



**aktiv.**

Akerskogen 59, 1643 RÅDE

**Nydelig hytte fra 1991 med sjønær  
beliggenhet kun en time fra Oslo.**



Daglig leder / Partner

## Anine Lind

**Mobil** 921 33 023

**E-post** anine.lind@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 500 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 63 890,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 563 890,-
<b>Selger:</b>	Kåre Torstein Thomassen
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1991
<b>BRA-i/BRA Total</b>	85/104 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1356.7 kvm
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 33, bnr. 84
<b>Oppdragsnr.:</b>	1114260036

# Nydelig hytte fra 1991 med sjønær beliggenhet kun en time fra Oslo.

Akerskogen 59 er en fritidsbolig med naturskjønn beliggenhet i Råde kommune, kun ca. 215 meter fra sjøen. Boligen er oppført i 1991 og har ca. 104 m<sup>2</sup> bruksareal med en praktisk planløsning bestående av stue, kjøkken, tre soverom, bad og toalettrom. Eiendommen har gode uteområder med terrasse på ca. 65 m<sup>2</sup> og innglasset terrasse. Fritidsboligen har enkel standard og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Vann og avløp er ikke tilkoblet, men det er sommervann tilgjengelig.

Høydepunkter:

- Kun ca. 220 meter til sjøen
- Terrasse på ca. 65 m<sup>2</sup>
- Mulighet for å koble på vann og avløp
- Innglasset terrasse
- Naturskjønn beliggenhet
- En time fra Oslo
- To boder
- Sommervann via felles anlegg
- Det er oppdaget fukt i krypkjeller



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	71
Nabolagsprofil .....	74
Budskjema .....	164

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 104 kvm

TBA: 65 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 kvm Entre/stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad

BRA-e: 11 kvm Bod, bod 2

BRA-b: 8 kvm Innglasset balkong

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1356.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Naturtomt, noe opparbeidet.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Råde kommune, med kort avstand til sjøen, ca 220 meter.

Området byr på flere badeplasser, inkludert Rubingen, Ellingstranda, Husebystranda, Saltholmen, Storesand og Hestholmen, alle innen 14 minutters kjøring. For golfentusiaster er Huseby & Hankø Golfklubb tilgjengelig på 12 minutter.

Offentlig transport er godt tilgjengelig med Råde stasjon (RE20) 8 minutter unna og Rygge stasjon (RE20) 13 minutter unna. Lokale bussholdeplasser som Hauga og Syversvingen (linje 201) ligger 18 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 Råde og Kiwi Saltnes er henholdsvis 10 og 11 minutter unna, og det finnes flere treningsmuligheter i nærheten, inkludert Expressgym Råde og SKY Fitness Rygge.

For vintersportinteresserte er Kjerringåsen alpinksenter tilgjengelig innen 28 minutters kjøring, med to skitrekk i anlegget. Eiendommen har også god tilknytning til større byer som Fredrikstad (25 minutter), Moss (26 minutter) og Oslo (1 time og 4 minutter).

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av fritidsboliger.

### **Bygningssakkyndig**

Frosterød Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag: Renner i plastbelagt stål, beslag i stål og plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer stue høyre side terrassedør 2007, soverom 1984.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre (2007) og enkel kjellerdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassekonstruksjoner i tre med rekkverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Avvik stue/kjøkken 12 mm i hele rommet. Laveste punkt midt i rommet, høyeste punkt ved dør til badrom. Avvik innenfor 2 meter 11 mm.

Avvik soverom vest 10 mm i hele rommet. Laveste punkt i ytterhjørne mot bod, høyeste punkt hjørne bod/soverom.. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Det er ikke opplyst at det er etablert drenering rundt bygningen.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold: Terreng har fall inn mot bygningen.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Fasader har noe etterslep og overflater med sprekker på utsatte sider.

Store deler av fasaden er tildekket med terrasser som er montert utenpå kledningen, deler av kledning har liten/manglende avstand til terreng.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det må påregnes utvendig vedlikehold og noe utskiftning av panelbord, konsekvens for manglende tiltak er videre utvikling av symptomene som vil gi resultat av skader.

