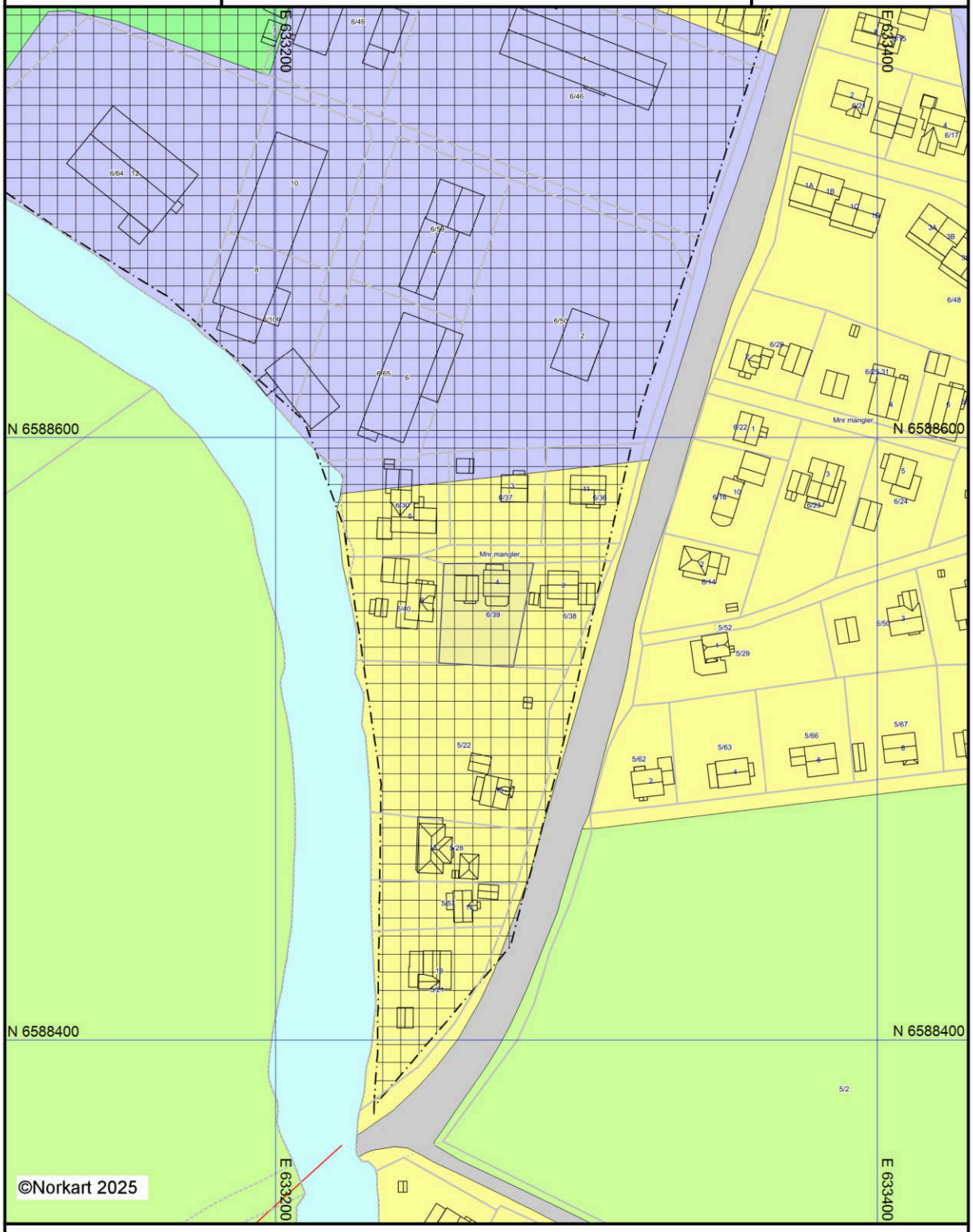
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 6/39
Adresse: Elvebakken 4
Utskriftsdato: 21.01.2025
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

Reguleringsbestemmelser

til områderegulering (PBL § 12-2) for

BERGENHUS, Rakkestad kommune

Planbestemmelser datert: 13.05.2013

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 06.10.2013

Dato for kommunestyrets godkjenning:

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

1 Arealformål (PBL § 12-5)

Området er regulert til følgende formål:

1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 12.5 nr 1

- Frittliggende småhusbebyggelse (Rp 1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse (Rp 1112)
- Forretning (Rp 1150)
- Offentlig formål (Rp 1160)
- Næringsbebyggelse (Rp 1300)
- Bensinstasjon (Rp 1360)
- Idrettsstadion (Rp 1430)
- Energianlegg (Rp 1510)
- Lekeplass (Rp 1610)
- Forretning/ tjenesteyting (Rp 1814)
- Næring/ tjenesteyting (Rp 1824)
- Bolig/ næring (Rp 1900)

1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, § 12-5 nr 2

- Veg (Rp 2010)
- Kjøreveg felles (Rp 2011)
- Fortau (Rp 2012)
- Kollektivholdeplass (Rp 2073)
- Parkering (Rp2080)

1.3 GRØNNSTRUKTUR, § 12-5 nr 3

- Grønnstruktur (Rp 3001)
- Turveg (Rp 3031)
- Park (Rp 3050)

2 Bestemmelser (PBL § 12-7)

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

2.1.1 ESTETIKK: Ved oppføring av nye bygninger og anlegg, samt tiltak, tilbygg, påbygg eller endring av eksisterende bebyggelse, skal det tas hensyn til strøkets egenart, med samspill mellom bygninger i samme strøk.
For byggeområdene F1-2, O1, N1-6, N/T1, N/T2a-b, F/T1, og B1, gjelder følgende: Ved byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i mål 1:200 eller større, som viser eksisterende og planlagt bebyggelse og den ubebygde del av tomtas utnyttelse. Søknadsunderlag eller tiltak i deres tilhørende utomhusområde skal inneholde dokumentasjon av tiltakets estetiske sider. Herunder skriftlig estetisk begrunnelse og arkitektfaglig kompetanse.

2.1.2 SKILT OG REKLAME: Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilpasser seg bygningen, bakgrunnen og omgivelsene på en god måte. Lyskasser tillates ikke. På bygninger skal det benyttes frittstående bokstaver eller malte fasadebokstaver, og eventuell belysning skal være nedadrettet og blendingsfri. Frittstående skilt skal i utgangspunktet unngås, men det er unntak for bensinstasjon. Trafikkskilt og vegoppmerking skal utføres i tråd med lokal gjeldende forskrift.

2.1.3 MATERIALBRUK: Materialbruk i uterom og i veier, gater, fortau, parkeringsplasser og park skal være av god og bestandig kvalitet. Utemøbler (benker, lysarmaturer, avfallsbeholdere, plantekasser etc) skal ha høy estetisk og bestandig kvalitet, og ha enhetlig utforming.

2.1.4 DEFINISJONER:
Detaljvarehandel: Dagligvare/matbutikker, klesforretninger, bokhandlere, parfymerier, mindre elektroniske/elektriske varer, kiosker, isenkram/jernvarehandlere, utstyrsforretninger.

Plasskrevende varegrupper: Biler, motorkjøretøyer, bildeler og bilutstyr, fritidsbåter, landbruksmaskiner, møbler, større elektriske artikler, peiser og ovner, trelast og andre større byggevarer samt varer fra planteskoler/ hagesentre.
- Håndverks- og produksjonsbedrifter kombinert med detaljutslag knyttet til virksomheten

Kjøpesenter: Med kjøpesentre forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en klart avgrenset enhet/område med felles adkomst, parkering m.m.

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

2.2.1 BEREGNING AV BYGGEHØYDER: Med etasje menes 3m brutto etasjehøyde, regnet fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. For næringsbebyggelse regnes 4m brutto etasjehøyde. Kjeller regnes i bestemmelsene ikke som tellende etasje. Loft regnes som tellende etasje, dersom måleverdig areal overstiger 1/3 av underliggende etasje. For eksisterende bygninger som måtte overskride disse byggehøydene, er disse regulert med eksisterende byggehøyder.

