



Velkommen til

Sandbekkveien 883,
1892 Degernes

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Sandbekkveien 883,
1892 Degernes

Enebolig med strandlinje -inngangsporten til Degernesfjella/ Vestfjella | Eiet tomt på ca. 2,5 mål | Uthus m/loft

Velkommen til Sandbekkveien 883! En eldre enebolig med stor eiertomt og et separat uthus/garasje.

Dette er en eiendom med stort potensial, med idyllisk beliggenhet inntil Skjeklesjøen. Boligen er et renoveringsobjekt som gir deg muligheten til å forme et hjem etter egne ønsker. Huset har en tradisjonell planløsning over to etasjer pluss kjeller. Eiendommen ligger i et naturskjønt område med landbruk og friluftsområder som nærmeste nabo.

Kort fortalt:

Renoveringsobjekt med stort potensial

Stor eiertomt på ca. 2,5 mål

Separat uthus/garasje med loft og gode lagringsmuligheter

Boligen har tømmerkonstruksjon og mursteinspipe

Vedovn for oppvarming

Beliggende i et landlig og naturskjønt LNF-område

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ole Christian Gjerlaugsen

Eiendomsmegler

Tlf: 476 67 065

E-post: ole.g@eiendomsmegler10a.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 950 000
Omkostninger	kr	50 100
Total pris inkl. omkostninger	kr	2 000 100

BRA Total/BRA-i	172/117 m ²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1938
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Sandbekkveien 883, 1892 DEGERNES

Registerbetegnelse

Gnr. 162, bnr. 5, ideell andel 1/1
i Rakkestad kommune.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til ved sydenden av Skjeklesjøen i Sandbekk-området, ca. 11 km syd for Degernes sentrum. Tomten grenser nær vannet, og fra huset er det kort vei ned til sjøkanten med muligheter for bading og fiske. Rundt eiendommen er det bebyggelse, åpne jordbrukslandskap, skog og flere vann i nærområdet.

Til Rakkestad sentrum er det rundt 20 kilometer med bil, og omtrent det samme til Halden. Dagligvarehandelen er unnagjort med bil, med Coop Prix i Degernes på rundt 10 minutter. Kirkeng barnehage og Kirkeng skole (1.-7. trinn) ligger begge drøyt 10 minutters kjøring unna. Ca. 18 km til Halden.

Nærområdet gir gode muligheter for friluftsliv hele året. Skjeklesjøen ligger rett ved eiendommen og egner seg for bading og fiske om sommeren. Rakkestad kommune har merkede turstier, fiskevann og jaktterreng i nærliggende skogsområder. Rakkestad elva tilbyr guidede kanoturer med mulighet for å se hegre og bever langs elvebredden.

Kollektivtilbudet er begrenset, og bil er nødvendig i hverdagen. Det går bussruter fra Velund, ca. 1 km unna. Halden stasjon med togforbindelse mot Oslo nås på rundt tjue minutter med bil.

Skolekrets

For informasjon om skoler og barnehager i området, se nabolagsprofilen som er inntatt i salgsoppgaven.

Offentlig kommunikasjon

Begrenset kollektivtilbud. Nærmeste busstopp er ca. 1 km unna.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 172 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 22 m² Fire uinnredede kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 53 m² Gang m/trapp, kjøkken, to stuer

2. etasje

BRA-i: 42 m² Gang m/trapp, to kott, rom med vask, tre rom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² To boder

2. etasje

BRA-e: 28 m² Bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

Enebolig

I kjeller er det målt høyder under 1,9m i to rom, dermed er kjeller større enn måleverdig areal. Loftsetasje har skråtak, så gulvflaten er større en måleverdig areal

Garasje

Hems har skråtak, så gulvflaten er større en måleverdig areal. I 1. etasje er det områder med takhøyde under 1.9m så hele rommet er ikke måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

I kjeller er det målt høyder under 1,9m i to rom, dermed er kjeller større enn måleverdig areal. Loftsetasje har skråtak, så gulvflaten er større en måleverdig areal

Garasje

Hems har skråtak, så gulvflaten er større en måleverdig areal. I 1. etasje er det områder med takhøyde under 1.9m så hele rommet er ikke måleverdig.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Standard

En eldre enebolig fra antatt 1938, oppført i tømmerkonstruksjon og fordelt over to etasjer med krypkjeller.

Boligen bærer tydelig preg av sin alder og har en enkel, tradisjonell planløsning med separate rom i begge etasjer.

Standarden er i hovedsak fra byggeåret, og kjøper må påregne betydelig oppgradering av både innvendige overflater, tekniske installasjoner og bygningskroppen for øvrig.

Det følger med et uthus/garasje i trekonstruksjon på eiendommen, med lagringsareal i to plan. I tillegg er det rom med tradisjonell utedo i uthuset.

Eiendommen selges som dødsbo, og selger har ikke kjennskap til boligen, og det oppfordres til en grundig gjennomgang, gjerne med fagperson.

Veranda:

Adkomst til boligen skjer via en innglasset veranda med trepanel på vegger og himling.

Verandaen har vinduer på tre sider og gir et lite buffer mot uteluft før man trer inn i selve huset.

Gulvet er av betong. Dørene og vinduene her er eldre og bærer preg av sin alder.

Entré:

Fra verandaen kommer man inn i gangen i 1. etasje, der en malt tretrapp leder opp til 2. etasje.

Gangrommet har trepanel på veggene, malt i grønn farge, og furugulv. Herfra er det direkte adgang til stuen og videre til kjøkkenet.

En skapdør under trappen gir tilgang til et lite kott.

Stue/spisestue:

Stuen har furugulv og trepanel på vegger og himling. Rommet har vinduer mot hagen, som slipper inn godt med dagslys. En eldre vedovn med mursteinspipe er plassert i rommet. Pipen har ikke vært i bruk på mange år og må kontrolleres av fagperson før eventuell bruk.

Stue nr. 2, eller spisestuen, ligger med gjennomgang fra stue 1, og har direkte inngang til kjøkkenet. I denne stuen er det en eldre parafinovn, og bruk av fyringsparafin til oppvarming er i hovedsak ikke tillatt etter gjeldende regelverk.

Overflater og innredning er fra byggeåret.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger separat, med inngang både fra gang og spisestue. På kjøkkenet er det en plassbygd, malt kjøkkeninnredning med benkeplater og vask av metall. Rommet har vinduer mot hagen. Og det er plass til en spisegruppe på kjøkkenet, hvis ønskelig. Det er ikke avtrekk fra kjøkkenet. Innredningen er av eldre dato og enkel standard, og rommet bør oppgraderes i sin helhet.

2. etasje:

Oppe i 2. etasje fordeler en gang med trapp seg til rommene. Etasjen har skråtak med trepanel i himlingen. Her er det tre større rom/soverom, i tillegg til trappegangen. Videre er det to mindre som under skråtaket, som fungerer som kott/boder.

Rommene har belegg på gulv og trepanel på vegger, malt i grønne og hvite farger. Det er vedovner i flere av rommene i etasjen. Et av rommene har dessuten servant. Det er registrert fuktskader i ett av kottene i 2. etasje, og omfanget av dette bør undersøkes nærmere.

Krypkjeller:

Krypkjelleren er uinnredet og har betong i gulv og vegger/mur. Det er påvist synlig fuktighet på mur og gulv, og det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermuren. Kjelleren benyttes til lagring og har stoppekran for vannforsyningen.

Uthus/garasje:

På eiendommen er det et uthus/garasje i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning og saltak tekket med takstein. Bygningen har lagringsareal i 1. etasje og på et åpent loft med adkomst via innvendig tretrapp.

Første etasje har tregulv, synlige bindingsverksvegger og lagringsarealer. Innvendige vegger består av en kombinasjon av panel, bordkledning og platekledning. Loftet har tregulv. Det er eldre elektriske installasjoner i bygningen.

Overflater:

Gulv: Furugulv og belegg.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Lagring:

I hovedhuset er det kott i 2. etasje samt uinnredede kjellerrom i krypkjeller. Uthuset på eiendommen er oppført i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning og saltak tekket med takstein. Bygningen består av en første etasje og et åpent loft med adkomst via innvendig tretrapp, og benyttes som lagringsareal. Første etasje har tregulv, synlige bindingsverksvegger og lagringsarealer. Innvendige vegger består av en kombinasjon av panel, bordkledning og platekledning.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Innhold

Eneboligen går over to etasjer pluss krypkjeller, og inneholder følgende rom:

1. etasje: Gang med trapp, kjøkken og to stuer.
 2. etasje: Gang med trapp, tre rom, rom med vask og to kott.
- Krypkjeller: Fire uinnredede kjellerrom.

I tillegg har eiendommen et uthus/garasje over to plan. 1. etasje inneholder to boder, og på hems er det en bod.

Lovlighet:

Det foreligger ikke bygningstegninger fra Rakkestad kommune. Det vites ikke om boligen er endret ut ifra de opprinnelige, godkjente bygningstegningene. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Byggeår

1938

Moderniseringer og påkostninger

Få moderniseringer er dokumentert siden byggeår.

Utskifting av noen vinduer til 2-lags glass i 1996 og 1998.

Bebyggelse

Eiendommen består av en enebolig og et uthus/garasje.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Witek AS

Post@witek.no

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 09.07.2026

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 09.07.2026 utført av Witek AS, ved bygningssakkyndig Kim Patrick Raknes Brest.

Bygning:

Boligen er en eldre enebolig fra 1938. Ytterveggene er utført i tømmerkonstruksjon kledd med eternittplater.

Bygningen har støpt plate som fundament, og etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn og i rom under terreng er av betong, med vegger av betong/mur.

Byggegrunnen er ukjent.

Tak:

Taket er et saltak med stålkonstruksjon og sutakplater, tekket med betongtakstein.

Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Takrenner og nedløp er av metall.

Pipe/Ildsted:

Det er mursteinspipe, vedovn, parafinovn og sotluke/feieluke.

Vinduer:

Det er malte vinduer med 2-lags glass fra henholdsvis 1996 og 1998. Det er også malte vinduer med 1-lags glass.

Dører:

Det er malt hovedytterdør.

Trapper/adkomst:

Utvendig er det trapp i strekkmetall med ståltrekkverk og trapp i trekonstruksjoner. Innvendig er det malt tretrapp.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobberør. Det er synlige avløpsrør av plast. Stoppekran er plassert i kjeller.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Tekniske detaljer:

Oppvarming av boligen skjer via vedfyring. Det er også en parafinovn.

Garasje: Uthuset er oppført i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning og saltak tekket med takstein.

Bygningen er uisolert og har eldre elektriske installasjoner.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Eldre vinduer | Det er påvist råte på vinduer. Det er registrert sprekk i glassruten i ett vindu. Skaden reduserer vinduets funksjon og kan påvirke tetthet, isolasjonsevne og sikkerhet. Konsekvens/tiltak: Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert

tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Sprekt glass kan føre til redusert varmeisolasjon, risiko for videre sprekkdannelse og i enkelte tilfeller økt fare for personskade. Ruten anbefales skiftet for å gjenopprette vinduets funksjon og tetthet. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Ytterdører | Det er påvist råde eller store skader i dører. Konsekvens/tiltak: Råde eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Utvendige trapper | Det er registrert råteskader i deler av tretrappen. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konsekvens/tiltak: Råteskader kan føre til redusert styrke og stabilitet i trappen, med økt risiko for videre nedbrytning og personskade ved bruk. Skadde trekomponenter bør skiftes ut, og årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde. Kostnadsestimat: Under 20 000

- Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist fuktskader/ høy fuktighet i vegg på kott i 2 etasje. Konsekvens/tiltak: Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling. Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon. Kostnadsestimat: Under 20 000

- Rom under terreng | Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Konsekvens/tiltak: Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer. Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning. Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller. Fuktgjennomtrengning i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrengning og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Varmtvannsbereder/tank | Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt. Konsekvens/tiltak: Varmtvannstank bør skiftes ut. Det anbefales å skifte ut varmtvannstanken snarest for å sikre normal funksjon og redusere risiko for skader. Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2:

- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Pipe/skorsteiner og ildsteder
- Skadedyr og fuktkrevende insekter

- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Ventilasjon
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken: Overflater og innredning

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kjøkken: Avtrekk

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen, og selgers egenerklæring er dermed ikke utfylt.

Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig, gjerne med fagperson.

Eier

Eier

Eivind Larsen

Tor Larsen

Roy Larsen

Bjørn Larsen

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 2475.4 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 2 475,4 m². Tomten er både kupert og flatere arrondert, med en landlig og idyllisk beliggenhet inntil Skjeklesjøen. Det er flere bade- og fiskemuligheter i nærområdet.

Eiendommen har ikke koordinatbestemt målebrev. Arealet kan avvike fra det oppgitte ved senere oppmåling. Eventuelt arealavviket aksepteres av kjøper. Tomtegrensen går ut i veibanen, dette arealet vil ikke kunne medtas i beregning av utnyttelsesgrad og bebyggelig areal. Tomten er over to mål og det kreves derfor egenerklæring om konsesjonsfrihet påført samtykke fra kommunen for å få overført hjemmelen til kjøper.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 1 950 000,-
Omkostninger	Kr 50 100,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 2 000 100,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 48 750.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 50 100.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 18 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 6 540 pr 2026

Dette inkluderer eiendomsskatt og feiing.

Prognose for 2026:

- Eiendomsskatt: kr 6 070,-

- Feiing: kr 470,-

Totalt: kr 6 540,-

Avgiftene fordeles på fire terminer per år.

Eiendomsskatt

Kr 5 997 pr 2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 542 077 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 2 168 307 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at

både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Boligen er oppført ca 1938, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at garasje/uthus (byggeår 1938) er byggemeldt. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår i kommunens arkiv.