Montering av terrasser utenpå kledningen gir ikke mulighet for vedlikehold av fasaden, det må utføres tiltak slik at fasaden/panel kan bli vedlikeholdt. Terrasser må fjernes og eller det må utføres tilpasninger på fasader med panel/beslag. Konsekvens for manglende tiltak er skader på fasader som ikke kan vedlikeholdes eller kontrolleres

bak/under terrasse.

Det må utføres tilpasninger på fasader som har liten avstand til terreng. Konsekvens for manglende tiltak er fare for skader og kort levetid på del av konstruksjonen.

Det er avdekket betydelige skader i krypkjeller som må utbedres. Det er ikke mulig å avdekke omfanget, ytterligere undersøkelser må utføres. Det kan ikke utelukkes skader på andre bygningsdeler (yttervegger) som en følgeskade.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er synlig at det har vært/er stor aktivitet etter mus på loft.

Mulig eldre konstruksjon som er tilpasset på stedet.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser bør utføres gjelder aktivitet med mus. Det er stor sannsynlighet for at aktiviteten har vært andre steder i bygningen. Omfang og eventuelt skader kan ikke kontrolleres uten åpning av konstruksjonen,

Takstoler er trolig produsert og benyttes for annen bygning, det er utført tilpasninger på plassen. Det foreligger ingen statiske bergegninger for konstruksjonen.

#### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Omramning mangler dryppkant.

Vindu kjøkken lar seg ikke åpne, vindu toalett er tregt.

Flere glass er punktert (egenerklæring).

Konsekvens/tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det må etableres dryppkant på utvendig omramning. Konsekvens av manglende tiltak er skader /råte på omramning.

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.

Glass som er punktert må/bør byttes.

#### Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør til utv. bod er treg med utvendige noe skader, dør til bod ved ytterdør noe treg og mangler beslag.

Ytterdør med enkelt glass og mangler beslag.

Konsekvens/tiltak: Dører til bod må justeres og det må påregnes utvendig vedlikehold/utbedring. Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av skader og slitasje.

Det må monteres beslag på undersiden av terskel. Konsekvens av manglende tiltak er fukt vann inn i konstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk er 90 cm, mindre del av terrasse har krav til rekkverk.

Overflater har slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav til å etablere rekkverk høyere en hva som er montert i dag.

Det må påregnes noe vedlikehold.

Pipe og ildsted

Sprekker i brannmur ved pipe.

Konsekvens/tiltak: Tette sprekk og holdes under oppsikt for kontroll på om forholdet er stabilt.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til et soverom er tregt.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Gulv har ikke fall til sluk.

Arbeid med gulvbelegg er ikke fagmessig utført da hjørner er fuget og ikke sveiset.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Hjørner må utbedres, konsekvens for manglende tiltak er forkortet levetid på tetthet av gulv.

For å oppfylle forskriftskrav må det etableres fall på gulv noe som resulterer i at det må etableres nytt gulv/tettesjikt.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tettesjikt/gulvbelegg er ikke fagmessig utført i hjørner da det er benyttet fugemasse og ikke sveis.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Tiltak må utføres, konsekvens av manglende tiltak er kortere levetid på bygningsdelen med fare for lekkasjer og påfølgende følgeskader på andre bygningsdeler.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Servant er løs.

Utstyret er ikke tilkopledd vann, pumpe fra kanne i utvendig bod.

Konsekvens/tiltak: Feste servant.

Etasje - Entre/stue/kjøkken - Overflater og innredning

Tregheter i skuffer.

Ukjent alder ukjent, deler er eldre en byggeår.

Skjevheter i fronter.

Konsekvens/tiltak: Det må utføres justeringer og tilpasninger for oppretting.

Konsekvens av manglende tiltak er slitasje på fronter og innredning.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG3

Taktekking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking/shingel har synlig slitasje og løse partier, det er åpninger og del av takpapp var tettet etter åpning/hull (tettet med fugemasse ved befarings).

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

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må påregnes ny taktekking på bygningen, spesielt siden inn mot gårdsplass har mye avvik, det anbefales at begge sider fornyes samtidig. Konsekvens av manglende tiltak er lekkasjer med påfølgende følgeskader.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Skader fotbeslag, flass pipe.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann må ledes bort fra bygningen. Konsekvens for manglende tiltak er ekstra belastning med vann/fukt i krypkjeller.