2.2.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE: I områder merket FS1-75 kan det oppføres eneboliger i inntil to etasjer (maksimalt 6m til gesims). Garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 1 etasje. Parkering kan også løses som integrert del av bygning med boligformål. Maksimalt antall bygninger: 3. Det tillates innredet hybel på inntil 50 m^2

bruksareal. Maksimal grad av utnytting BYA=25%. Parkeringsdekning skal løses på egen grunn.

2.2.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE: I områder merket KS1-6 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, flermannsboliger og tunløsninger i inntil 2 ½ etasje (maksimal knevegg 1,5m – totalt maksimalt 7,5m til gesims). Parkering skal løses på egen grunn. Garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 1 etasje. Maksimal grad av utnytting BYA=45% - egendekning for parkering medregnet.

2.2.4 FORRETNINGER: I område F1 tillates dagligvarehandel, men det tillates ikke etablert ny øvrig detaljvarehandelsvirksomhet.
I område merket F2 tillates forretning for plasskrevende varegrupper. Etablering av kjøpesenter er ikke tillatt. I område F2 tillates ikke etablert ny detaljvarehandelsvirksomhet. Parkeringsdekning for egen virksomhet i områdene F1-2 (ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor formålsområdet. Byggehøyder kan være inntil 7,5m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Grad av utnytting BYA=90% - parkeringsarealer medregnet.
I tillegg gjelder følgende BYA der markparkering IKKE er medregnet – kun bebyggelse: F1: BYA=33%. F2: BYA= 45%.

2.2.5 OFFENTLIG FORMÅL: Område O1 skal benyttes til barnehage, undervisning, forsamlingslokale og kulturaktiviteter med tilhørende anlegg, boder og lekeområder. Maksimal byggehøyde for bygninger: 2 etasjer, og for boder/ uthus: 1 etasje. Grad av utnytting BYA= 25%. Minimum opparbeidet uteoppholdsareal/ lekeområde 50%. Parkering for ansatte og for levering/ henting av barn skal i utgangspunktet løses på egen grunn, men parkeringsområde P2 kan også benyttes helt eller delvis til dette.

2.2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE: I områdene N1-6 tillates det ikke støyende eller forurensende virksomheter (utslipp) som kan virke sjenerende for omkringliggende boligbebyggelse.
Eksisterende forretnings-, nærings- og tjenesteytingsvirksomheter i områdene (N1-6) kan opprettholdes og videreutvikles i samsvar med områdereguleringsplanen. Forretning med detaljhandel skal i disse områdene begrenses til plasskrevende varer som ikke kan innpasses i senterområdene, og bør legges nær, eller med god adkomst fra hovedvegnett. Med plasskrevende varer menes: Biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Det kan ikke etableres mer en inntil 3000 m² BRA handelsvirksomhet på området N1-6.
Parkeringsdekning for egen virksomhet (ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor området i forhold til virksomheten. Maksimal byggehøyde er 2 ½ etasjer, og grad av utnytting BYA=70% - parkeringsarealer medregnet.

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

2.2.8 IDRETTSSTADION: Område IS1 skal benyttes til stadionanlegg og ballbaner med tilhørende anlegg. Oppføring av stadionbebyggelse (klubbhus, skifterom, lager etc.) er tillatt i inntil 2 etasjer. Til stadionanlegget benyttes parkeringsområdene P1-3.

2.2.9 ENERGIANLEGG: I område T1 tillates oppført trafostasjon. Under forutsetning av at tilkomst er sikret, kan skjermende beplantning etableres på området.

2.2.10 LEKEPLASS: Områdene L1 skal opparbeides for lek og opphold. Vegetasjon og beplantning er tillatt og ønskelig. Områdene skal opparbeides med lekeapparater og hvilebenker, men oppføring av bygninger er ikke tillatt.

2.2.11 FORRETNING/ TJENESTEYTING: I område F/T1 tillates bygninger for offentlig formål, eller forretninger for plasskrevende varegrupper. Etablering av kjøpesenter er ikke tillatt. I området tillates ikke etablert ny detaljvarehandelsvirksomhet.
Parkeringsdekning for egen virksomhet (ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor formålsområdet. Byggehøyder kan være inntil 7,5m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Grad av utnytting BYA=90% - parkeringsarealer medregnet.
I tillegg gjelder følgende BYA der markparkering IKKE er medregnet – kun bebyggelse:
BYA= 45% - det vil si at minimum 55% av formålsarealet skal holdes ubebygget.

2.2.12 NÆRING/ TJENESTEYTING: I områdene N/T1, N/T2a og N/T2b tillates offentlige tekniske tjenester og lett industri/ næringsvirksomhet, men dog ikke støyende eller forurensende virksomheter (utslipp) som kan virke sjenerende for omkringliggende boligbebyggelse.
Virksomheter i disse områdene begrenses til plasskrevende virksomheter som ikke bør innpasses i senterområdene, og bør legges nær, eller med god adkomst fra hovedvegnett.
Parkeringsdekning for egen virksomhet (ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor området i forhold til virksomheten. Maksimal byggehøyde er 2 ½ etasjer, og grad av utnytting BYA=70% - parkeringsarealer medregnet.

2.2.13 BOLIG/ NÆRING: I områdene B/N1-2 kan det oppføres bygninger for boligformål og/ eller næringsformål i inntil 2 ½ etasje (maksimal knevegg 1,5m – totalt maksimalt 7,5m til gesims). Det skal ikke etableres nye forretninger/ detaljvarehandel, som kan konkurrere med sentrum. Eventuelle garasjer, uthus og boder kan oppføres i maksimalt 1 etasje.
Maksimal grad av utnytting BYA=45% - egendekning parkering medregnet.
Parkeringsdekning for boliger og virksomhet (beboere, ansatte, varelevering og kunder) skal opparbeides innenfor området i forhold til antall boliger og virksomhetenes art.
Boligformål skal ligge i 2.etasje, og 1.etasje er forbeholdt næringsformål.

2.3 Grenseverdier og miljøkrav (PBL § 12-7.3)

2.3.1 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442/2012, eller til en hver tid gjeldende retningslinje - skal brukes som retningslinje innenfor planområdet.

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

2.4.1 UNIVERSELL UTFORMING: Krav om universell utforming skal ivaretas i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det skal sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede.

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

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

2.6 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (PBL § 12-7.7)

2.6.1 PARKERING: Parkeringsområdene P1-3 er offentlige parkeringsområder.

P1-3 skal benyttes til parkering for stadionanlegget. P2 kan også benyttes av barnehagen (OB1).

Etter særskilt begrunnelse og søknad kan det for deler av disse parkeringsområdene inngås nærmere avtale med kommunen om leide og/eller skiltede/ reserverte plasser.

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

2.6.2 PARKERINGSDEKNING:
Forretninger: Kundeparkering minimum 1 plass pr. 100 m^2 bruksareal, og maksimum 1 plass pr. 50 m^2 bruksareal på egen grunn, samt nødvendig antall plasser for ansatte. Det skal videre avsettes nødvendig laste- og manøvreringsareal for vare- og lastebiler.

Offentlig formål: Fastsettes i hvert tilfelle, tilpasset driften, antall ansatte og besøkende/ brukere.

Kontor: Minimum 1 plass pr. 150 m^2 bruksareal, og maksimum 1 plass pr. 100 m^2 kontorareal.

Næringsbebyggelse (N-områdene): Minimum 1 plass pr. 200 m^2 bruksareal, og 2 plasser for ansatte pr. næringsenhet. For øvrig tilpasses egendekning etter forventet tilstrømning i hvert tilfelle.

Boliger:

FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (FS1-75): 2 plasser på egen grunn (kan løses som garasje og/eller markparkering).

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (KS1-6) og BLANDET FORMÅL (BFK1-2): Minimum:

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

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

For fellesprosjekter/ samarbeid mellom flere bedrifter/ næringsdrivende eller større boligprosjekter kan kravene reduseres med 25% ved dokumentert sambruk/ fungerende fellesløsninger.