Vei, vann og avløp

Veien til eiendommen er offentlig, og stikkvei fra hovedvei, er privat. Utgifter for drift og vedlikehold av privat vei må bekostes av eier.

Eiendommen har tilgang på vann fra privat vannkilde brønn. Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

Bygningen ikke har innlagt avløp, og at det er utedo på eiendommen.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et uregulert område, men området er i kommunedelplanens arealdel avsatt til Spredt boligbebyggelse, Nåværende.

Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanenes arealdel 2025-2037 (plan-ID 202301), vedtatt 10.04.2025. Arealbruken er i planen avsatt til Spredt boligbebyggelse, Nåværende, innenfor område LSB6. I henhold til planens bestemmelser tillates det innenfor LSB6-området inntil én fradeling eller oppføring av ny boenhet per eiendom, med en utnyttelsesgrad på inntil 20 % BYA.

Planen angir også en byggegrense på 50 meter fra riksvei.

Eiendommen berøres av hensynssone H320 - Aktsomhetsområde flom. Sonen dekker et delareal på 2 324 m² av eiendommens totale areal. I henhold til kommuneplanens bestemmelser skal bygninger og anlegg innenfor sonen utformes slik at sikkerheten mot flom er tilstrekkelig ivarettatt. Reell fare skal utredes og sikkerhetskravene i TEK17 § 7-2 må dokumenteres. Det presiseres i planen at unntak fra plankrav ikke gjelder for tiltak innenfor denne hensynssonen.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Ifølge NGUs nasjonale aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område med moderat til lav radonaktsomhet.

Informasjon om Konsesjon

Grunnet tomtens størrelse må ny eier søke om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv. Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi

Oppvarming

Vedfyring.

Boligen har installert vedovn og teglsteinspipe, men pipen har ikke vært i bruk på mange år. Det anbefales at pipen kontrolleres av feiervesen eller annen kvalifisert fagperson før den tas i bruk.

I den ene stuen er det installert en eldre parafinovn. Ovnens funksjon og tekniske tilstand er ikke kontrollert ved befaringsdatoen, og på grunn av gjeldende regelverk for fyringsparafin vurderes ovnen til å ha begrenset bruksverdi.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken.

Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritbygninger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/ fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk

Selger har ikke kjennskap til eiendommens strømforbruk da boligen selges som et dødsbo og selger ikke har bebodd eiendommen.

I følge arvinger, er ikke boligen tilknyttet strømvaktalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.

Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

G

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som

mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringsseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eiegen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eiegen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo

Eiendommen selges for dødsbo. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at kjøpet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer

samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.

Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

Tilstandsrapport datert 09.07.2026 utført av Witek AS

Selgers egenerklæring datert 06.07.26

Informasjon fra kommunen vedr. byggeår, adkomst, tomteareal, tilknytningsforhold, opplysninger om kommunale avgifter, datert 06.07.26

Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene, datert 03.07.26

Eiendomsrapport, 03.07.26

Planopplysninger og kart, datert 03.07.26

Energiattest, datert 09.07.2026

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse

Diverse

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:

Lesetilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper

bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglervederlag og utlegg

Meglervederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:

Provisjon Fastpris: kr. 37 500,-

Digital markedsplan Sarpsborg kr 23 150,-

Honorar bistand overtagelse kr 1 950,-

Oppgjørshonorar kr 8 750,-

Rabatt provisjon (bankkunder SØA) kr 3 000,-

Tilrettelegging kr 14 500,-

Utleddsgebyr kr 1 500,-

Visningshonorar (kr. 3500 gjelder ubegrenset antall visninger) kr 3 500,-

Markedsplanen inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og EM1.no.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømvifte.

EiendomsMegler 1 Sarpsborg har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront/Visma, som leverer digital overtagelsesprotokoll og oppgjørsskjema
- Fotograf: Fotoetcetera AS
- Stylist: Green Room AS
- Vask: Borg Systemvask AS
- Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank

1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler**Oppdragsansvarlig**

Ole Christian Gjerlaugsen

Eiendomsmegler

ole.g@eiendomsmegler1oa.no

Tlf: 476 67 065

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Sandbekkveien 88 - Presentert av EiendomsMegler1 ved Ole Christian Gjerlaugsen. Foto: Fotoetcetera AS.



Dette er en eldre enebolig, antatt oppført i 1938. Boligen har hovedsakelig en eldre standard, dels fra byggeåret, og er å anse som et renoveringsobjekt. Her kan du forme ditt eget hjem, etter egne ønsker.



Eiendommen er omgitt av et åpent kulturlandskap med jorder og skog.



Boligen ligger på en skrånende tomt med hage og stedvis naturtomt.



Overbygget inngangsparti med vinduer på tre sider.



Fra entreen er det utgang til et overbygget inngangsparti.



Entré i første etasje med malt trepanel og trapp til andre etasje. Gammel dagtank for parafinfyring, skal etter dagens regelverk kobles ut og fjernes, etter gjeldene regler.



Stue i første etasje med furugulv og panel på veggene.



Stuen har en eldre vedovn som bidrar til oppvarming.



Det er vinduer med 2-lags glass fra 1996 og 1998 i deler av boligen.



Den andre stuen i første etasje har en parafinovn. Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av evt. eksisterende oljetank.



Her er det panel på vegger og belegg på gulvet.



Kjøkkenet ligger separat, med en plassbygd, malt innredning, benkeplater i metall og furugulv.



Kjøkkenet har en eldre vedovn i tillegg til plass for matlaging.



Kjøkkenet har god plass til en spise plass ved vinduet.



Trapperom i andre etasje med malt tretrapp som leder ned til første etasje.



Et av soverommene i 2. etasje med atkomst fra trappegangen, med egen vedovn. I fra dette rommet er det atkomst til tilliggende soverom/oppholdsrom.



Andre etasje har skråtak, som gir en større gulvflate enn måleverdig areal.



I dette rommet er det også installert en eldre vedovn. Flere vindusflater gir godt med dagslys også her.



Det er også behov for renovering/modernisering av rom i 2. etasje.



Dette rommet i 2. etasje har både installert vedovn og servant. Rommet har inngang fra trappegangen.



Rom i andre etasje med trepanel på vegger og panel i himling.



Kjeller/Krypkjeller med betonggulv og flere uinnredede rom for lagring.



Eiendommen ligger i et landlig og naturskjønt område, ved Skjeklesjøen i Sandbekk-området, ca. 11 km syd for Degernes sentrum.



Taket er tekket med betongtakstein.



Kort vei til vannet med muligheter for rekreasjon. Privat Foto.



Innkjøring fra hovedveien - det er rikelig med muligheter for parkering på egen tomt.



Separat uthus/garasje med stående trekledning og takstein på taket. Innvendig er det to boder og en hems.



Første etasje i uthuset, ideelt for verksted eller lagring.



Romslig hems i uthuset med tregulv og synlige takkonstruksjoner.



Privat foto



Utedo i tilknytning til uthuset.



Utsikt over eiendommen sett med drone over uthuset.



Eiendommen ligger usjenert til, omgitt av trær og grøntarealer.



Oversikt over eiendommen og det omkringliggende landskapet.



Nærområdet byr på flott natur med vann og skogsområder.



Landlig idyll med spredt bebyggelse og store naturområder.



Eiendommen sett fra luften - eiendommen ligger inntil Skjeklesjøen.

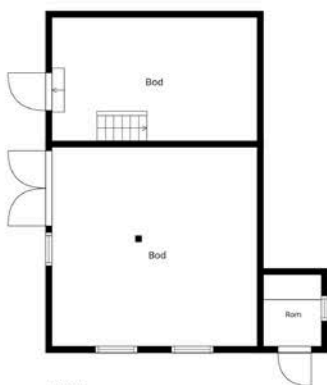


Beliggenhet i et område preget av landbruk, natur og friluftsliv.

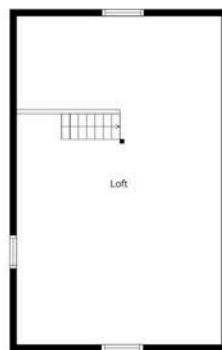


Nærområdet byr på flott natur med vann og skogsområder.

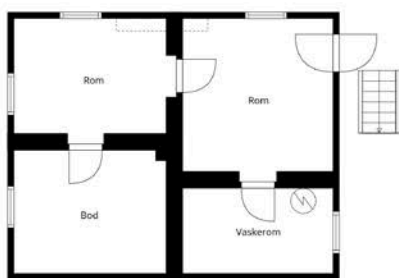
Plantegning



1. Etasje



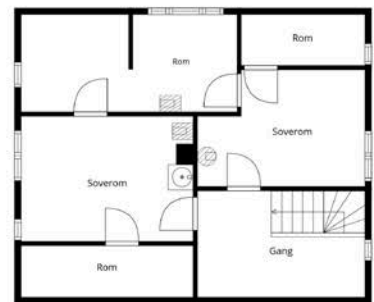
3. Etasje



Kjeller



2. Etasje



4. Etasje

FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

[illegible]