Ved utskiftning av taktekking er det naturlig å bytte deler av beslag på tak, deler av beslag har skader og må byttes.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Påviste skader må utbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Nye bjelker må settes inn. Råteskadet treverk må skiftes. Det er avdekket betydelige skader i krypkjeller som må utbedres. Det er ikke mulig å avdekke omfanget, ytterligere undersøkelser må utføres. Det kan ikke utelukkes skader på andre bygningsdeler som en følgeskade.

Skadene i krypkjeller er beskrevet under eget punkt.

#### Krypkjeller

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. På befaring er det observert/avdekket følgende forhold i krypkjeller:

- Fuktig miljø.
- Stående fall på terreng.
- Fall på fjell inn fra flere sider av bygningen til midten av bygget.
- Høy fuktighet i trekonstruksjoner.
- Omfattende nedfall av stubbloft.
- Omfattende råteskader på stubbloft og bjelkelag
- Midlertidige støtter montert.
- Manglende lufting

-Manglende adkomst til deler av krypkjeller og krypkjeller under bod.  
Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det var ikke adkomst/muligheter for kontroll av hele krypkjeller på befaringsdagen på grunn av lav høyde og nedfall på stubbloft. Skadene er omfattende og det må påregnes utskiftninger av deler av bjelkelag. Det må utføres ytterligere undersøkelser før omfanget kan avdekkes.

Tiltak som må påregnes:

- Utskiftning av bjelkelag (omfang ikke avklart).
- Utskiftning av stubbloft (hele bygningen).
- Utbedring av lufting.
- Tiltak på terreng/drenering som leder fukt bort utenfor bygg og innvendig fuktsikring/drenering.

Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader som vil føre til setningsskader og fullstendig kollaps av del(er) av bygningen.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtrom har ikke membran i våte soner på vegger, dette er et forskriftsbrudd.

Konsekvens/tiltak: Etablere membran/tettesjikt i våte soner. Konsekvens for manglende tiltak er skader på vegger.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Etasje - Entre/stue/kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

#### Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Bygget er oppført på fjell som har fall inn i krypkjeller. Det er fuktig miljø og stående vann i krypkjeller som er påført betydelige skader i bjelkelag.

Det må påregnes utvendige tiltak for å bedre forhold i krypkjeller, utvendige tiltak vil være en naturlig del av dette.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det må etableres utvendige tiltak for drenering slik at fuktighet/vann ledes bort fra bygningen og ikke inn i krypkjeller. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader/fuktpåkjenning i krypkjeller.

#### Grunnmur og fundamenter

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmur er ikke med murpuss flere steder.

Del av mur har ikke understøttelse.

Konsekvens/tiltak: Det må utføres murpuss på mur.

Tiltak for underbyggelse av mur ved luke.

#### Terrengforhold

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

#### TGIU

##### Vannledninger

Sommervann er ført inn til yttervegg, anlegget er felles og kostnadene dekkes via kostnader til velforening.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Trapp utvendig mangler rekkverk.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk på trapp gir fare for personsskader.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

Kommentar fra selger: Det er ikke innlagt vann og avløp i hytta. Det er kun sommervann i kran på veggen ute. Etter at de fleste nabohyttene har lagt inn vann, blir dette borevannet ikke lenger rensset. Det har for øvrig, pga myrsmak, aldri vært benyttet som drikkevann. Sprekk i treverk i et av soveromsvinduene. Ser ut som fukt/svartsopp i overgangen gulv/vegg i vedboden. Antydning til punktering i flere stuevinduer?

## **Innhold**

Entre/stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, bod, bod 2 og innglasset terrasse.

## **Standard**

Fritidsbolig med behov for vedlikehold og oppgraderinger, se kommentarer fra taksten vedrørende fukt i krypkjeller. Løsningene er i hovedsak tilpasset bruk uten tilkobling til offentlig vann og avløp.

### **Kjøkken**

Kjøkkenet har en innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Løsningen er enkel og funksjonell, men uten tilkoblet vann. Avløp føres direkte ut til terreng. Det er ikke montert ventilator eller avtrekk over kokesonen.