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

2.6.3 VEG: Områdene er offentlige trafikkområder for biltrafikk. Fotgjengerfelt skal opparbeides som vist på plankartet. Vegnormalenes krav til frisikt i kryss og avkjørsler skal legges til grunn.

2.6.4 FELLES KJØREVEGER: Områder merket KF1-21 er felles adkomstveger for flere eiendommer/ brukere: KF1 er felles for KS1-4. KF2 er felles for FS1-2 og P1.
KF3 er felles for FS3-4. KF4 er adkomst for F3 og P4.

KF5 er felles adkomst for B1 og FS36. KF6 er felles adkomst for B1 og F2.
KF7 er felles for Haldenveien 6 og 8 (6/1/11 og 6/1/13) og KF8 er felles for Haldenveien 10 og 12 (5/106 og 5/1/8).
KF9 er adkomst for FS41. KF10 er felles for FS43 og FS45. KF11 er felles for FS56-58.
KF12 (Fagerveien) er felles for FS59-65. KF13 (Griniveien) er felles for FS53-55.
KF14 (Villaveien) er felles for FS47-52. KF15 (Birkelandsveien) er felles for KS6 og FS37-38. KF16 er adkomst for FS72, og KF17 er felles adkomst for FS66-71.
KF18 er felles for N3, N5, N8 og N9. KF19 er felles adkomst for FS20-21.
KF20 er felles adkomst for FS5-12, og KF21 er felles for FS13 og FS15.

2.6.5 FORTAU: Områdene er offentlige trafikkområder for fotgjengere. Det tillates ikke oppsatt verken midlertidige eller varige ferdselshindre på disse områdene.

2.6.6 KOLLEKTIVHOLDEPLASSER: Områdene K1-6 er busslommer for av- og påstigning til tilliggende fortau.

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

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

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

2.7.2 TURVEG: Turvegen skal opparbeides med fast dekke som del av grønnstrukturen og for å sikre sammenhengende gangforbindelse langs Rakkestadelva. Turvegen skal være åpen for fri og uhindret allmenn ferdsel, og det skal opparbeides gatebelysning langs denne.

2.7.3 PARK: Området skal opparbeides som høykvalitets bymessig/ urbant grøntareal med høyt innslag av bytrær og vegetasjon.

2.8 Krav om detaljregulering (PBL § 12-7.11)

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

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

Utskriftsdato: 21.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elvebakken 4, 1890 RAKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0128
Navn	Kommuneplan 2011
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/17/Utfyllende%20bestemmelser_kpl.pdf
Delarealer	**Delareal** 920 m^2 **KPHensynsonenavn** samtidig planlegging **KPBåndlegging** Båndlegging for regulering etter pbl.
	Delareal 920 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150002

Navn	BERGENHUS
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.10.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/33/omr%c3%a5deregulering%20Bergenhus.pdf
Delarealer	**Delareal** 919 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** 3
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_KF17

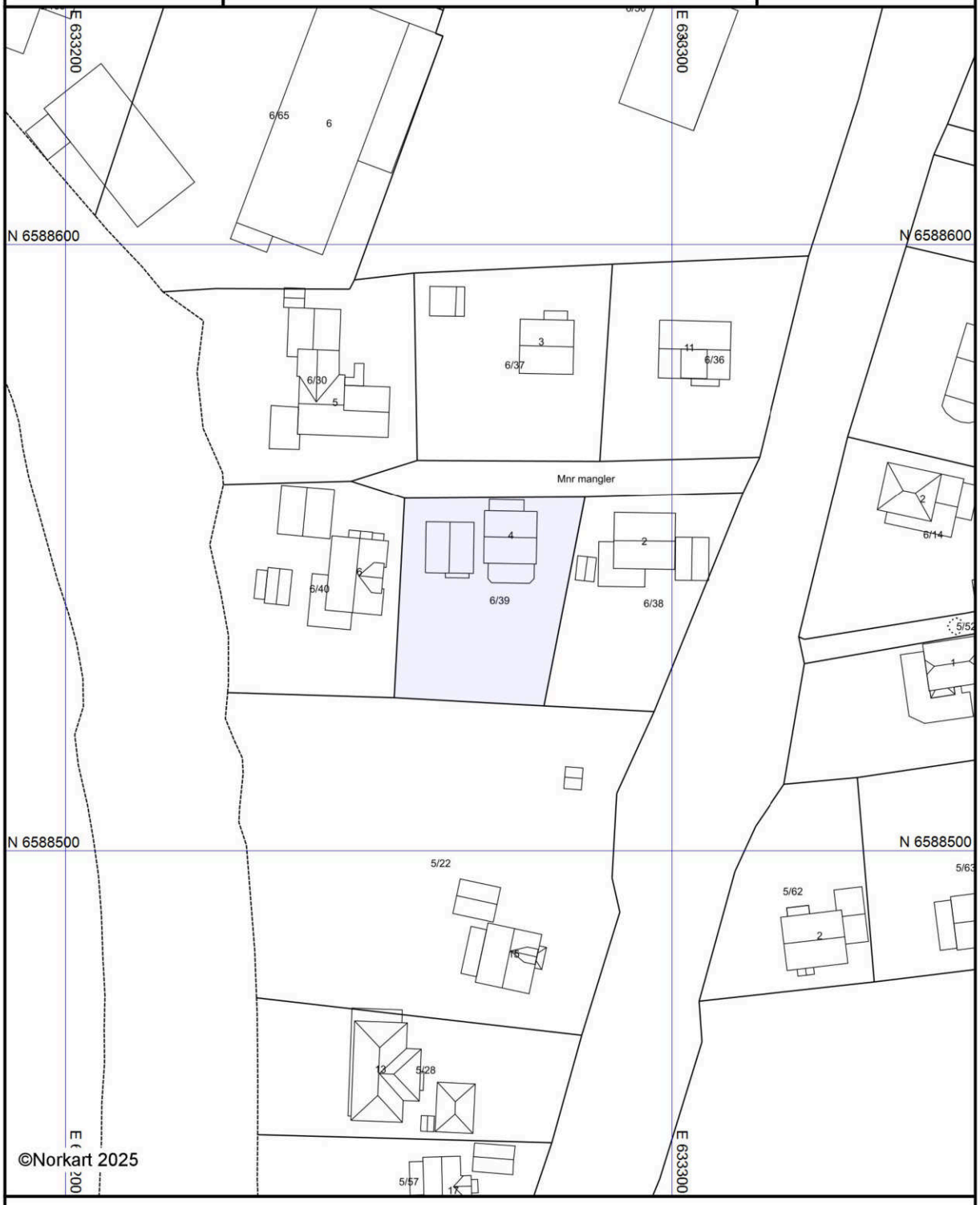
Rakkestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 6/39
Adresse: Elvebakken 4
Utskriftsdato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