Plantegning

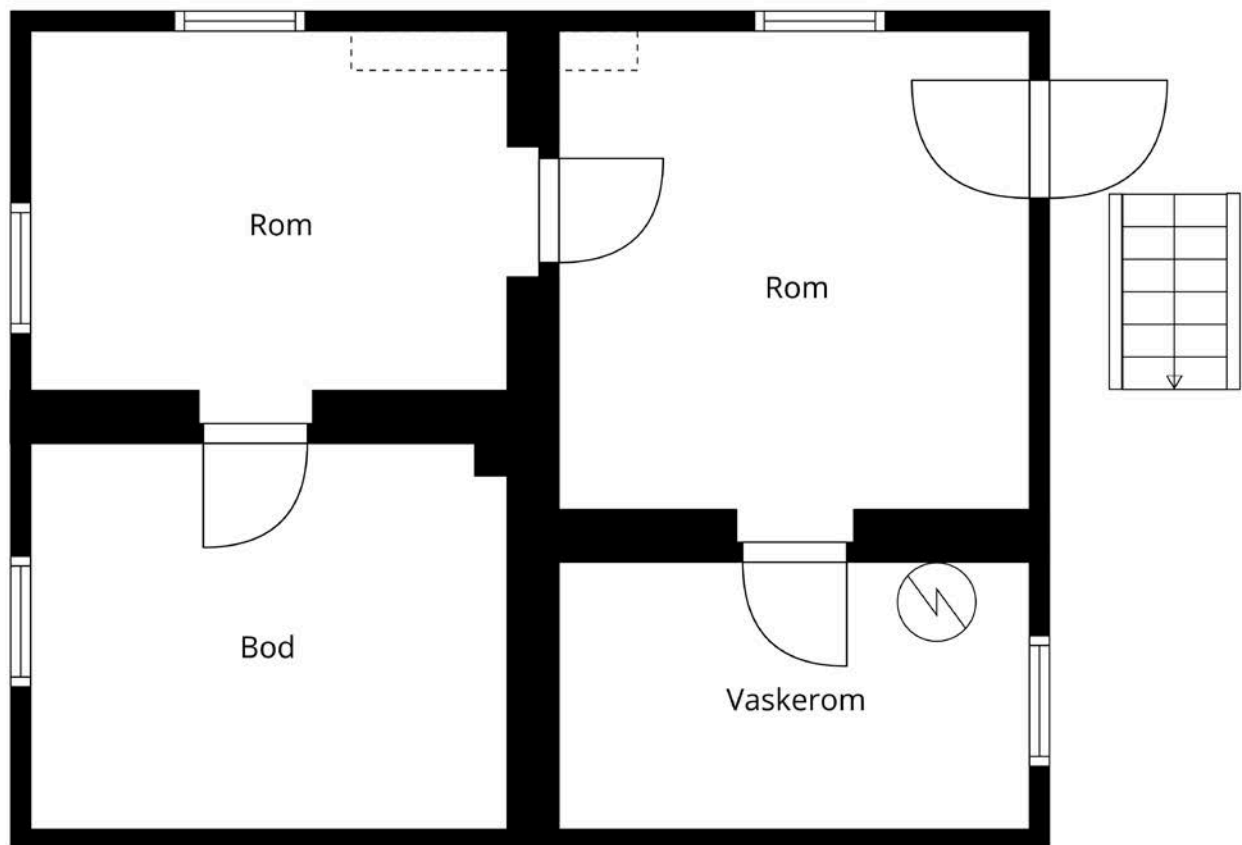


FOTO
et cetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

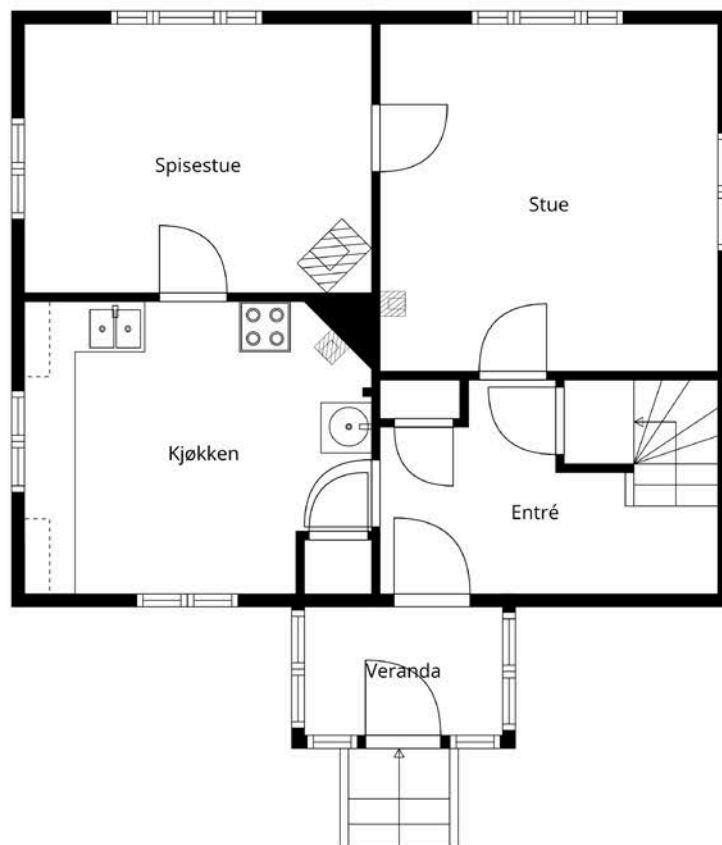


FOTO
et æter

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

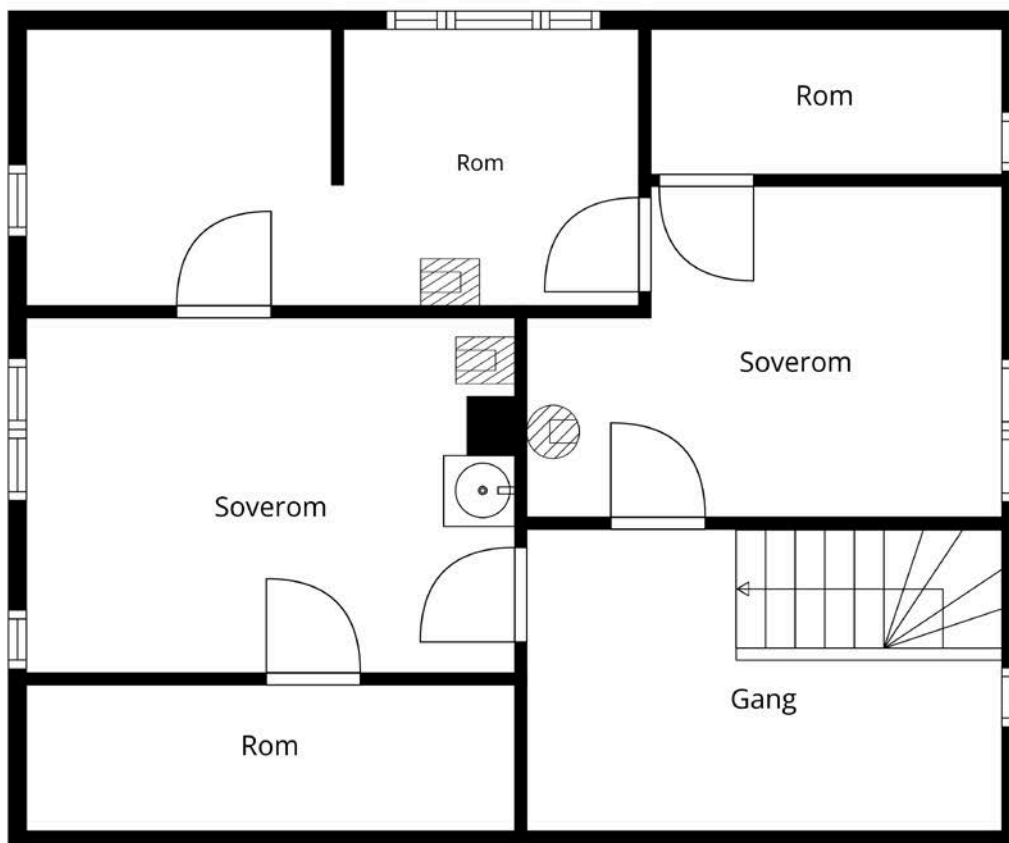


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

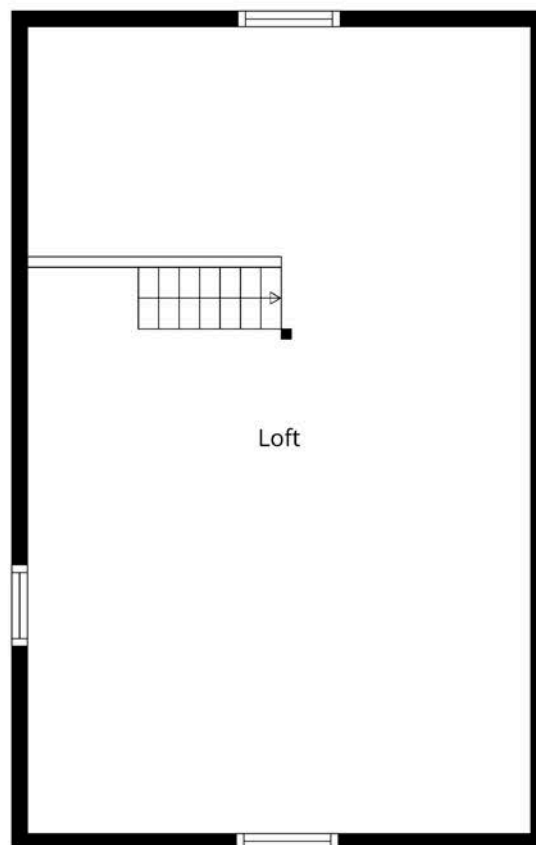


FOTO
et cetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

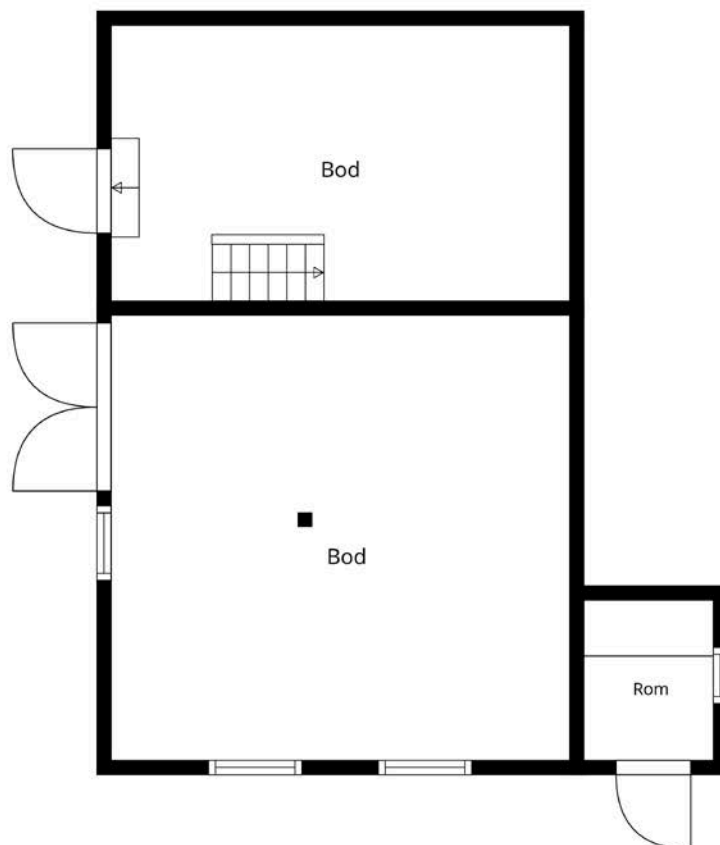


FOTO
et cetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

SANDBEKKVEIEN 883

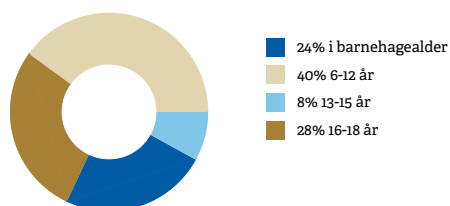
OFFENTLIG TRANSPORT

Velund	13 min
Linje 417, 471, 473, 634	1.2 km
Halden stasjon	21 min
Linje RE20	19.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 52 min

SKOLER

Kirkeng skole (1-7 kl.)	11 min
139 elever, 7 klasser	12.4 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
308 elever, 18 klasser	21.1 km
Halden vgs - avd. Porsnes	19 min
1200 elever, 61 klasser	18.9 km
Halden vgs - avd. Risum	23 min
400 elever	23.2 km

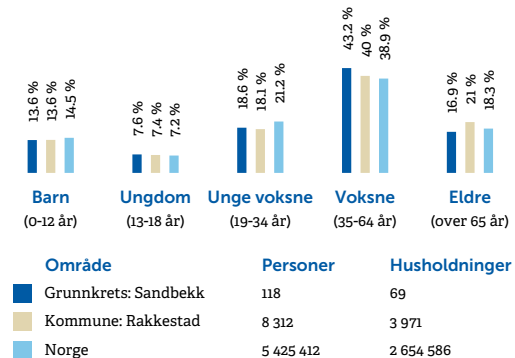
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Kirkeng barnehage (1-5 år)	11 min
67 barn	12.5 km
Rokke barnehage (1-5 år)	13 min
13 barn	15.9 km
Brekkerød barnehage (1-5 år)	13 min
64 barn	16 km

DAGLIGVARE

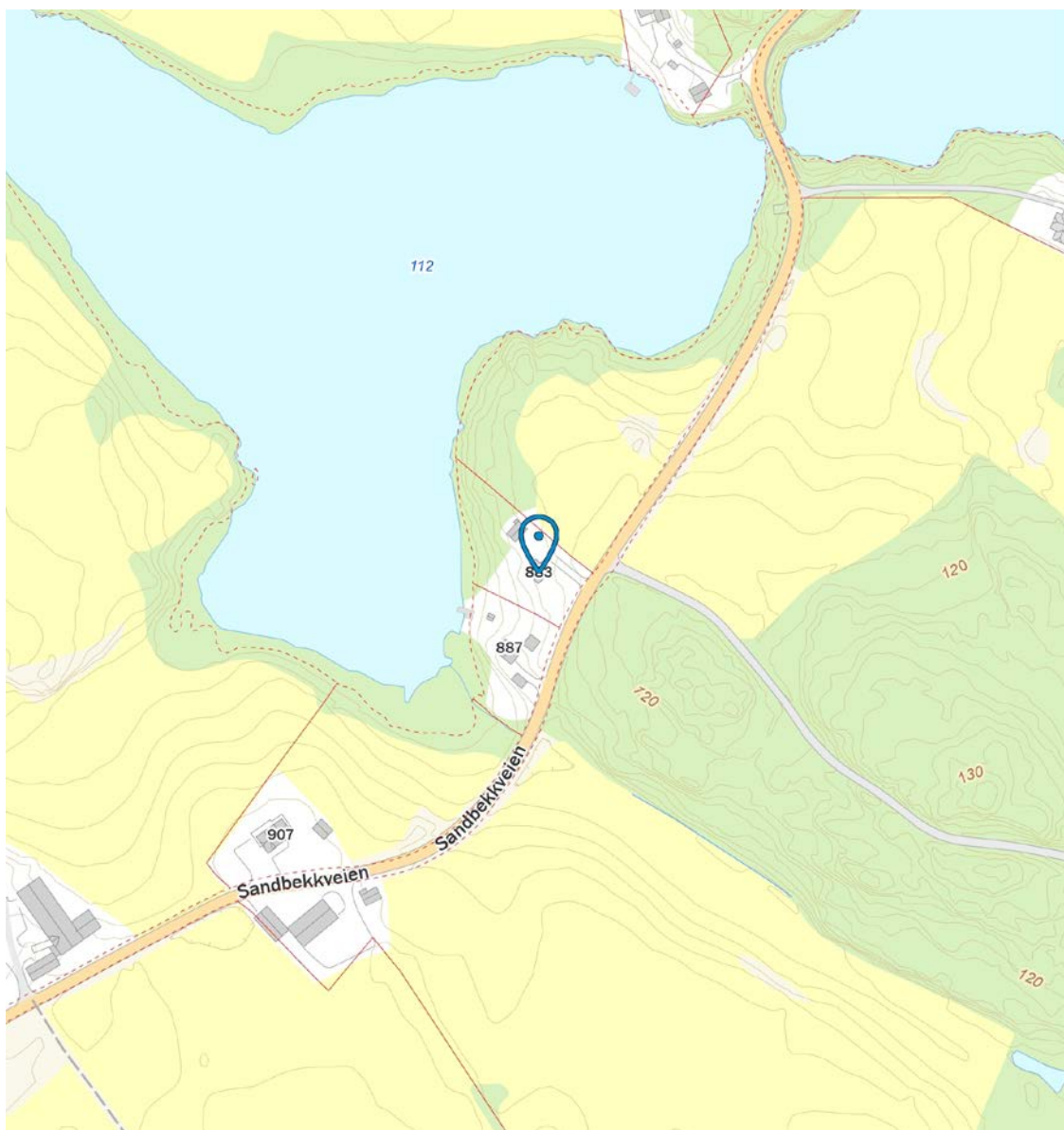
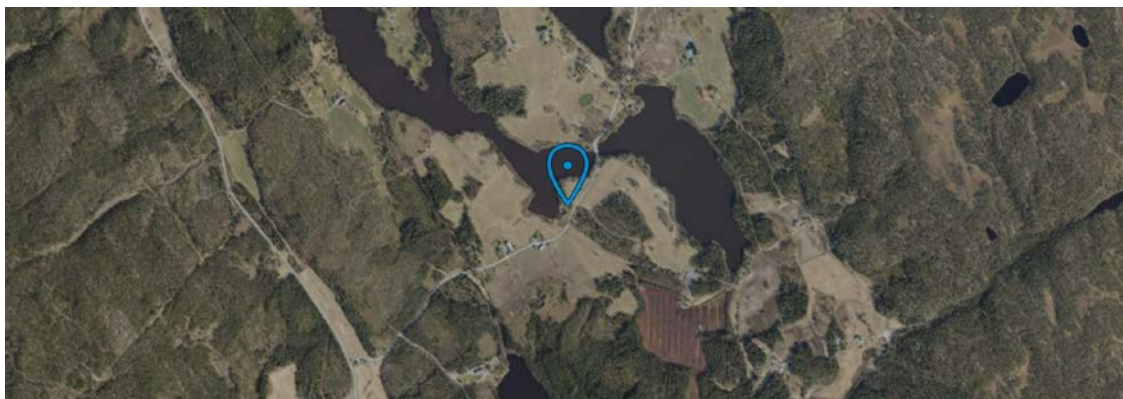
Coop Prix Degernes	10 min
PostNord	11.8 km
Kiwi Brødløs	14 min

SPORT

Østerbo	4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5.2 km
Degernes stadion	8 min
Fotball	9.4 km
Spenst Halden avd. Brødløs	15 min
SKY Fitness Halden	19 min



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



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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sandbekkveien 883 , 1892 DEGERNES

 RAKKESTAD kommune

 gnr. 162, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 06.07.2026

Rapportdato: 09.07.2026

Oppdragsnr.: 20999-1083

Eiendomsverdi ref nr: GN9824

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



Witek
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Rapportansvarlig



Kim Patrick Raknes Brest

patrick@witek.no

994 35 627

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre enebolig med ukjent byggeår (benyttet 1938 som etableringsår) og har gjennomgående en enkel standard med et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Tilstanden er i hovedsak preget av bygningens alder, og det må påregnes investeringer i både bygningsmessige og tekniske installasjoner.