### **Stue**

Stuen har en tradisjonell utforming med trepanel på vegger og himling, samt furugulv som gir et klassisk hyttepreg. Rommet har plass til sittegruppe og oppholdsareal, og gir en lun atmosfære.

### **Bad**

Badet har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med servant og dusjkabinett.

Våtrommet er ikke tilkoblet vann og benytter en løsning hvor vann fraktes inn og pumpes til dusjkabinettet. Avløp føres ut til terreng. Det er plastsluk i gulvet, men ingen ventilasjon eller fast varmekilde.

### **Toalettrom**

Toalettrommet er utstyrt med forbrenningstoalett. Rommet har ingen ventilasjon.

### **Innvendige overflater**

Boligen har furugulv, samt trepanel på vegger og himlinger. Overflatene gir et

tradisjonelt uttrykk.

#### Tekniske installasjoner

Boligen har sommervann ført frem til yttervegg via felles anlegg, med kostnader dekket gjennom velforening. Avløpsrør er i plast og føres ut til terreng. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon via spalter i vinduer.

Det opplyses om at det er holdt av plass til hytta i anlegget til Krogstadfjorden for vann og avløp. Antatt pris vil være ca 350.000,- for å koble seg på anlegget og søknadsprosess til kommunen.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Lampe over spisebord følger ikke med.

#### **Hvitevarer**

Kjøleskap og komfyr medfølger.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

22.05.2025:

- Feiing og tilsyn på pipe utført.

#### **Parkering**

Parkering på biloppstillingsplass utenfor hytten. Det er privat vei helt frem til døren.

#### **Solforhold**

Hytta har en stor sydvestvendt terrasse med gode solforhold.

#### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Vedfyring er hovedoppvarmingskilden. Boligen har elementpipe og vedovn som oppvarmingssystem.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 500 000

### Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

63 890 (Omkostninger totalt)

80 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 563 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 580 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 583 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Branntilsyn, feiing: 431,-

Renovasjon: 4.910,-

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 538 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 205 700 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen 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. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 33, bruksnummer 84 i Råde kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3112/33/84:

14.11.2008 - Dokumentnr: 927452 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3112 Gnr:33 Bnr:1

14.11.2008 - Dokumentnr: 927452 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0135 Gnr:33 Bnr:1 Fnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 848485 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0135 Gnr:33 Bnr:84

01.01.2024 - Dokumentnr: 862027 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3017 Gnr:33 Bnr:84

09.05.2011 - Dokumentnr: 352870 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:33 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:33 Bnr:93

Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:33 Bnr:94

Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:33 Bnr:95

Rett til å bruke stranden

Bestemmelse om bryggeplass

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøperen har rett til bruk av eksisterende atkomstvei fra RV 116 frem til tomten mot forholdsvis andel av vedlikeholdet sammen med andre bruksberettigede.

Kjøperen har rett til å bruke stranden og brygge på gnr 33. bnr 1 nedenfor tomten sammen med andre tomtfestere/eiere samt rett til adkomst til strand og brygge over gnr 33 bnr 1.

Partene aksepterer som rettmisig de tekniske installasjoner m.v. i form av brønn, pumpehus, vann-, avløps-, el-ledninger som i dag er etablert i området, herunder på selgerens eiendommer og den eiendom kjøper nå erverver. Velforening/hytteforening eller lignende, som er etablert i området samt direkte berørte brukere av anleggene har rett til adkomst til disse installasjoner for ettersyn, reparasjon og vedlikehold.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert: 29.04.2002

#### Lovlighet

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

- Det er ikke søkt bruksendring for innredet soverom i carport og badrom. Innglasset terrasse er ikke søkt om.

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

- Ja, byttet glassrute på et soverom.

Er det av dekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

- Ja, areal innredet til boligformål uten bruksendring.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.04.2002.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Privat vei, kostnader for drift og vedlikehold må påregnes.

Tilknytning vann: Bygningen er ikke tilkoplest vann, men det er etablert sommervann som er ført inn til yttervegg. Vannkvaliteten er ikke testet og dagens eier bruker ikke vannet til drikkevann. Kostnader for sommervann må påregnes. Anlegget er felles og kostnadene dekkes via kostnader til velforening.