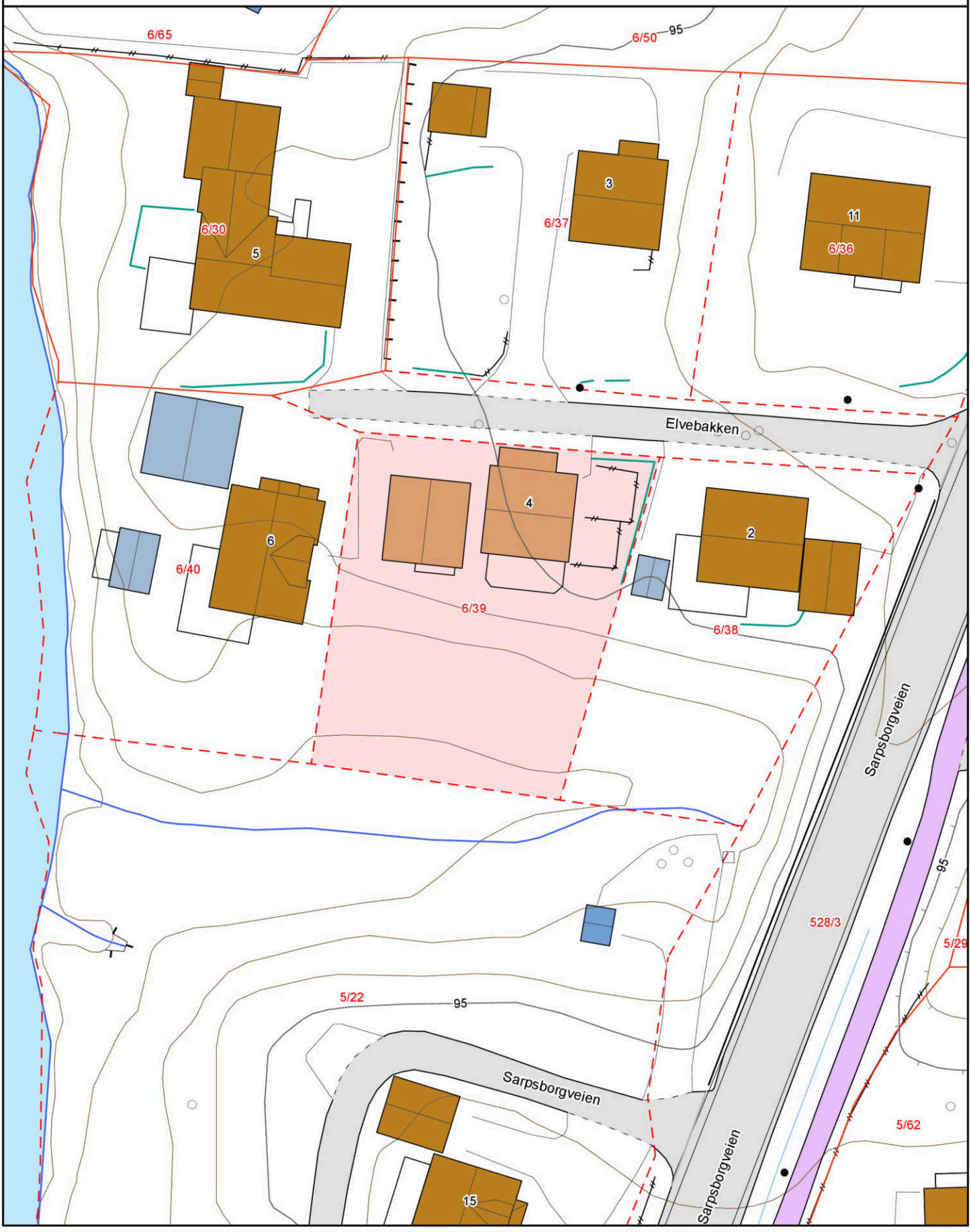
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Oversiktskart

Adresse: **Elvebakken 4, 1890 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/6/39/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 921 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.01.2025



Matrikkelkart

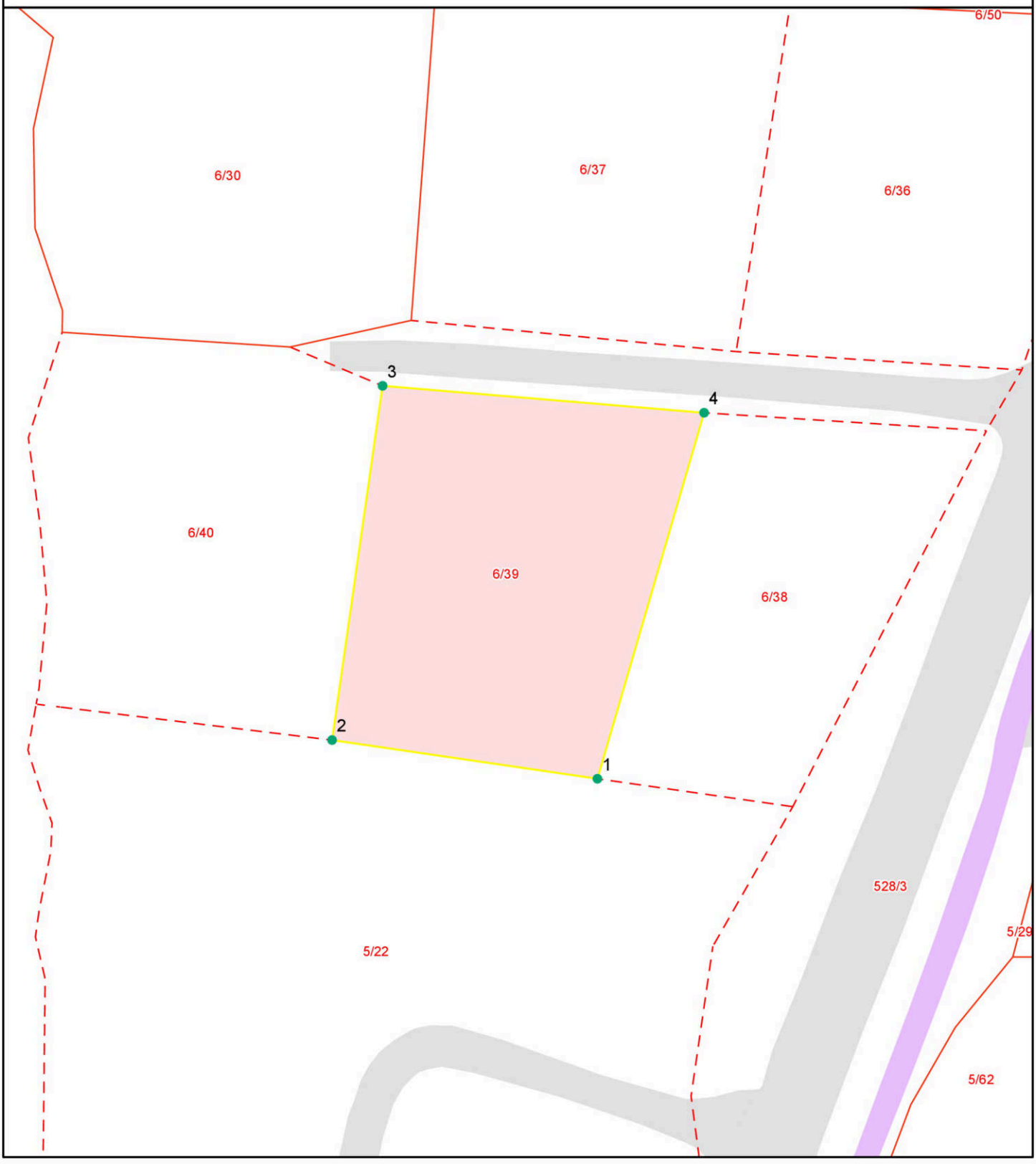
Adresse: **Elvebakken 4, 1890 Rakkestad**
Gnr/bnr: **3120/6/39/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 921 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.01.2025

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: 921 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6591859	292799.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	24.74	0
2	6591862.57	292775.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	32.99	0
3	6591895.23	292779.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	29.77	0
4	6591892.75	292809.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	35.16	0

KOMMUNEPLAN FOR RAKKESTAD KOMMUNE 2011-2022

- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Saksnr. 11/800 Journalnr. 4859/11 Arkiv 141 Dato: 30.03.2011

Vedtatt i kommunestyret 26.05.2011 sak 27/11

RAKKESTAD

mangfold og samhold

INNHOLD

1. INNLEDNING **2**
- 1.1 Definisjoner 2
- 1.2 Hensikt med planen 2

2. OVERORDNEDE NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER **4**
- 2.1 Gjeldende lovverk 4
- 2.2 Føringer 4

3. GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG LOKALE FORSKRIFTER **5**
- 3.1 Reguleringsplaner 5
- 3.2 Lokale forskrifter med tilknytning til kommuneplanen 6
- 3.3 Andre dokumenter med betydning for forvaltning av kommuneplanens arealdel 6

4. UTFYLLENDE BESTEMMELSER **7**
- §1 Bygg og anleggsområder 7
- §2 Samferdselsanlegg 10
- §3 Grønnstruktur 10
- §4 Landbruk-, natur- og friluftsformål 11
- §5 Bruk og vern av vann og vassdrag 12
- §6 Hensynssoner 13

1. INNLEDNING

1.1 Definisjoner

Bestemmelser:
Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk dokument. Bestemmelsene kommer i tillegg til de forhold som er fastlagt gjennom plankartet. Det kan gis plankrav og særlige krav til lokalisering, rekkefølge, krav til infrastruktur, grad av tomteutnyttelse, bygningers og anleggs størrelse og form, uteareal m.v.