Det er registrert flere TG3-forhold som krever utbedring. Dette gjelder blant annet råteskader på eldre vinduer, ytterdør og deler av utvendig trapp, fuktskader i veggkonstruksjon i 2. etasje, synlig fukt og fuktgjennomtrengning i kjeller, samt en varmtvannsbereider som har nådd forventet levetid.

Videre er det registrert en rekke TG2-forhold, herunder aldrende takteking og undertak, fuktpåvirkning og mangelfull ventilasjon på loft, eternittkledning med asbestinnhold, slitasje på vinduer, forhøyede fuktverdier i bjelkelag, eldre vann- og avløpsinstallasjoner, usikker drenering samt flere forhold knyttet til innvendige overflater og tekniske installasjoner. Det er også registrert spor etter borebiller og mus på loft og i kjeller.

Boligen har flere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav, manglende røykvarslere og håndsløkkeutstyr, samt behov for kontroll av det elektriske anlegget.

Samlet vurderes boligen å ha en lav teknisk standard sammenlignet med dagens krav, og kjøper må påregne omfattende vedlikehold og oppgraderinger. Det anbefales særlig å prioritere tiltak knyttet til registrerte fuktforhold, råteskader og øvrige TG3-avvik for å begrense risikoen for videre skadeutvikling. På bakgrunn av boligens alder, standard og registrerte avvik vil det lønne seg å foreta en grundig gjennomgang av boligen før videre bruk eller eventuelle oppgraderinger planlegges.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av bygningen er ca. 88 år gamle og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har betongtakstein med undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med stålkonstruksjon og sutakplater. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Ytterveggene er utført i tømmerkonstruksjon kledd med eternittplater. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er malte vinduer med 1-lags glass. Det er malt hovedytterdør. Trapp i strekkmetall med stålrekkverk og trapp i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med furugulv og beleg. Innvendig er vegger og himling kledd med trepanel. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Det er mursteinspipe, vedovn, parafinovn og sotluke/feieluke. Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er malt tretrapp.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt kjøkkeninnredning med benkeplater og vask av metall. Boligen har ikke avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør. Det er synlige avløpsrør av plast. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. Det er naturlig ventilasjon. Boligen har enkelt elektrisk anlegg med skrusikringer. Det ble ikke registrert røykvarslere eller håndsløkkeutstyr i boligen ved befaringen. Oppvarming av boligen skjer via vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuksikring er ukjent. Bygningen har støpt plate som fundament. Tomten er skrånende arrondert. Avløp er ikke innlagt. Vannledning er av ukjent type, og vannforsyningen er fra privat brønn.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

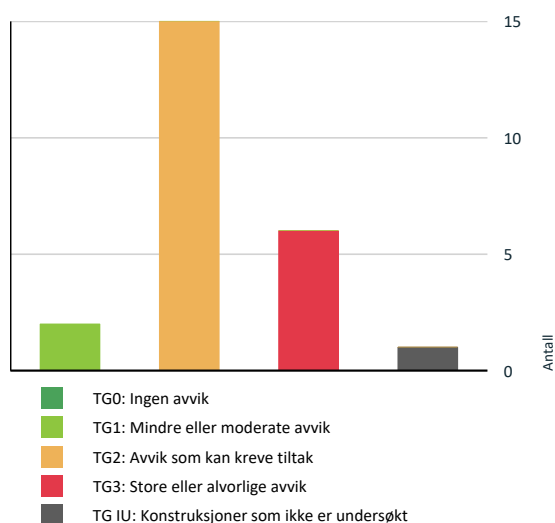
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

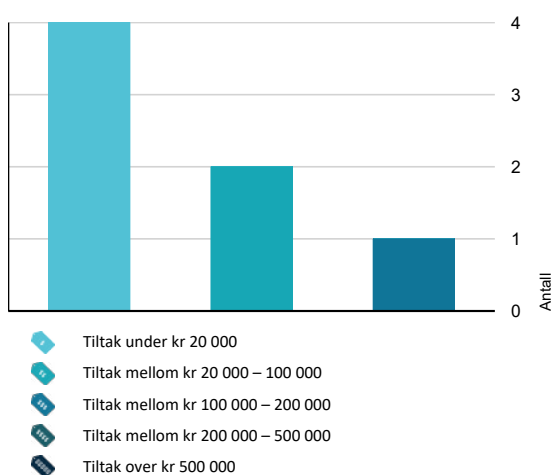
Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Boligen selges fra et dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen selv og av den grunn kjenner de ikke boligens beskaffenhet. Det anbefales å sjekke boligen nøye og gjerne sammen med en fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1938

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.
Etableringsdato for
grunneiendommen er benyttet som
byggeår.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

102 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har betongtakstein med undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Det er ukjent alder på takteking og undertak og derfor ukjent gjenværende forventet levetid på taktekingen og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Å vente for lenge med å bytte betongtakstein kan føre til lekkasjer og store følgeskader. Det kan bli dyrt, både i reparasjoner, redusert boligverdi og forsikringsoppgjør. Når steinen er synlig slitt, sprø, har belegg som løsner eller frostsprengning, er det tid for å planlegge omlegging før større skader oppstår.



102 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Ukjent alder på takrenner og nedløp og derfor ukjent forventet gjenværende levetid.

102 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med stålkonstruksjon og sutakplater. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Fuktskjolder i treverk rundt pipe
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er observert svertesopp på treverk

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon repareres eller skiftes ut.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Svertesopp medfører normalt ikke svekkelse av treverkets bæreevne, men indikerer fuktforhold som kan være ugunstige for konstruksjonen. Dersom fuktbelastningen vedvarer, kan det over tid utvikles råteskader eller annen biologisk vekst. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og nødvendige tiltak gjennomføres for å redusere fuktbelastningen.



Fuktskjolder på treverk på yttervegg i gavel

1 Q 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i tømmerkonstruksjon kledd med eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Boligen har fasadekledning av eternittplater (asbestsement). Platene er av eldre dato og inneholder asbest. Så lenge platene er hele og uskadede utgjør de normalt ingen helsefare, men ved bearbeiding, skade eller riving kan det frigjøres helsefarlige asbestfibre. Arbeider på fasaden må utføres i henhold til gjeldende regelverk for asbest.

Konsekvens/tiltak

- Ved fremtidig vedlikehold, ombygging eller utskifting av fasadekledningen må det påregnes kostnader til forskriftsmessig sanering og levering av eternitt som farlig avfall. Dette medfører høyere vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader enn for ordinær kledning.



1 Q 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra henholdsvis 1996 og 1998

Tilstandsrapport

Det ble ikke observert punkterte vinduer ved befaring. Det bemerkes imidlertid at lys- og temperaturforhold kan gjøre det vanskelig å avdekke slike forhold, og at eventuelle punkteringer derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmar og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



Eldre vinduer

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er registrert sprekke i glassruten i ett vindu. Skaden reduserer vinduets funksjon og kan påvirke tetthet, isolasjonsevne og sikkerhet.

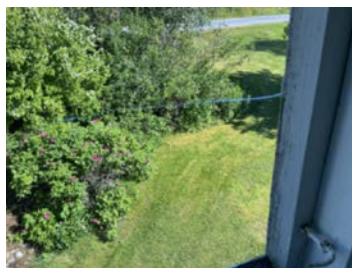
Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Sprekt glass kan føre til redusert varmeisolasjon, risiko for videre sprekkdannelse og i enkelte tilfeller økt fare for personskade. Ruten anbefales skiftet for å gjenopprette vinduets funksjon og tetthet.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å bytte råteskadde vinduer, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Knust glassrute



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

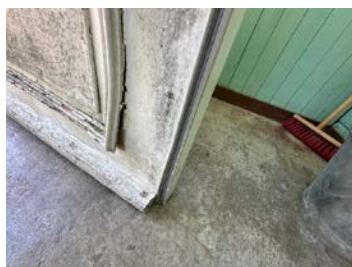
- Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å bytte ytterdør, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i strekkmetsall med ståltrekkverk og trapp i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert råteskader i deler av tretrappen.

Tilstandsrapport

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader kan føre til redusert styrke og stabilitet i trappen, med økt risiko for videre nedbrytning og personskade ved bruk. Skadde trekomponenter bør skiftes ut, og årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å bytte råteskadet trevirke, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVEDIG

TG1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med furugulv og belegg.

Vedlikehold ol;

Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig er vegger og himling kledd med trepanel.

Vedlikehold ol;

Vegg- og himlingsoverflater fremstår med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte merker og kosmetiske forhold som er naturlig ut fra overflatenes alder og bruk. Vedlikehold og eventuell oppgradering må vurderes ut fra brukerens egne ønsker og behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader/ høy fuktighet i vegg på kott i 2 etasje

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å gjøre nærmere undersøkelser av fuktigheten, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert forhøyede fuktverdier i bjelkelaget mellom kjeller og 1. etasje. Det ble målt inntil 25 vekt-% i trevirke ved mur og 20 vekt-% i tilstøtende konstruksjon. Det ble også registrert tegn til fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning i deler av bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyede fuktverdier i bærende trekonstruksjoner kan over tid føre til utvikling av råteskader og redusert bæreevne dersom fuktbelastningen vedvarer. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og utbedres, og skadet trevirke må vurderes av fagkyndig. Eventuelle råteskader bør repareres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.



Radon

Beskrivelse

Ifølge NGUs nasjonale aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Aktsomhetskartet gir kun en generell vurdering av radonfare og kan ikke benyttes til å fastslå radonnivået i den enkelte bolig. Radonkonsentrasjonen påvirkes også av bygningens konstruksjon, ventilasjon og lokale grunnforhold. Den eneste sikre metoden for å fastslå radonnivået er gjennom radonmåling.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn, parafinovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Teglstepspipe har ikke vært i bruk på mange år. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, og pipen har en usikker gjenværende levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll eller tilstandsvurdering etter lengre tids ute av bruk.
- Det er registrert en eldre parafinovn i boligen. Ovnens funksjon og tekniske tilstand er ikke kontrollert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder, manglende bruk over lang tid og usikker gjenværende levetid kan det forekomme skader eller svakheter som ikke avdekkes ved en visuell inspeksjon, eksempelvis sprekker, utette fuger eller hindringer i pipeløpet. Før pipen tas i bruk anbefales det at den kontrolleres av feiervesen eller annen kvalifisert fagperson for å verifisere at den er sikker og egnet for videre bruk.

Tilstandsrapport

• Bruk av fyringsparafin til oppvarming av bygninger er i hovedsak ikke tillatt etter gjeldende regelverk. Parafinovenen vurderes derfor å ha begrenset bruksverdi

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innneklima og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukning av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å gjøre nærmere undersøkelser, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter borebille i trevirke både på loft og i kjeller. Det er observert utflygningshull som indikerer tidligere eller pågående angrep. Ved befaringen kunne det ikke fastslås om angrepet er aktivt.
- Det er registrert museekskrementer på loftet, noe som indikerer at det har vært eller er aktivitet av gnagere i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Spor etter borebille kan indikere at trevirket har vært utsatt for insektangrep. Dersom angrepet er aktivt, kan det over tid føre til videre nedbrytning og redusert styrke i trevirket. Det anbefales at konstruksjonene undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson for å avklare om angrepet er aktivt og om det er behov for behandling eller utskifting av skadet trevirke.
- Forekomst av mus kan medføre skader på isolasjon, dampsperre og elektriske installasjoner, samt gi lukt- og hygienemessige utfordringer. Det anbefales å kartlegge og tette mulige inngangspunkter, fjerne ekskrementene og gjennomføre nødvendige tiltak for å hindre videre aktivitet av gnagere.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

102 Overflater og innredning

Beskrivelse

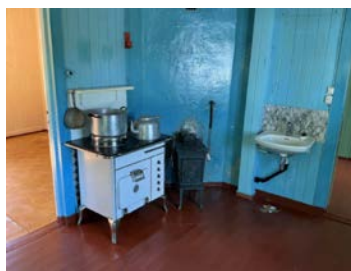
Malt kjøkkeninnredning med benkeplater og vask av metall.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har en eldre innredning av enkel standard. Innredningen har en funksjonalitet og utforming som avviker fra dagens standard og forventninger. Den tekniske løsningen og innredningens utforming gir begrenset brukskomfort sammenlignet med moderne kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkenets standard og funksjonalitet må vurderes av den enkelte ut fra behov, bruk og estetiske ønsker. Eventuell oppgradering eller utskifting vil i hovedsak være et komfort- og moderniseringstiltak, og ikke begrunnet med påviste skader.