Tilknytning avløp: Eiendommen er ikke tilkoplest avløp, avløp fra vask kjøkken, badrom, dusjkabinett og sluk i gulv badrom føres ut på terreng. Det er avløpsrør av plast inne i bygningen som føre ut til terreng.

Kostnader for drift og vedlikehold må påregnes.

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til fritidsbebyggelse.

Eiendommen følger kommuneplan 2023-2037 med formål fritid. I følge kommuneplanen er det ikke lov med frittstående bygninger som bod/uthus ved oppføring av ny fritidsbolig. Bod på denne eiendommen er ikke godkjent.

På baksiden av hytta, er det vedtatt en detaljregulering for Akerskogen hytteområde. Denne ble vedtatt 06.12.18. Plankartet som viser hvor de nye hyttene skal oppføres, er lagt ved i prospektet. Det er etablert tomter som ligger inntil denne eiendommen. Reguleringsbestemmelsene for detaljreguleringsplan er vedlagt. Ytterligere informasjon om saken kan sees på kommunens hjemmesider: <https://www.arealplaner.no/raade3112/arealplaner/12?knr=3112&gnr=33&bnr=6>

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0 Digital annonsering  
4 500 Foto fra kr.  
3 500 Kommunale opplysninger  
19 900 Markedspakke  
6 900 Oppgjørshonorar  
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
12 900 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger/overtakelse per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 98 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Anine Lind  
Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling  
anine.lind@aktiv.no  
Tlf: 921 33 023

### **Ansvarlig megler bistås av**

Anine Lind  
Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling  
anine.lind@aktiv.no  
Tlf: 921 33 023

Baard Janitz  
Eiendomsmegler / Partner  
baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

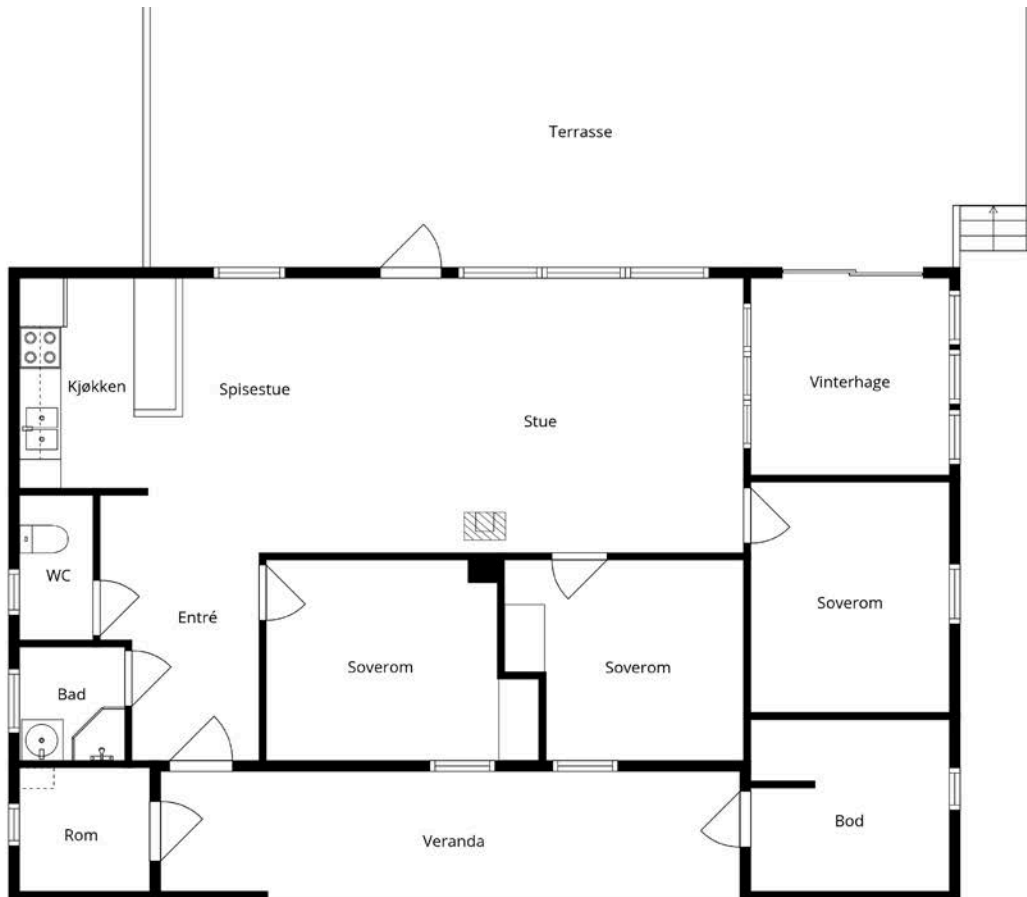
**Oppdragstaker**

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330  
Gudes gate 2, 1530 Moss,