Godkjente kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder der de ikke er i strid med arealdelen av kommuneplanen.

Kommuneplanen er juridisk bindende jfr. Plan- og bygningslovens § 3-3.

Retningslinjer:
Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De beskriver hvordan det faktiske og det rettslige planinnholdet er å forstå, hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert, og om kommunestyrets instruksjoner til politiske utvalg og administrasjon som skal følge planen. Herunder; spesifiserte krav til dokumentasjon/vurderinger av forskjellige tema/forhold som skal belyses i regulering/byggesak. Intensjonene i retningslinjene skal i størst mulig grad innarbeides ved planlegging av tiltak i planområdet, og skal vektlegges ved områderegulering og detaljregulering.

De juridisk bindende bestemmelsene er angitt med vanlig skrift, paragrafer og tall. Retningslinjene er angitt med *kursiv skrift* og farge.

1.2 Planens hensikt

Kommuneplanens arealdel har som langsiktig mål for arealforvaltningen å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging som ivaretar og styrker innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, herunder vern av det geologiske og biologiske mangfoldet. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling (sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur m.m.) og gjeldende arealbruk. Arealdelen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommunen skal være en aktiv part i kommuneplanarbeidet. Arealdelen skal utarbeides med utgangspunkt i egne utviklingsstrategier, nasjonale og regionale føringer samt innspill.

2. OVERORDNEDE NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER

2.1 Gjeldende lovverk

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) av 27.06.2008 nr. 71 § 11-1. Retningslinjer gitt i kommuneplanen har til hensikt å være til veiledning, samt en mer spesifisert forklaring av bestemmelsene for en likefrem praktisering av planens formål for publikum og saksbehandlere.

Arealdelen av kommuneplanen skal, etter Plan- og bygningsloven § 11-7, i nødvendig utstrekning angi følgende hovedformål:

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
5. Landbruk-, Natur-, og Friluftsformål (LNF)
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Hovedformålene kan etter behov inndeles i underformål nevnt i Pbl § 11-7 pkt. 1-6.

2.2 Føringer

I den kommunale planleggingen er det lagt særlig vekt på følgende sentrale og regionale dokumenter som skal være tungtveiende i forvaltningen av Rakkestad kommunes arealdel av kommuneplan:

- Rikspolitiske retningslinjer
- Fylkesplan, med veiledere
- Kommunens temakart (naturtyper, matproduksjon, kulturlandskap, viltområder, kulturminner og friluftsliv)

Om det er ønskelig å utføre tiltak i strid med kommuneplanens bestemmelser med tilhørende veiledere, må en søknad om dispensasjon fremmes for kommunen med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-1.
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, *jf pbl § 19-2 2. ledd.*

3. GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG LOKALE FORSKRIFTER

3.1 Reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner gjelder foran kommuneplan der ikke annet er sagt i bestemmelsene:

PLANIDENTITET	NAVN PÅ PLAN	STADFESTET/ EGENGODKJENT
1	Kirkeng utbyggingsområde	03.05.1973
2	Holøsåsen I	19.11.1973
3	Tjerneskleiva	21.11.1973
4	Holøsåsen II	22.08.1979
5	Del av Bergenhusområdet mellom riksvei 22 og riksvei 111	02.04.1987
6	Øst- og sydsiden av helsehuset i Rakkestad sentrum	25.04.1985
7	Området Skautun – Bygdetunet – Johs. C Liens gt.	11.05.1989
8	Skytebaneanlegg i Kvernhusdalen	01.12.1988
9	Tjerneskleiva II	04.10.1990
10	Skogly	01.11.1990
11	Harlemhaugen	31.01.1991
12	Kleven og Elveli	31.01.1991
13	Kopla renovasjonsplass	07.11.1991
14	Storgata	18.02.1993
15	Rakkestad sentrum	14.09.1995
16	Trapbane med elgbane i Storetorp skog	15.02.1996
17	Atkomstvei til Åstorp flyplass	13.05.1997
18	Ridesenter på Haugstad	04.12.1997
19	Omlegging av kommunal vei ved Saghaugen	04.12.1997
20	Bygdetunområdet	17.12.1998
21	Ødegård/Gudim	02.09.1999
22	Ringgata, Hasle	22.06.2000
23	Bergenhus/Ravineveien	22.06.2000
24	Rolvseidet Hytteområde	22.06.2000
25	Fladstadparken	01.11.2001
26	Sæves-Gudim	27.02.2003
27	Bekkevoll	27.02.2003
28	Engveien	18.06.2003
29	Degernes Landbrukslag	01.04.2004
30	Ny skole i Rakkestad sentrum	17.06.2004
31	Lyngby allé	28.04.2005
32	Fladstad gård	28.04.2005
33	Rørvannet	29.09.2005
34	Bergenhusområdet	10.11.2005
35	Bryn borettslag	22.06.2006
36	Mjørud industriområde III	16.11.2006
37	Fladstad	07.05.2007
38	Prestegårdsskogen	22.05.2007
39	Rudskogen motorsenter	09.04.2008
40	Ungdomsskoleområdet	09.04.2008
41	Rakkestad flyplass	28.09.2008

3.2 Lokale forskrifter med tilknytning til kommuneplanen

- "Skilt og reklameforskrift" – med behandlingsregler
- "Lokal forskrift om utslipp i spredt bebyggelse" vedtatt 04.11.2009
- FOR-1978-12-22-12 Forskrift om naturreservat, Rakkestad. Forskrift om fredning av Svenken naturreservat
- FOR-1978-12-22-11 Forskrift om naturreservat, Rakkestad. Forskrift om vern av Bøensmosen og Berbymosen naturreservat i Rakkestad kommune
- FOR-2002-12-13-1554 Forskrift om Hiesten naturreservat. Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 42, fredning av Hiesten naturreservat, Rakkestad kommune
- FOR-1992-05-08-396 Forskrift om Storesand naturreservat, Skiptvet. Forskrift om vern av Storesand naturreservat

3.3 Andre dokumenter med betydning for forvaltning av kommuneplanens arealdel

- Gebyrreglement
- VA-normen

4. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

§ 1 Bygg og anleggsområder (Pbl 11-7 nr. 1)

Kvalitetskrav

Universell utforming: Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming, jf Regjeringens handlingsplan T 1440 og temaveileder HO-3/2004.

Estetikk: Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn. Signalbygg avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom egen reguleringsplan.

Buffersone: Beplantet eller åpen sone/areal/område mellom dyrka mark og bebyggelse bør være på minimum 20 meter. Dette kan fravikes dersom annen form for hensiktsmessig buffer er tilstede (eksempelvis høydeforskjell). Eksisterende vegetasjon bør beholdes som buffer.

Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS: I henhold til Pbl. § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Slike analyser skal foreligge før 1. gangsbehandling av planforslaget. Ytterligere om temaet, se sjekklister og ros på DSB sine sider.

Flom i elv: Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt jf. NVEs retningslinje nr. 1/2008, siste revisjon. Ved område- og detaljregulering skal det innarbeides bestemmelser om minste kote for terreng og grunnmur der dette er aktuelt for å sikre bebyggelse og anlegg mot flom. I byggesaker skal det vurderes å sette krav iht. NVEs retningslinje nr. 1/2008, siste revisjon.

Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold: All utbygging under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire. Elve- og bekkeavsetning er spesielt utsatt. (Se kart over løsmasser utarbeidet av NGU for informasjon om type avsetninger.)