1 ETASJE > KJØKKEN

103 Avtrekk

Beskrivelse

Boligen har ikke avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

102 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Tilstandsrapport

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert irr og kalk-/saltavleiringer på kobberrør, rørkoblinger og stengeventiler. Avleiringene indikerer tidligere eller pågående mindre fuktpåvirkning fra koblinger eller ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Korrosjon og avleiringer på rørkoblinger kan være et tegn på begynnende utettheter eller slitasje. Dersom forholdet utvikler seg, kan det oppstå lekkasjer med fare for følgeskader. Det anbefales at røranlegget kontrolleres av rørlegger, og at utette koblinger eller ventiler utbedres ved behov.



102 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

102 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

103 Varmtvannsbereder/tank

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å skifte ut varmtvannstanken snarest for å sikre normal funksjon og redusere risiko for skader.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å bytte varmtvannsbreder, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har enkelt elektrisk anlegg med skrusikringer.

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble ikke registrert røykvarslere eller håndslukkeutstyr i boligen ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkeutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Tilstandsrapport

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via vedfyring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

102 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

102 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpt plate som fundament.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrengning og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Tilstandsrapport

1 TO 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende arrondert.

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

Beskrivelse

Avløp er ikke innlagt. Vannledning er av ukjent type, og vannforsyningen er fra privat brønn.

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som viser hvordan avløpsvann fra boligens vasker ledes bort fra eiendommen. Avløpsløsningen er derfor ukjent

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varslings. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varslings og økt sikkerhet.
- Manglende håndslukkerutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Sandbekkveien 883 , 1892 DEGERNES
Gnr 162 - Bnr 5
3120 RAKKESTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 490 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		1 150 000

Kommentar

Teknisk verdi er en beregnet verdi basert på bygningens normale byggekostnad, med fradrag for alder, slitasje, vedlikeholdsmangler og registrerte avvik. Verdien beskriver bygningens tekniske tilstand og verdi på vurderingstidspunktet.

Teknisk verdi er ikke en markedsverdi og må ikke forstås som forventet salgspris. Markedsverdi påvirkes av blant annet beliggenhet, etterspørsel, markedsituasjon og andre markedsmessige forhold.

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	370 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		1 190 000
------------------------------------	------------	--	------------------

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

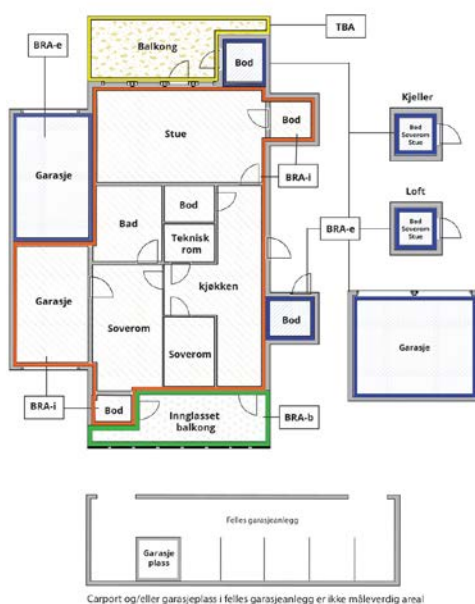
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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).

Arealet 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	42			42	
1 etasje	53			53	
Krypkjeller	22			22	
SUM	117				
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang m/trapp, kott, kott, rom med vask, rom, rom, rom		
1 etasje	Gang m/trapp, kjøkken, stue, stue 2		
Krypkjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4		

Kommentar

I kjeller er det målt høyder under 1,9m i to rom, dermed er kjeller større enn måleverdig areal. Loftsetasje har skråtak, så gulvflaten er større en måleverdig areal

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems		28		28	
1. etasje		27		27	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Sandbekkveien 883 , 1892 DEGERNES
Gnr 162 - Bnr 5
3120 RAKKESTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems		Bod	
1. etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Hems har skråtak, så gulvflaten er større en måleverdig areal.

I 1. etasje er det områder med takhøyde under 1.9m så hele rommet er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	162	5		0	2475.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandbekkveien 883

Hjemmelshaver

Larsen Liv Olil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og idyllisk beliggenhet inntil Skjeklesjøen ca. 11 km syd for Degernes sentrum. Det er flere bade og fiskemuligheter i nærområdet. Fra eiendommen er det ca. 20 km til henholdsvis Rakkestad og Halden sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Det er utedo på eiendommen.

Regulering

Ikke innhentet opplysninger om regulering.

Om tomten

Tomten er både kupert og flatere arrondert.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger i landbruks-, natur- og friluftsområde der det ikke er tillatt med oppføring av ny spredt boligbebyggelse.

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten. Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1938

Kommentar

Samme bygge år som bolig

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset er oppført i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning og saltak tekket med takstein.

Bygningen består av en første etasje og et åpent loft. Loftet har tregulv og adkomst via innvendig tretrapp. Den bærende takkonstruksjonen består av sperrer, åser og bjelker i tre med synlige konstruksjoner. Undertaket er utført med bordtekkning.

Innvendig er konstruksjonene uisolerte og eksponerte. Bærende treverk, sperrer, bjelker og undertak er tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er registrert naturlige variasjoner i treverkets overflate, herunder sprekker, kvister, misfarging og eldre reparasjoner. Enkelte bord i undertaket har åpninger mellom bordene og lokale skader.

Loftet benyttes som lagringsareal og fremstår med åpne gulvflater. I bygningen finnes eldre elektriske installasjoner, herunder synlig kabel og belysningspunkt.

Første etasje har tregulv, synlige bindingsverksvegger og lagringsarealer. Innvendige vegger består av en kombinasjon av panel, bordkledning og platekledning. Trapp mellom etasjene er utført i tre.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.07.2026	Diverse opplysninger fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.07.2026	Utfyllt av eier	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Eivind Larsen

Boligen

Sandbekkveien 883
1892 Degernes

3120-162/5/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 5370260256 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

2. Tilleggscommentar

Vet ikke



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



Adresse

Sandbekkveien 883, 1892 DEGERNES

Dato for energimerking

09.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320756

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

147666993

Gårdsnummer

162

Bruksnummer

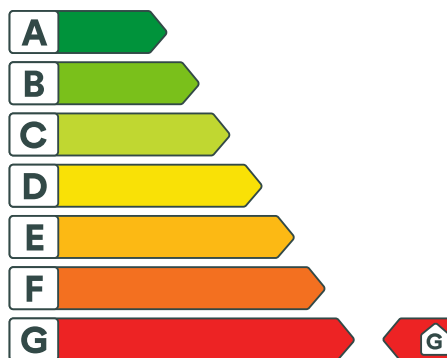
5

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1934

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

177,0 m²

Oppvarmet bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

533,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

590,85 kWh/m²

Totalt levert pr. år

56 131 kWh



Sandbekkveien 883, 1892 DEGERNES



Detaljering

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



Sandbekkveien 883, 1892 DEGERNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 162, Bruksnr 5	Kommune:	3120 Rakkestad
Adresse:		Grunnkrets:	206 Sandbekk
Veiadresse:	Sandbekkveien 883, gatenr 5020	Valgkrets:	2 Kirkeng
	1892 Degernes	Kirkesogn:	2030304 Rakkestad
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solstad	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.08.1938	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 475,4 kvm	Skyld:	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3120/162/5	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3120/162/5	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			

Annen forretningstype	Forretning:	21.01.2009	Berørt	0128/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.01.2009	Berørt	0128/Vannteing(er)	0,0
			Berørt	0128/155/9	0,0
			Berørt	3120/148/1	0,0
			Berørt	3120/148/5	0,0
			Berørt	3120/148/6	0,0
			Berørt	3120/148/7	0,0
			Berørt	3120/148/10	0,0
			Berørt	3120/148/12	0,0
			Berørt	3120/148/13	0,0
			Berørt	3120/148/13/1	0,0
			Berørt	3120/148/14	0,0
			Berørt	3120/148/16	0,0
			Berørt	3120/148/19	0,0
			Berørt	3120/148/20	0,0
			Berørt	3120/148/25	0,0
			Berørt	3120/148/26	0,0
			Berørt	3120/148/27	0,0
			Berørt	3120/149/9	0,0
			Berørt	3120/152/1	0,0
			Berørt	3120/152/2	0,0
			Berørt	3120/152/3	0,0
			Berørt	3120/152/4	0,0
			Berørt	3120/153/5	0,0
			Berørt	3120/154/2	0,0
			Berørt	3120/155/1	0,0
			Berørt	3120/155/2	0,0
			Berørt	3120/155/3	0,0
			Berørt	3120/156/1	0,0
			Berørt	3120/156/4	0,0
			Berørt	3120/156/7	0,0
			Berørt	3120/156/12	0,0
			Berørt	3120/156/13	0,0
			Berørt	3120/157/3	0,0
			Berørt	3120/158/1	0,0
			Berørt	3120/158/2	0,0
			Berørt	3120/158/3	0,0
			Berørt	3120/159/1	0,0
			Berørt	3120/159/7	0,0
			Berørt	3120/159/10	0,0
			Berørt	3120/160/1	0,0
			Berørt	3120/160/8	0,0
			Berørt	3120/160/15	0,0
			Berørt	3120/160/18	0,0
			Berørt	3120/161/1	0,0
			Berørt	3120/161/8	0,0
			Berørt	3120/162/1	0,0
			Berørt	3120/162/3	0,0
			Berørt	3120/162/4	0,0
			Berørt	3120/162/5	0,0
			Berørt	3120/162/6	0,0
			Berørt	3120/162/7	0,0
			Berørt	3120/162/8	0,0
			Berørt	3120/162/9	0,0
			Berørt	3120/162/10	0,0
			Berørt	3120/162/11	0,0
			Berørt	3120/162/12	0,0
			Berørt	3120/165/1	0,0
			Berørt	3120/165/3	0,0
			Berørt	3120/181/4	0,0
			Berørt	3120/181/29	0,0
			Berørt	3120/528/11	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.04.1959	Avgiver	3120/162/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3120/162/10	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.08.1938	Avgiver	3120/162/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3120/162/5	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sandbekkveien 883	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	140,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	140,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	147666993			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		58,0		58,0				
H02			32,0		32,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	147667000			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

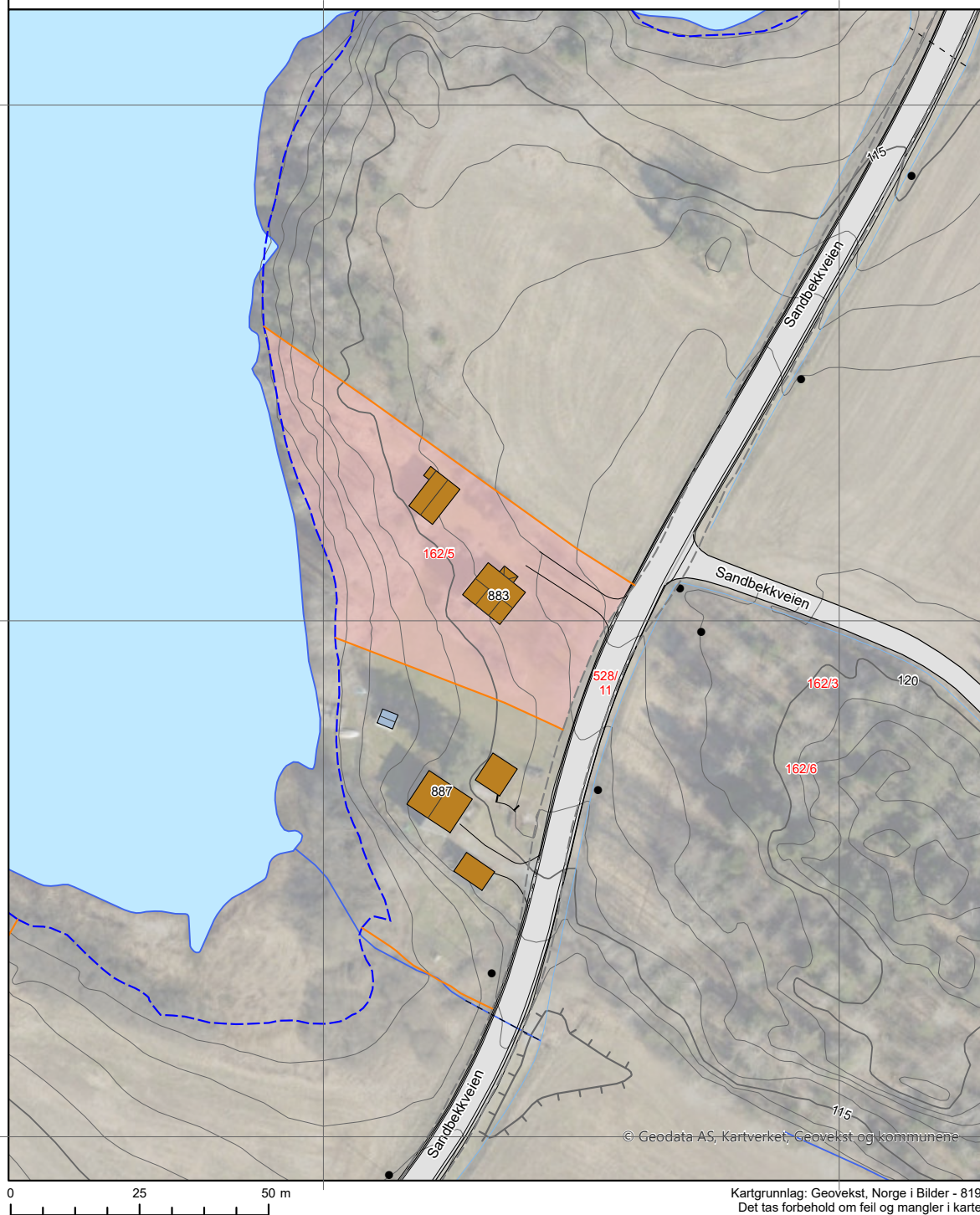
Kommune: 3120 Rakkestad
Eiendom: 3120/162/5/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| Nøyaktig måling 3-11 cm | Omtvistet grense |
| Middels nøyaktig 12-31 cm | Vannkant |
| Mindre nøyaktig 32-100 cm | Vegkant |
| Lite nøyaktig 101-600 cm | Fektiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet 601-5000 cm | Teigdelelinje |
| Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 3.7.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