**Salgsoppgavedato**

05.05.2026



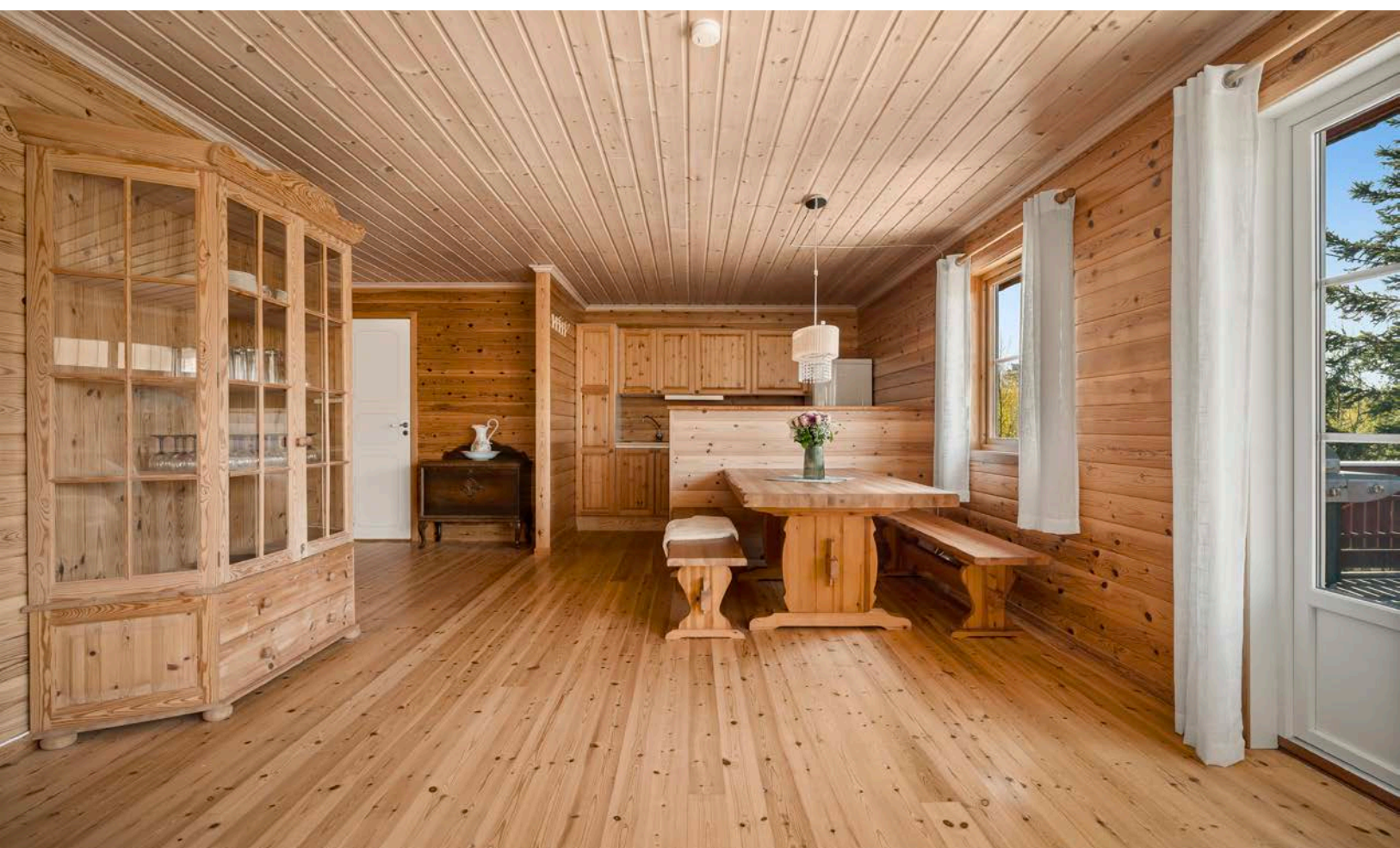