Radon: I nye boliger, institusjoner og innendørs arbeidsplasser skal det sikres mot radon, jf. TEK § 8-33. (Aktsomhetskart over radon kan sees på http://www.ngu.no/kart/arealis).
Utbygger/ansvarlig utførende skal dokumentere mengden av radongass innenfor planområder.

Høyspent: Planlagte byggeområder for boliger, hytter, campingvogner, institusjoner, skoler, barnehager, i områder hvor barn og unge oppholder seg og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla jf, Statens strålevernrapport 2005:8.

Mobilmaster/-sendere: Oppføring av mobilmaster og sendere er søknadspliktig. Det er ikke tillatt å oppføre slike installasjoner ved skoler, barnehager og i områder hvor barn og unge oppholder seg. Eksisterende sendere kan sees her: http://www.finnsenderen.no/search

I nye områder er det ikke tillatt å utføre tiltak etter pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 før området inngår i en reguleringsplan, jf Pbl § 11-9 nr. 1.

I eksisterende områder, kan det utføres mindre utbyggingstiltak etter pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 uten plan til ytterligere plan, jf pbl § 11-10 nr 1.

Retningslinjer til § 1:
I sentrumsområdene er det ikke tillatt å utføre tiltak etter Pbl § 20-1 og 20-2 før situasjonskart er kontrollert av kommunen og nødvendig infrastruktur er lagt til rette (§ 11-9 pkt. 3). Rakkestad kommunens gjeldende VA-norm skal legges til grunn for alle tiltak som kan berøre kommunens vann- og avløpsledninger.

All oppføring av nybygg i sentrumsområdene etter Pbl § 20-1a skal kvalitetssikres av ansvarlig foretak og plassering godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes.
Det skal legges til rette for vannbåren varme ved oppføring og/eller totalrenovering av bolig, jf. pbl § 27-5.

Det henstilles til energiverk at alle høyspentledninger legges i jordkabel i nye bolig-/tettsteder.

1.1 Nye boligområder

For områder innenfor sentrumsavgrensing skal utnyttelsen være på minst 4 boenheter pr daa i planområdet, jf pbl § 11-9 nr. 5.

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan, jf § 11-9, skal følgende kriterier oppfylles:

a. Det skal avsettes et minste fellesareal på 50 m^2 pr. boligenhet. Fellesarealene skal være sikret for felles bruk og være sikret atkomst. Det skal legges spesiell vekt på lokale leke- og uteoppholdsarealer. Disse arealene skal tilrettelegges for ulik bruk til ulike årstider, og være opparbeidet før nye boliger tas i bruk. Fellesarealene skal plasseres i kontakt med andre grøntdrag/andre friområder og større, sammenhengende friluftsområder/grøntkorridorer. Det skal være maksimalt 300 meter avstand til de boligene disse skal betjene. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

b. For områder med over 100 boligenheter skal det i tillegg til punkt **a,** avsettes areal på minimum 5 dekar for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, aking, ski/skøytelek, byggelek etc. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 2,5 da. Lekeplassen skal ikke være skyggelagt større deler av dagen.

c. For nye boligområder som grenser til eksisterende boligområder, skal lokale leke- og uteoppholdsarealer vurderes under ett for hele området, og disse skal etableres i tråd med kommuneplanens utfyllende bestemmelser.

d. Arealer og anlegg som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal være egnet for ulike typer lek på ulike årstider og for ulike aldersgrupper.

e. Det skal foretas støyberegning ved utarbeidelse av ny reguleringsplan eller bebyggelsesplan nær støykilder jfr. retningslinjer. Miljødepartementets retningslinjer T-1442 om støy skal gjelde i nye boligområder.

f. Det må være etablert gang- og sykkelvei til skole og sentrumsfunksjoner før innflytting i nye boligområder.

g. Nytt boligområde Degernes skal reguleres innenfor en samlet områdeplan. Rekkefølgen for etappevis utbygging skal fastsette i planprosessen.

Retningslinjer til § 1.1:
Gjenværende skogområder i og omkring boligområdene og offentlige bygg er viktige nærturområder og områder for fri lek for barn. Slike områder må ivaretas ved fortettinger og videre utbygging.
Støynivå for utendørs og innendørs arealer skal være i samsvar med statlige retningslinjer. Behovet for variasjon i fellesområdene øker med byggeområdets størrelse.

Det må etterstrebes å beholde eksisterende naturlige bekkedrag uten gjenlukking.

Det kan være negative helseeffekter ved å bo nær større kraftledninger. Det må/bør være en byggegrense på inntil 3 ganger sikkerhetsavstanden for elektriske forsyningsanlegg.

*Med **opparbeidelse** av felles leke- og uteoppholdsareal, menes at arealene klargjøres for bruk med tilsåing og bevaring av eksisterende vegetasjon, og møbleres med ønskede lekeapparater, sittegrupper etc. før første boenhet tas i bruk.*

Offentlige regulert veg skal opparbeides i henhold til lokale retningslinjer.

Boligområde Degernes er avsatt til vedlikeholdsutbygging for Degernes sentrum, utbygging av området må fordeles over flere planperioder i områdeplanlegging.

1.2 Eksisterende boligområder

I planperioden, kan det fradeles inntil 1 parsell fra en eksisterende eiendom, og/eller en eiendom kan utnyttes med inntil 2 boenheter, jf pbl § 20-1 m, § 26-1, § 27-1, 2, 3, 4.
Utnytting eller fradeling utover dette utløser krav om reguleringsplan etter planloven kap. 12.

- Maks mønehøyde 8,5 meter eller gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Oppføring av boliger tillates om byggemassen (etter skjønn) er i tråd med omkringliggende bygninger og/eller gjeldene estetikkveileder for kommunen.

Retningslinjer til § 1.2
Utbygde områder har en lavere utnyttelsesgrad enn normalt i moderne reguleringsplaner per i dag. Det legges derfor til rette for en arealøkonomisering og fortetting i utbygde områder. Det er lagt føringer i overordnede planer for å fremme en høyere utnyttelsesgrad enn eldre reguleringsplaner tilsier.

1.3 Næringsområder

Ved regulering av nye områder, jf § 11-9, skal følgende momenter inngå i reguleringsplanen:
- Parkering, minimum én plass pr 50m^2 forretnings/kontor areal.
- Tilrettelegging for vannbåren varme
- Avsette plass til kildesortering der kommunen ser det hensiktsmessig
- Behovsvurdere gang-/sykkelsti samt grøntarealer

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.

Innenfor sentrumsområdet skal arbeidsintensiv virksomhet og detaljhandel lokaliseres.
Arbeidsekstensiv virksomhet skal ikke lokaliseres innenfor sentrum, men legges til Rudskogen næringsområde.

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.
- Parkering, minimum én plass pr 50m^2 forretnings/kontor areal.

Retningslinjer til § 1.3
For tiltak som faller utenfor disse bestemmelser skal det utarbeides reguleringsplan før tiltak etter Plan- og bygningsloven §§ 20-1 til 20-4 tillates igangsatt.

I området inntil jernbanen på Rudskogen, skal adkomst til området utredes i forkant av reguleringsarbeidet. Likeledes skal konsekvensene for lokalisering av godsterminal utredes ytterligere i en evt. reguleringsprosess.

1.4 Råstoffutvinning (Pbl 20-1 k)

Før nye råstoffområder tas i bruk og ved utvidelse av eksisterende masseuttak, skal det foreligge godkjent reguleringsplan, jf pbl § 11-9.

Retningslinjer til § 1.4
For eksisterende områder vist i plankartet uten reguleringsplan, etter kommuneplanens ikrafttredelse, skal det søkes inngått en minnelig avtale med tiltakshaver om avvikling innen en rimelig tidsramme, evt. få til en planvurdering, jfr. rundskriv T-5/96 pkt 3-2 fra Miljøverndepartement.

1.5 Fritidsbebyggelse

For fremtidige utbyggingsområder skal det utarbeides reguleringsplan, jf pbl § 11-9.