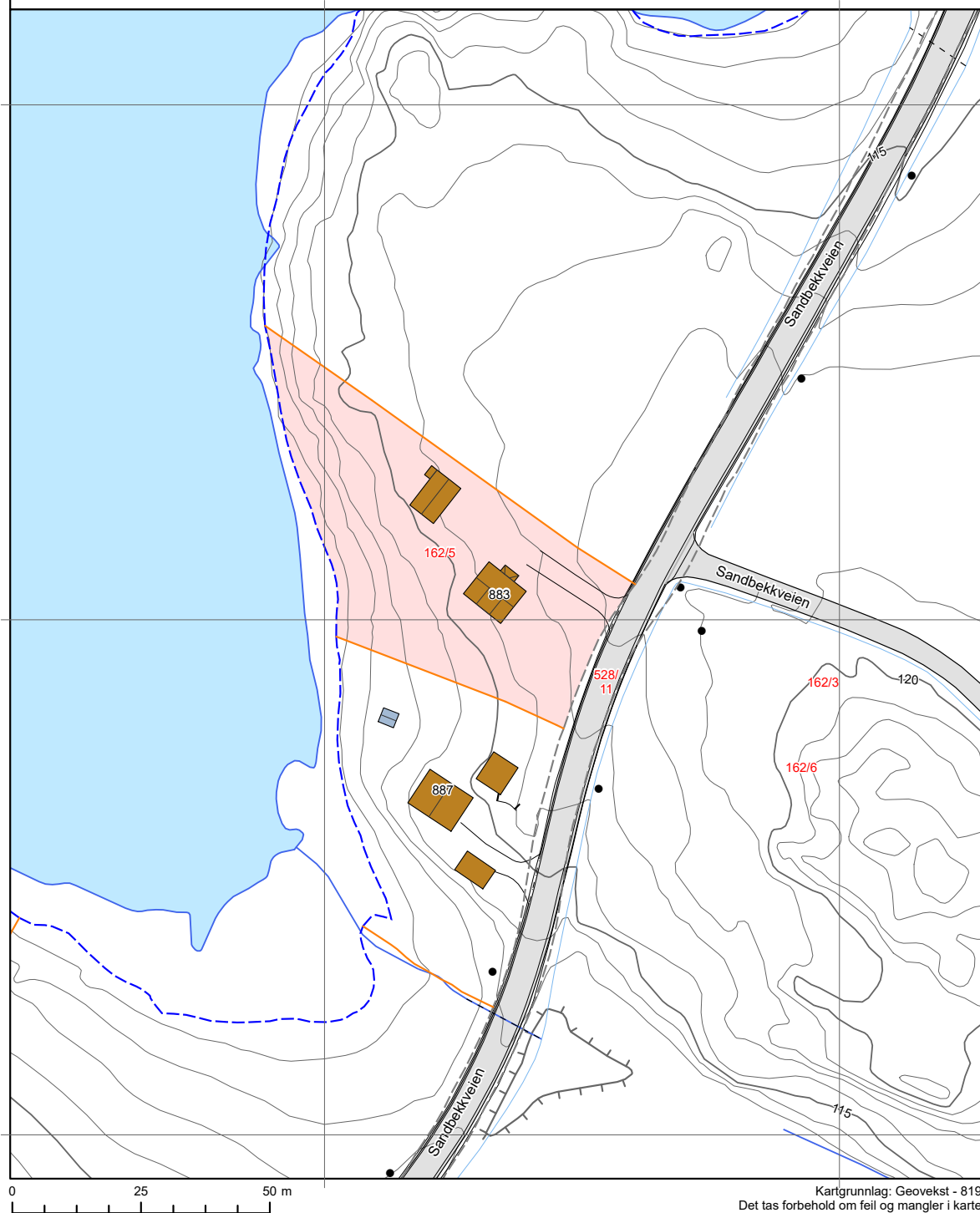
Kommune: 3120 Rakkestad
Eiendom: 3120/162/5/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | — Teigdelelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | — Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 3.7.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 03.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandbekkveien 883, 1892 DEGERNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 03.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandbekkveien 883, 1892 DEGERNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	5 997,00 kr
Feling	470,04 kr
Sum	6 467,04 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie/Tilsynsavgift	0%	1 Pipe	470.00	1/1	0 %	470,00 kr	274,19 kr
Eiendomsskatt	0%	1517600 prom	4.00	1/1	0 %	6 070,00 kr	3 540,81 kr
					Sum	6 540,00 kr	3 815,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

06.07.2026

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>

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 162 Bnr.: 5 Fnr.: 0 Snr.: 0

Adresse: Sandbekkveien 883, 1892 Degernes

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 6540,- 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: 20.06.26

Restanse : Kr. 545,- som forfaller 20.07.26

Kommentar: Her er det kun eiendomsskatt og feieavgift.



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 03.07.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandbekkveien 883, 1892 DEGERNES								

Avtale 2960 (Avgiftsadresse: Sandbekkveien 883)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.

Ingen tilsyn registrert på avtalen.

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

Vedrørende bestilling.

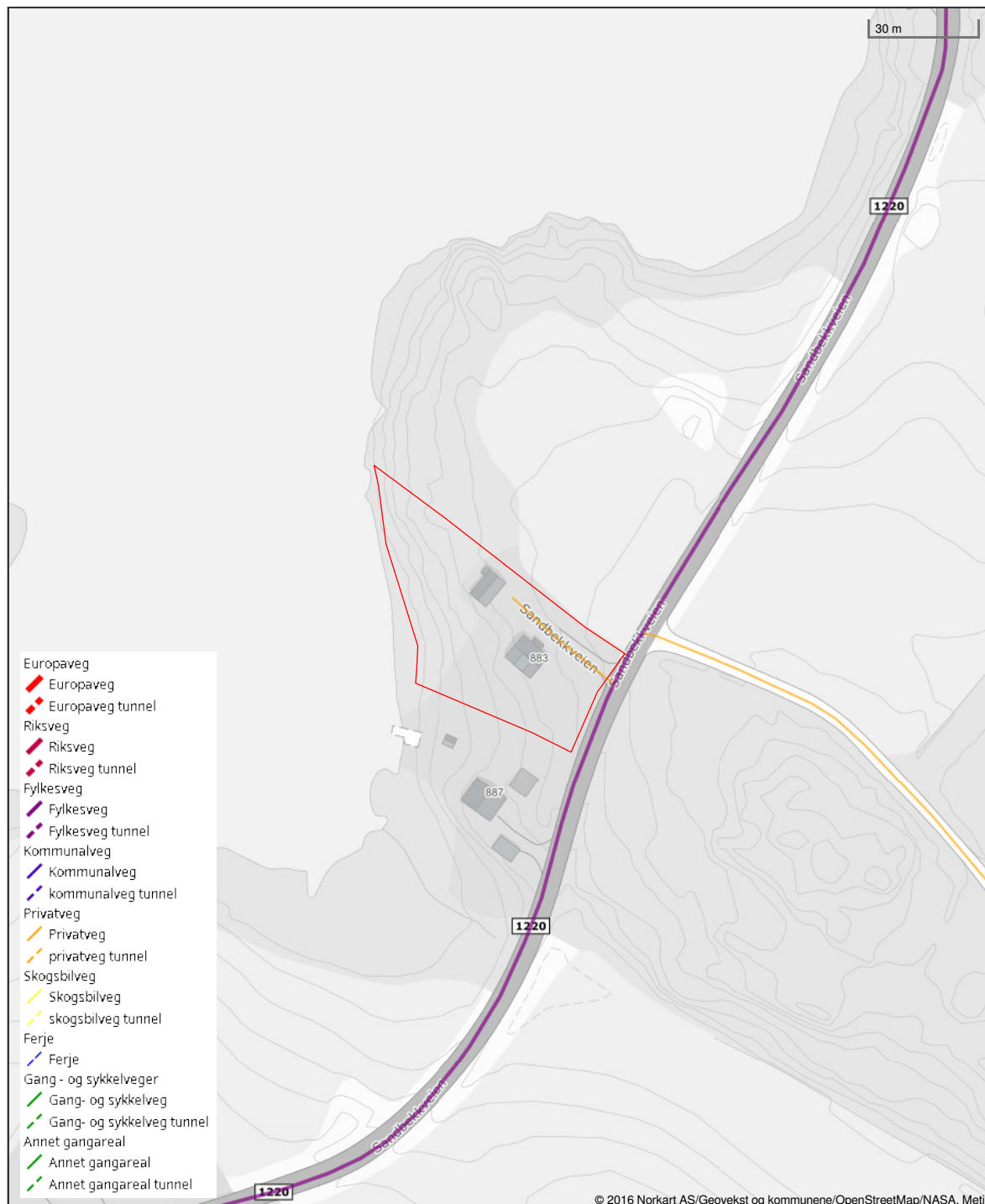
Rakkestad brannvesen har for tiden ikke oppdatert eller gammel tilsynsrapport på eiendommen. Eventuelt kan ny eier ta kontakt med brannvesenet for nytt tilsyn.

Vennlig hilsen

Rakkestad brannvesen



Vegstatuskart for eiendom 3120 - 162/5//



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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLSTAD	Beregnet areal	2475.4
Etablert dato	09.08.1938	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	162/5
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	162/5
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	21.01.2009 21.01.2009			0128-Mnrmangler, 0128-Mnrvannmangler, 0128-155/9, 148/1, 148/5, 148/6, 148/7, 148/10, 148/12, 148/13, 148/13/1, 148/14, 148/16, 148/19, 148/20, 148/25, 148/26, 148/27, 149/9, 152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 153/5, 154/2, 155/1, 155/2, 155/3, 156/1, 156/4, 156/7, 156/12, 156/13, 157/3, 158/1, 158/2, 158/3, 159/1, 159/7, 159/10, 160/1, 160/8, 160/15, 160/18, 161/1, 161/8, 162/1, 162/3, 162/4, 162/5, 162/6, 162/7, 162/8, 162/9, 162/10, 162/11, 162/12, 165/1, 165/3, 181/4, 181/29, 528/11
Skylddeling Skylddeling	06.04.1959			162/5, 162/10
Skylddeling Skylddeling	09.08.1938			162/3, 162/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571816.71	640013.57	0	Ja	2475.4	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN LIV OLIL F090431*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Sandbekkveien 883

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1892 DEGERNES	Kirkesogn	02030304 RAKKESTAD
Grunnkrets	206 Sandbekk	Tettsted	
Valgkrets	2 KIRKENG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147666993		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	147667000		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 147666993: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	140
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	140
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandbekkveien 883	H0101	162/5	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

2: Bygning 147667000: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

Tatt i bruk		02.05.2007	
-------------	--	------------	--

Bruksenheter

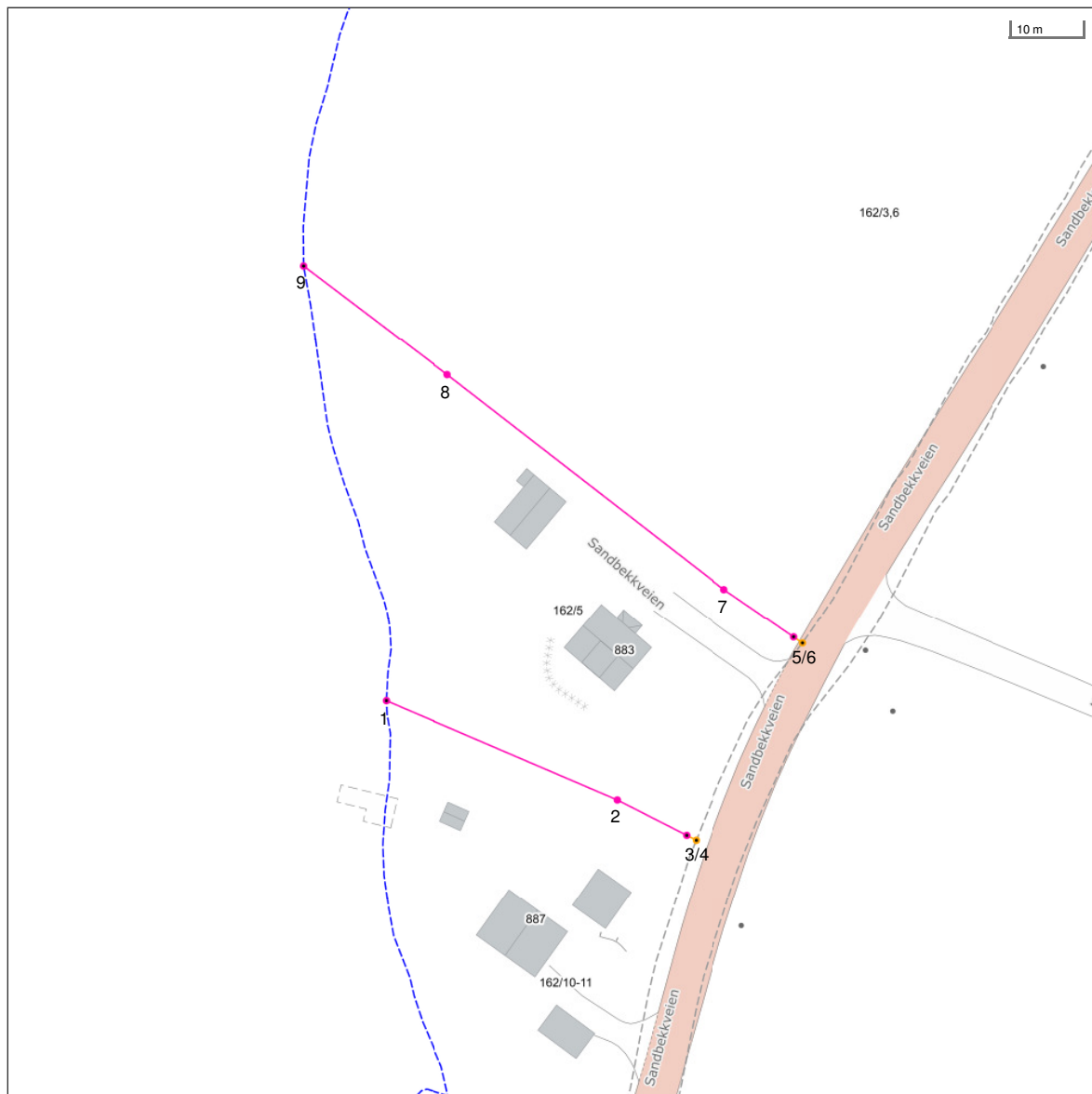
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	162/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3120 - 162/5//