- I eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse (Røsæg, Rolvseidet), kan det oppføres fritidsboliger med maks mønehøyde 5,5 meter og maks gesimshøyde på 3,5 meter over eksisterende terreng.
- Bygget skal terrengtilpasses og ha saltak med ikke-reflekterende taktekking.
- Maks 95 m^2 total BYA per tomt med maksimum 2 bygninger hvorav uthus/anneks utgjør maks 15 m^2 og hovedbygg ikke overstiger 80 m^2.
- Det er kun tillatt med én boenhet per tomt.

Utbygging av fritidsboliger kan skje på følgende områder:

- Rørvannet
- Langen
- Glomsrudsjøen

Retningslinjer til § 1.5
Anneks skal plasseres slik at bygget, etter kommunens skjønn, ikke kommer i konflikt med friluftsinteresser eller hensynssoner i området. Fritidsbolig skal ikke oppføres med mer enn 1,5 etasjer. Kommuneplan gjelder foran reguleringsplan Rovlseidet godkjent 22.06.2000 der hvor det er konflikt i bestemmelsene.

§ 2 Samferdselsanlegg (Pbl § 11-7 nr. 2)

Det må utarbeides reguleringsplan før arbeid med gang- og sykkelveier kan igangsettes, jf pbl § 11-9 nr. 4.

Retningslinjer til § 2
Følgende strekninger for gang- og sykkelveier er lagt inn i kommuneplanens arealdel (kart):

- *Degernes sentrum og Rakkestad sentrum.*
- *Kaanskrysset-sentrum. (langs Johs.c Liensgt.)*
- *Kaaenskrysset-Lundskrysset. (langs Johs.c Liensgt.)*
- *Lundskrysset-Skoleveien. (Langs rv 22)*
- *Lundskrysset-Orderudsvingen. (Langs rv 22)*
- *Bodalsbrua-Tegleverket (forutsetter at omlegging av vei ikke er prioritert)*

§ 3 Grønnstruktur (Pbl § 11-7 nr. 3)

Kommunen skal bevare eksisterende sammenhengende grønnstruktur i sentrumsområdene. Eksisterende grønnstruktur skal hensyntas 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.

Retningslinjer til § 3
Byggesaksavdelingen kan pålegge utbygger å beplante deler av tomt om byggearbeidene er med på å fragmentere et eksisterende, sammenhengende vegetasjonsdrag.

§ 4 Landbruk-, natur-, og friluftsformål (Pbl § 11-7 nr. 5 b)

4.1 Områder hvor spredt boligbygging er tillatt: LNF-2.

Det er tillatt med inntil 15 enheter i planperioden, jf pbl. § 11-11 nr. 2.

Tiltak skal ikke være i konflikt med:

- Dyrka/dyrkbar mark
- Kommunens gjeldende temakart og/eller hensynssoner
- Det skal benyttes eksisterende avkjøringer til riksvei, fylkesvei og kommunal vei
- Fylkeskonservator skal klarere tomt før fradeling kan skje
- Det tillates kun én fradeling fra hver eiendom/driftsenhet i planperioden
- 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.

Utbygging kan bare skje der det er tilrettelagt for vei, vann, avløp og renovasjon, jf pbl. § 11-9 nr. 3 og 4.
Bygg skal følge eksiterende kotelinjer og følge bestemmelsene under § 1.2, 2.ledd, her.
Ved fortetting av boligområder utenfor sentrumsområdene, kan kommunen kreve regulering, jf pbl § 11-9 nr.1.
I tilknytning til eksisterende boliger, er det tillatt å oppføre garasje med areal hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 kvm, jf pbl § 11-11 nr 1.

Retningslinjer til § 4.1
Bygg skal oppføres i tråd med kommunens gjeldende estetikkveileder.
På trafikkerte veier er det ikke tilrådelig med nyetablering av utkjørsler fra privat eiendom til trafikkert vei. Nye avkjøringer og endring av avkjørsler til mindre trafikkerte veier, kan tillates etter søknad. Ref. "Rammeplan for behandling av avkjørselspørsmål langs riks- og fylkesveier" (revidert 2010).
Bruksendring av hytte- til boligformål vil bli behandlet som oppføring av spredt bolig, kun tillatt i LNF-2.
For å sikre kantsoner og utfyllinger mot dyrka mark er det satt en minimumsgrense for fradeling og oppføring av boliger.

4.2 Områder hvor spredt boligbygging ikke er tillatt, LNF-1

Kun bygg i tilknytning til landbruk er tillatt i LNF-1. I tilknytning til eksisterende boliger, er det tillatt å oppføre garasje med areal hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 kvm, jf pbl § 11-11 nr 1.

Retningslinjer til § 4.2
Fradeling av eksiterende bolig i LNF-områder skal ikke tas med innefor de 15 spredte boligene planen åpner for.

Fradelig skal skje under de samme forutsetninger som i pkt 4.1 .
Det skal kun fradeles en tomt som er hensiktsmessing for eiendommen.
Hensiktsmessig i denne sammenheng er ment ca 2 mål tomt.

Nyoppføring av spredt fritidsbolig/skoghusvær og lignende er ikke tillatt utenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse.

Eksisterende fritidsboliger/skogshusvær og lignende kan oppføres i tråd med § 1,5 her, samt følge den til enhver tid gjeldene estetikkveileder.
Oppføring av bygg som erstatning for eksiterende fritidsbolig er tillatt.

4.3 Næringsbygg i begge kategorier av LNF-områder:

Bruksendring, utvidelse eller oppføring av nye næringsbygg i LNF-områder kan kun tillates om tiltaket er i tråd med "Plan- og bygningsloven og landbruk pluss" av juni 2005 eller nyere (jfr. Pbl. 11-11 nr. 1).

Retningslinjer til § 4.3
Rakkestad kommune står fritt til å kreve detaljregulering i områder som, etter kommunens skjønn, har eller kan møte på interessekonflikter. Dette for å sikre hensynene bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, ev. hensynssoner og/eller Plan- og bygningsloven.

4.4 Landbruksbygg:

Som prinsipp er det kun tillatt med oppføring av landbruksbygg.

Retningslinjer til § 4.4
Ved behandling av bygge- og delingssaker skal kommuneplanens temakart for naturtyper, kulturlandskap, vilt, friluftsliv, matproduksjon m.m., samt gjeldende hensynssoner legges til grunn.

I den grad landbruksbygg er å anse som stedbunden næring, vil oppføring være i samsvar med arealformålet LNF.

4.5 Langsiktig utbyggingsgrense:

Retningslinjer til § 4.5
Områdene N" og U1 er innenfor en langsiktig utbyggingsgrense og tenkt til utbyggingsformål generelt innenfor 40 års perspektivet.

§ 5 Bruk og vern av vann og vassdrag (Pbl 11-7 nr. 6)

Nybygg tillates ikke oppført nærmere enn 100 meter fra vann og vassdrag markert i kommuneplankartet, med unntak for eksisterende gårdstun hvor avstanden settes til 50 meter. Dette gjelder driftsbygning hvor annen plassering ikke er mulig for en hensiktsmessig løsning for drift og tun, jf pbl. § 11-11 nr. 5.

Avstand måles i luftlinje fra gjennomsnittlig flomvannstand.

Tiltak på eksisterende boliger skal i hvert tilfelle vurderes ut fra størrelse og naturinngrep, jf pbl § 11-11 nr. 1.

Kommunen kan i sårbare eller konfliktfylte natur- og friluftsområder avkorte størrelse på fritidsbebyggelsens ytre rammer, jf § 1.5, her.
Enhver type terrenginngrep er totalforbudt 10 meter i luftlinje fra gjennomsnittlig flomvannstand i alle vann/vassdrag markert på kommuneplankartet,
jf pbl. 11-11 nr. 5.

Retningslinjer til § 5
Tiltak skal i nødvendig utstrekning ta hensyn til underformål nevnt i Pbl § 11-7 pkt. 6.

Rakkestad kommune rommer mange mindre tjern og åer som er del av nedslagsfelt til kommunens større vann og vassdrag. Planmyndigheten vurderer tiltak etter Plan- og bygningsloven § 20-2 for landbrukseiendommer mer enn 50 meter fra disse åene og tjernene (markert på kommuneplankartet) som lite problematisk. Mindre tiltak bør kunne tillates med vilkår om at utbyggingen skjer på en så skånsom måte at attraktive turområder, fiskeplasser, hensynssoner m.m. ikke påvirkes nevneverdig av en ekspanderende privat sone i området.