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

----- Eiendomsgr omvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 475,40 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6571816,71	Øst	640013,57

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6571796,73	640002,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	62,51	
2	6571784,11	640035,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	35,25	
3	6571779,55	640045,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,89	
4	6571778,91	640046,44	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,51	
5	6571806,92	640060,34	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,47	
6	6571807,72	640059,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,50	
7	6571814,03	640049,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	11,81	
8	6571842,63	640009,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	49,09	
9	6571857,12	639988,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,30	



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 03.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandbekkveien 883, 1892 DEGERNES								

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

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

Plantyper med treff

✔ Kommuneplaner

✔ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

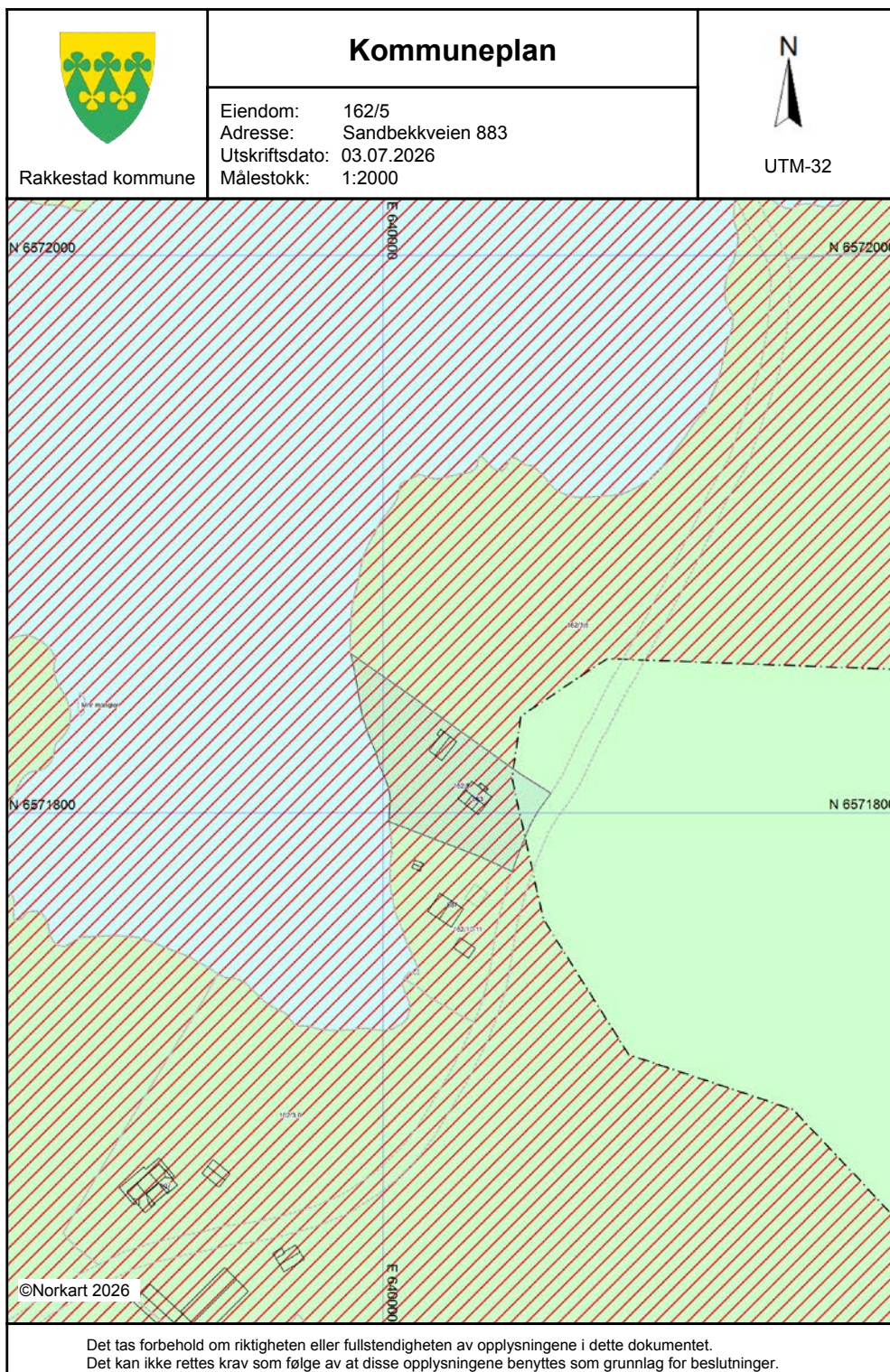
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301		
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.04.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	2 324 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	2 475 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	LSB6	

Kommuneplaner under arbeid

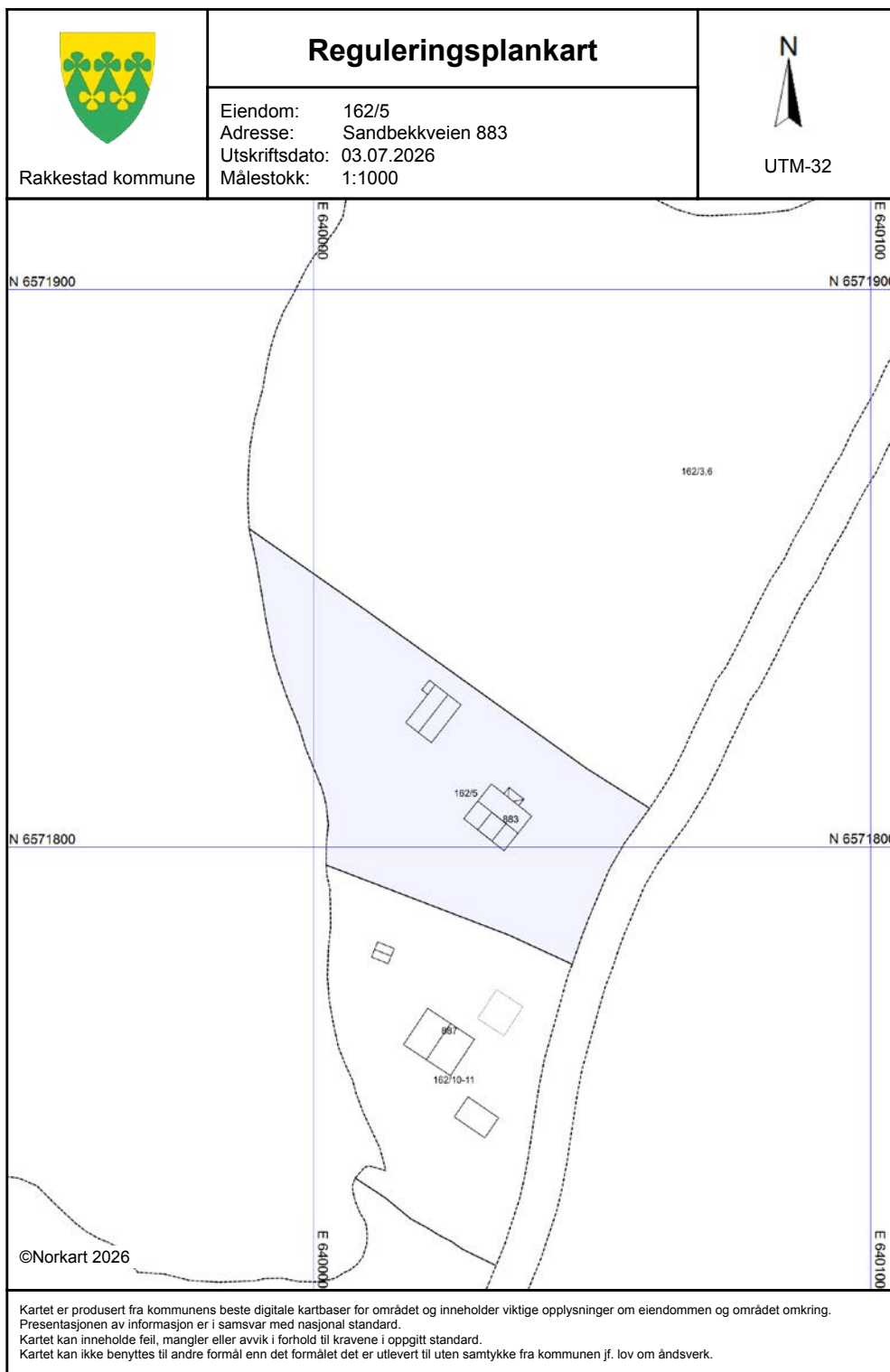
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Faresone grense
 -  Faresone - Flomfare
 -  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - eksister
 -  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål



Tegnforklaring



Planbestemmelser kommuneplanens arealdel 2025- 2037

Saksnr. 2024/63-3

Arkiv 141

Dato 25.02.2025



Innhold

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. PBL § 11-5).....	4
§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. PBL § 11-6)	4
§ 3 HENSYNSSONER (jf. Pbl § 11-8).....	5
§ 3.1 Hensynssone H310_fareområde kvikkleireskred,	5
§ 3.2 Hensynssone H310_2 aktsomhetsområde kvikkleireskred.	5
§ 3.3 H 310_3-5 Hensynssone Skred i bratt terreng.	6
§ 3.4 Hensynssone høyspenningsanlegg H370 (jf. Pbl § 11-8 a)	6
§ 3.5 Hensynssone friluftsliv H530 (jf. Pbl § 11-8 c).....	6
§ 3.6 Hensynssone kulturmiljø H570 (jf. Pbl § 11-8 c).....	6
§ 3.7 Hensynssone Aktsomhetsområde flom H320 (jf. Pbl § 11-8 a).....	7
§ 3.8 Hensynssone naturvern H720 (jf. Pbl § 11-8 d).....	7
§ 3.9 Hensynssone drikkevannskilde H110 (jf. Pbl § 11-8 a).....	7
§ 3.10 Hensynssone grunnvannsbrønner H120.....	7
§ 3.11 Hensynssone Samtidig planlegging H810 (jf. Pbl 11-8 f).	8
§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER (jf. PBL § 11-9).....	8
§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1).....	8
§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2).....	8
§ 4.3 Universell utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 5)	9
§ 4.4 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 nr. 5).....	9
§ 4.5 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5)	9
§ 4.6 Støy (jf. PBL 11-9 nr. 6).....	11
§ 4.7 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 nr. 6).....	12
§ 4.8 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 nr. 6)	12
§ 4.9. Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 nr. 3).....	13
§ 4.10. Høyspenningsanlegg (jf. PBL 11-9 nr. 5).....	13
§ 4.11. Overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 nr. 6).....	13
§ 4.12 Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6).....	14
§ 4.13 Naturmangfold (jf. PBL 11-9 nr.6).....	14
§ 4.14 Kulturlandskap og kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	14
§ 4.15 Kulturminner (jf. PBL § 11-9 nr.7).....	14
§ 4.16 Fjernvarme (jf. PBL 11-9 nr. 3).....	15
§ 4.17 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)	15
§ 4.18 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)	15
§ 4.19 Lekeplasser	16
§ 4.20 Miljøoppfølging og overvåking (jf. PBL § 11-9 pkt. 8)	16
§ 4.21 Lyssetting	16
§ 4.22 Rekkefølgekrav.....	16
§ 4.23 Byggegrense.....	17
§ 4.24 Utbyggingsavtaler	17
§ 4.25 Vannmiljø	17
§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10 og 11-11).....	18
§ 5.1 Boligbebyggelse	18
§ 5.1.1 Eksisterende og nye boligområder	18
§ 5.1.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)	19
§ 5.1.3 Områder til lek og opphold (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)	19
§ 5.2 Fritidsbebyggelse	20
§ 5.3 Sentrumsformål.....	20
§ 5.4 Næringsformål.....	20

§5.5 Råstoffutvinning	21
§5.5.1 Masseuttak stein	21
§ 5.6 Deponi innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)	21
§ 5.7 Grav- og urnelund.....	22
§ 6 LNF, LSB, LSN	22
§ 6.1 Alle kategorier	22
§ 6.1.1 Generelt	22
§ 6.1.2 Plankrav	22
§6.1.3 Friluftsliv	22
§6.1.4 Fritidsboliger.....	23
§ 6.1.5 Fradeling av gårdstun	23
§ 6.1.6 Infrastruktur	23
§6.2 LSN, spredt næring og eksisterende boliger og LSB, spredt næring og bolig.....	24
§ 6.2.1 Næringsvirksomhet på landbrukseiendommer.....	24
§ 6.2.2 Eksisterende bebygde boligeiendommer og fradelte gårdstun	25
§ 6.2.3 Boenheter	25
§6.3 LSB, spredt bolig og næring.....	25
§ 6.3.1 Avgrensing	25
§6.3.2 Boligbygging	25
§ 6.3.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Jf pbl §1-8.	26
§ 6.4 Kantsone/vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag.....	26

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 HENSYNSSONER (jf. Pbl § 11-8)

§ 3.1 Hensynssone H310_fareområde kvikkleireskred,

I områder vist som faresoner H310_1 på plankartet, er det registrert kvikkleireforekomster.

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

Innenfor hensynsonen er alle terrenginngrep og tiltak søknadspliktig.

Retningslinje:

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

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

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

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

§ 3.2 Hensynssone H310_2 aktsomhetsområde kvikkleireskred.

I områder vist som faresoner H310_2 på plankartet, er det potensiale for å treffe på kvikkleire. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan eller ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning.

Retningslinje:

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

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

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

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

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

I områder vist som faresoner H310_3-5 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. NVEs veileder 1/2019 eller nyere skal legges til grunn.

H310_3 er aktsomhetsområde steinsprang

H310_4 er aktsomhetsområde jord- og flomskred

H310_5 er aktsomhetsområde snøskred

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

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

Som kap 4.10

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

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinje:

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

Vurderinger i forhold til kulturmiljø skal baseres på Kommunedelplan Kulturmiljø.

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

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

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

Retningslinje:

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

Aktsomhetsområde viser potensiell fare, reell fare avklares på reguleringsplannivå.

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

Områdene har egne forskrifter

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

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

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

Retningslinje:

I saker som omhandler sikringssonen skal vannverkseier involveres.

Ved avvik på vannkvalitet skal sikringssonen evalueres.

§ 3.10 Hensynssone grunnvannsbrønner H120

Soner for sikring av kommunens grunnvannsbrønner.

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

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

Retningslinje:

Jf. prinsippgodkjenning av Sander vannverk av 8. aug 1980

Jf. vannverkseier ROS analyse.

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

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

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

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

§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

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

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

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

Unntakene under gjelder ikke dersom:

Tiltaket er innenfor hensynssone skred(H310_1-5) eller flom (H320).

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

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

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

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

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

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

f. Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformålet nåværende bebyggelse og anlegg.

g. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

Retningslinjer til § 4.2

Bokstav a: Med større sammenheng menes eksempelvis, infrastruktur VVA, forhold til myk mobilitet og støy. Transformasjon av større område.

Bokstav b) Der tiltak medfører publikumsrettet virksomhet med mer enn 50 besøkende pr dag skal det som hovedregel kreves løsning for myke trafikanter.

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

Bokstav g) med små tiltak kan som eksempel være tilbygg, garasjer, små frittliggende bygg for eksempel trafostasjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

a. På parkeringsplasser med 50 plasser eller mer, skal minimum 5% av plassene reserveres for forflytningshemmede. På parkeringsområder opptil 50 plasser skal det reserveres minst 2 plasser.

b. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 40 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

c. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Alle sykkelplasser skal ha fastmontert stativ.

d. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4)

- I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.

- I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

Retningslinjer til § 4.5

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

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

§ 4.6 Støy (jf. PBL 11-9 nr. 6)

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

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

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsarea l	Støynivå utenfor soverom , natt kl. 23-07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsarea l dag og kveld, kl. 07-23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsarea l lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsarea l søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55 \text{ dB}$	$L_{5AF} \leq 70 \text{ dB}$			
Bane	$L_{den} \leq 58 \text{ dB}$	$L_{5AF} \leq 75 \text{ dB}$			
Luftfart	$L_{den} \leq 52 \text{ dB}$	$L_{5AF} \leq 80 \text{ dB}$			
Industri med helkontinuerlig arbeid	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 50 \text{ dB}$	$L_{night} \leq 45 \text{ dB}$ $L_{AFmax} \leq 60 \text{ dB}$			
Øvrig industri	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55 \text{ dB}$ og $L_{evening} \leq 50 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} 50 \text{ dB}$ og $L_{evening} \leq 45 \text{ dB}$	$L_{night} \leq 45 \text{ dB}$ $L_{AFmax} \leq 60 \text{ dB}$		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 45 \text{ dB}$	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 40 \text{ dB}$
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 50 \text{ dB}$	$L_{night} \leq 45 \text{ dB}$, $L_{AFmax} \leq 60 \text{ dB}$			
Motorsport	$L_{den} \leq 45 \text{ dB}$	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{5AF} \leq 60 \text{ dB}$		

Skytebaner	Lden ≤ 35 dB	Aktivitet bør ikke foregå	LAFmax ≤ 65 dB		
Vindturbiner	Lden ≤ 45 dB				
Nærmiljøanlegg	Lden ≤ 60 dB				

Retningslinjer til § 4.6

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

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

I områder vist som faresoner H310_1-2 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d. Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

Retningslinje:

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

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

a. Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og åpne vannveier.

b. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier og dreneringslinjer sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås..

c. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det framlegges plan som viser løsning for håndtering av overvann.

Retningslinje :

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

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

Lokal veileder for overvann skal følges

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

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

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

Retningslinjer til § 4.12

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

For lokale kulturminner legges kommunedelplan kulturmiljø til grunn.

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 4.19 Lekeplasser

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

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

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

Retningslinjer til § 4.20

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

§ 4.21 Lyssetting

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

Retningslinjer til § 4.21

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

§ 4.22 Rekkefølgekrav

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

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

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

§ 4.23 Byggegrense

Byggegrenser mot vei skal behandles etter plan- og bygningsloven. Avstanden regnes fra midtlinjen i kjørebane eller gang- og sykkelvegen. Dersom ikke annet er avklart gjennom reguleringsplan gjelder følgende byggegrenser mot:

- Riksvei: 50 meter
- Fylkesvei:
 - For fylkesveier som inntil 1. januar 2010 var riksveier, gjelder en byggegrense på 50 meter. Dette gjelder for fylkesvei 124 og fylkesvei 220.
 - For øvrige fylkesveier gjelder en byggegrense på 15 meter.
- Kommunal vei: 15 meter
- Gang- og sykkeløsning: 15 meter

§ 4.24 Utbyggingsavtaler

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

Retningslinje: Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om:

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

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

§ 4.25 Vannmiljø

Blågrønne verdier skal vektlegges og styrkes i alle søknader om tiltak.

Ved regulering skal det være minst 10 meters sone grønn sone langs vann og vassdrag.

Bekkelukking er som hovedregel ikke tillatt, det skal ved alle byggesaker og reguleringsplaner vurderes restaurering og gjenåpning av bekker.

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

§ 5.1 Boligbebyggelse

Følgende områder er avsatt til ny boligbebyggelse:

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

Retningslinje:

Det skal for alle nye områder utarbeides reguleringsplan.

§ 5.1.1 Eksisterende og nye boligområder

a. I reguleringsplaner kan boligtyper og boligstørrelser fastsettes av kommunen for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Befolkning- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

b. Garasjers møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 5 m og 3,5 m. Pulttak 4 meter.

c. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Garasje med innkjøring parallelt med vei kan plasseres inntil 2 meter fra veikant.

d. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter og 0,5 meter fra vegggrøft.

e. Ved behandling etter eldre planer som er datert før 01.11.1990 med utnyttelsesgrad (U-grad) i plankart eller bestemmelser, settes BYA til maks 25 % av tomt.

f. Fortetting i eksisterende områder skal følge bestemmelsene i § 4.2 eller bestemmelser fastsatt i reguleringsplan.

Retningslinjer til § 5.1.1

- a) 1. Kommunen skal vurdere boligtyper og boligbehovet i kommunen før oppstartsmøte for nye reguleringsplaner.
- b) Avvik fra avstandskrav til VVA kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- c) For alle nye reguleringsplaner må det gjøres registrering av naturmangfold og naturtyper.
- d) Reguleringsplaner skal følge opp konsekvensutredningen med de oppfølgingstemaer som er avdekket i utredningen.

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

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

Bebyggelsestype	MUA per boenhet
Enebolig	150 m ² per boenhet
Andre boligtyper	100 m ² per boenhet
Leilighet/sekundærbolig	50 m ² per boenhet

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

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

Sandlekeplass			Kvartalslekeplass		
For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse	For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse
5-20	50m	150 m ²	21-100	150 m	10 m ² /boenhet minst 500 m ²
Målgruppe 0-6 år			Målgruppe: 6-15 år		
Minimumskrav pr plass: sandkasse, ett lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel.			Minimumskrav: 3 lekeapparater, hvor ett skal være huske, benk og variert underlag.		

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

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

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

Retningslinjer til § 5.1.3

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

§ 5.2 Fritidsbebyggelse

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

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

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

§ 5.3 Sentrumsformål

Degernes sentrum:

Det kan utbygges boliger og forretninger innenfor området.

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

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

§ 5.4 Næringsformål

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

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

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

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

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

§5.5 Råstoffutvinning

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

§5.51 Masseuttak stein

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

2) Murtnes

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

3) Sververmoen

Område for uttak av stein til knusing.

4) Hverven

Område for uttak av stein til knusing.

Retningslinje:

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

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

Åstorp

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

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

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

§ 5.7 Grav- og urnelund

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

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

Gangveier og stier kan opparbeides.

§ 6 LNF, LSB, LSN

§ 6.1 Alle kategorier

§ 6.1.1 Generelt

Nye bygninger tilknyttet landbruk er tillatt.

Tiltak i tilknytning til våningshus og garasje er tillatt.

§ 6.1.2 Plankrav

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

§ 6.1.3 Friluftsliv

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

Retningslinjer til § 6.1.3

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

§6.1.4 Fritidsboliger

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

Retningslinjer:

Ved søknad om dispensasjon gjelder følgende ytre rammer:

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

§ 6.1.5 Fradeling av gårdstun

Fradeling av eksisterende gårdstun til boligformål tillates der hvor landbruksarealet av eiendommen legges til, eller er lagt til, en annen landbrukseiendom for å styrke ressursgrunnlaget.

Dyrka eller dyrkbar mark skal følge landbruksarealet. Areal nødvending for vedlikehold av bygg skal følge gårdstunet. Dog ikke utover 4 meter fra vegglin.

Retningslinje :

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

§ 6.1.6 Infrastruktur

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

Retningslinje :

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

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

§ 6.2.1 Næringsvirksomhet på landbrukseiendommer

- a. Næringsvirksomhet på aktive landbrukseiendommer som ikke faller inn under landbruksformålet tillates dersom:
1. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger.
 2. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 3. Virksomheten ikke krever omdisponering av dyrket/dyrkbar mark eller vesentlig ombygging av bygninger.
 4. Bygning er godkjent til formålet.
 5. Virksomheten ikke er publikumsrettet.
 6. Tiltaket er lokalisert minst 100 meter fra vann eller vassdrag.
- b. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- c. Ny virksomhet skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.
- d. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 3 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering.
- e. Det tillates inntil 8 bruksendringer i hhv. LSN og LSB 1-6. Til sammen 16 i planperioden.

Retningslinjer til § 6.2.1

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

§ 6.2.2 Eksisterende bebygde boligeiendommer og fradelte gårdstun

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

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

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

§ 6.2.3 Boenheter

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

Retningslinje til § 6.2.3:

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

Erstatningsbolig skal ha en samtidighet med rivning av bolig.

§6.3 LSB, spredt bolig og næring

§ 6.3.1 Avgrensing

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

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

§6.3.2 Boligbygging

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

a) Nye enheter skal ikke være i konflikt med:

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

- Fylkeskonservator skal klarere tomt før fradeling/bygging kan skje.
 - Tomtegrense skal ved fradeling settes til minimum 20 meter fra dyrka mark.
 - Ved oppføring av bolig uten fradeling skal bygg ha minimumsavstand på 35 meter fra dyrka mark.
 - Tomtegrensens avstand til vann og vassdrag skal være minst 100 meter.
 - Plassering av bygg skal ikke være i konflikt med landbruksdrift i området.
- b) Eiendommer kan bebygges med inntil 20 % BYA, hvor uthus/garasjebygg begrenses oppad til maksimalt 150 m² pr bygg.
 - c) Garasjer /uthus skal ha saltak med minste takvinkel 20 grader, gesimshøyde maksimalt 5,5 meter.
 - d) Der hvor hovedhus har en annen takform, kan garasjer/uthus under 70 m² ha samme takform som hovedhus..
 - e) Bygninger skal oppføres på fast grunn, eller hvor eiendommen befinner seg over grensen for marin leire. Alternativt kan geoteknikk avklares.
 - f) Fradelinger over 2 daa utløser krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Retningslinjer til § 6.3.2

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

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

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

Retningslinjer til § 6.3.3 b):

Tiltak kan likevel være søknadspliktig etter annet regelverk.

§ 6.4 Kantsone/vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer til § 6.4

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

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

Produktet ble levert uten dokumenter.

Produktet ble levert uten dokumenter.

Produktet ble levert uten dokumenter.



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus



Skann koden for
mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 12.05.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.612.222 kr og totalt 3.612.222 kr. Nominell rente er 5,24 og effektiv rente er 5,44 % og månedlig terminbeløp 12.033 kr.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

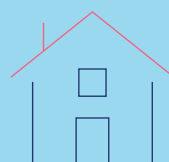
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert bolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus (kr 5 035 for Borettslagseiendom, kr 7 270 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 295 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for

enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Egenandel på 6/8000 (avhengig av boligtype) påløper ved 10 timers advokatbistad, tvist eller innhenting av takstrapport

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorrdningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187

Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Produktarket er gyldig fra 1. februar 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Ole Christian Gjerlaugsen
Eiendomsmegler

Telefon: 476 67 065
E-post: ole.g@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Sarpsborg
Torggata 12, 1707 SARPSBORG