§ 6 Hensynssoner (Pbl § 11-8)

§ 6.1 Sikringssoner (Pbl § 11-8 a)
Soner for sikring av kommunens grunnvannsbrønner, jf: "prinsippgodkjenning av Sander vannverk av 8. aug 1980"

6.2 Soner med særlige hensyn til Kulturmiljø, Naturmiljø (Pbl § 11-8 c)

6.3 Sone for samtidig planlegging (Pbl § 11-8 e)
Områdene innefor sentrum skal planlegges samtidig som områdeplaner. Området kan deles i opptil 4 områdeplaner, men skal planlegges fortløpende hvis så skjer.

Retningslinjer til § 6
Det er ikke tillatt å utføre tiltak som vil forringe formålene med overnevnte hensynssoner. Det tas forbehold om at kommunen kan kartlegge og iverksette flere hensynssoner i planperioden.

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal søker særlig legge vekt på hvordan det aktuelle tiltaket ikke vil skade hensynssonen, eller hvordan forringelse kan unngås.

Det tas forbehold om at alle forskrifter, normer og veiledere nevnt i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan erstattes med lokale/sentrale forskrifter eller nytt lovverk i planperioden.

6.1 Sikringsoner(Pbl § 11-8 a)
Sikring av kommunens drikkevannskilder
Ved søknader etter plan og bygningslovens § 20 i områdene ved Honningen og Stokkedalen vises til prinsippgodkjenning av Sander vannverk av 8. aug 1980.

6.2 Hensynsone Kulturmiljø (Pbl § 11-8 c)
-Prestegården (fredet kulturminne)
- Buerbakkene
- Prestegårdsområde (stort)
- Os kirke-Brekke
- Kaaen mølle
- Strykergruvene
- Sandbekk mølle
Alle tiltak etter plan og bygningslovens § 20-2 skal oversendes fylkeskonservator for uttalelse.

6.2 Naturmiljø (Pbl § 11-8 c)
Stille soner
- Mellom Kløsa og Seterbergrøs
- Mellom Tiuren og Langvannet
Ny støyende virksomhet utover det som er normalt innefor landbruk skal ikke tillates innenfor sonene.

6.3 Samtidig planlegging (Pbl § 11-8 e)
Sentrumskjernen krever en felles planlegging for å ivareta helheten.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.01.2025 13:02

Eiendom 3120-6/39

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Elvebakken 4	1890 Rakkestad

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Larsson Petter Elvebakken 4 1890 Rakkestad	060386	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Larsson Petter Elvebakken 4 1890 Rakkestad	060386	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.01.2025 13:01

Eiendom 3120-6/39 Ekeberg

Bruksnavn	Ekeberg				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	15.11.1956	Andel	
Kommunenr	3120	Oppgitt areal	960 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	6	Beregnet areal	920,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	39	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Elvebakken 4	1890 Rakkestad	Rakkestad Sentrum	Sentrum	RAKKESTAD

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.11.1956	Skylddeling	3120-6/39	Mottaker	960
		3120-6/30	Avgiver	-960
01.01.2020	Omnummerering	3120-6/39	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3120-6/39	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	147624735			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	23.03.1958	Areal, bolig (bruk/brutto)	139/0	Avløp	
Tatt i bruk	23.03.1959	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	139/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	85/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	139	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
H02	Hovedetasje	0	32/0	0/0	32/0
K01	Kjelleretasje	0	52/0	0/0	52/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	22964011			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.08.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	14/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.10.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	47/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	61/0	Energikilde	

Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	47/0	47/0
L01	Loft	0	14/0	0/0	14/0

Utskriftsdato: 21.01.2025

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elvebakken 4, 1890 RAKKESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
0008322046	4346	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	206

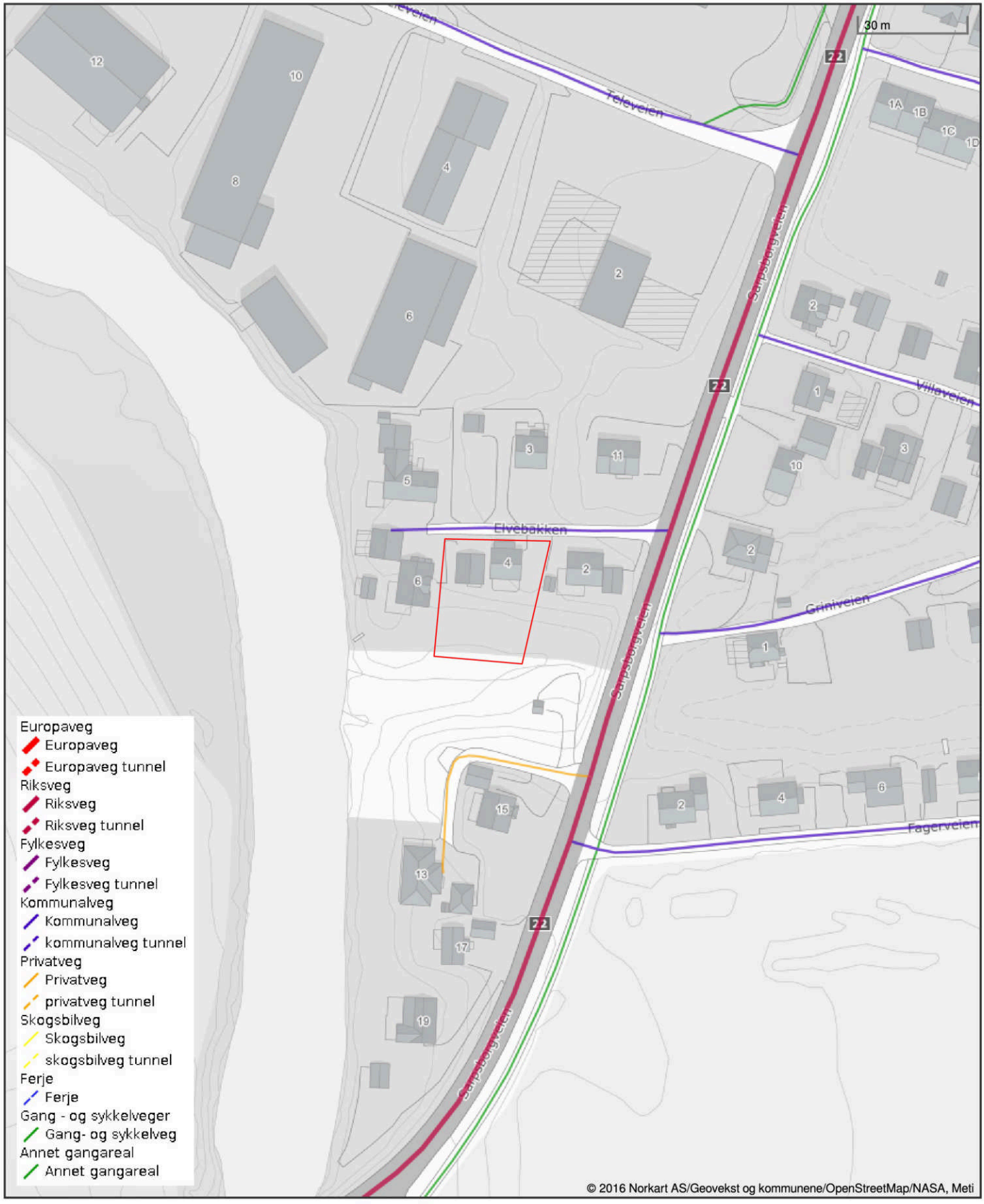
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 3120 - 6/39//



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

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

Utskriftsdato: 21.01.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elvebakken 4, 1890 RAKKESTAD								

Avtale 434 (Avgiftsadresse: Ekeberg, Elvebakken 4)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1	1	-	-		

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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.