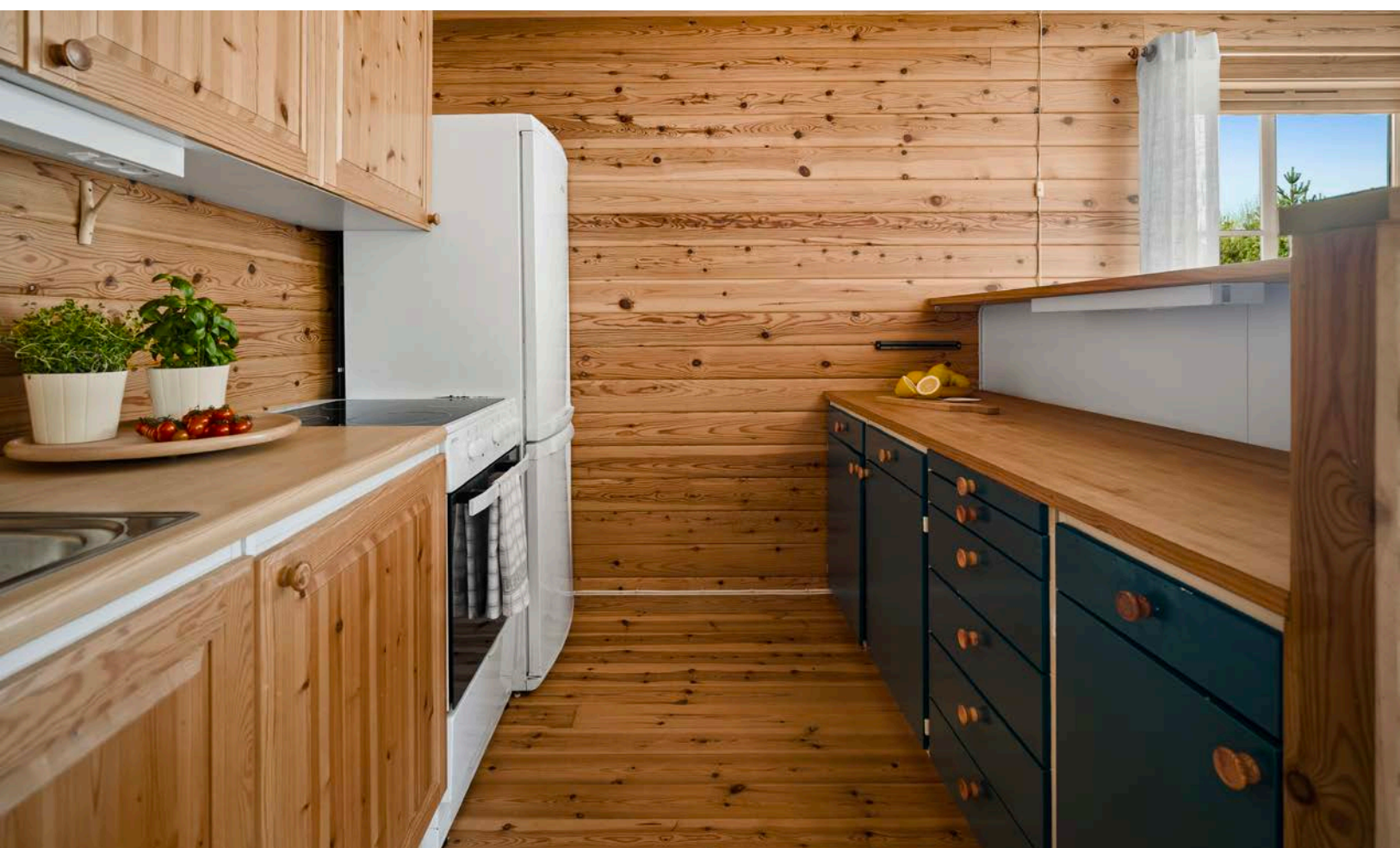










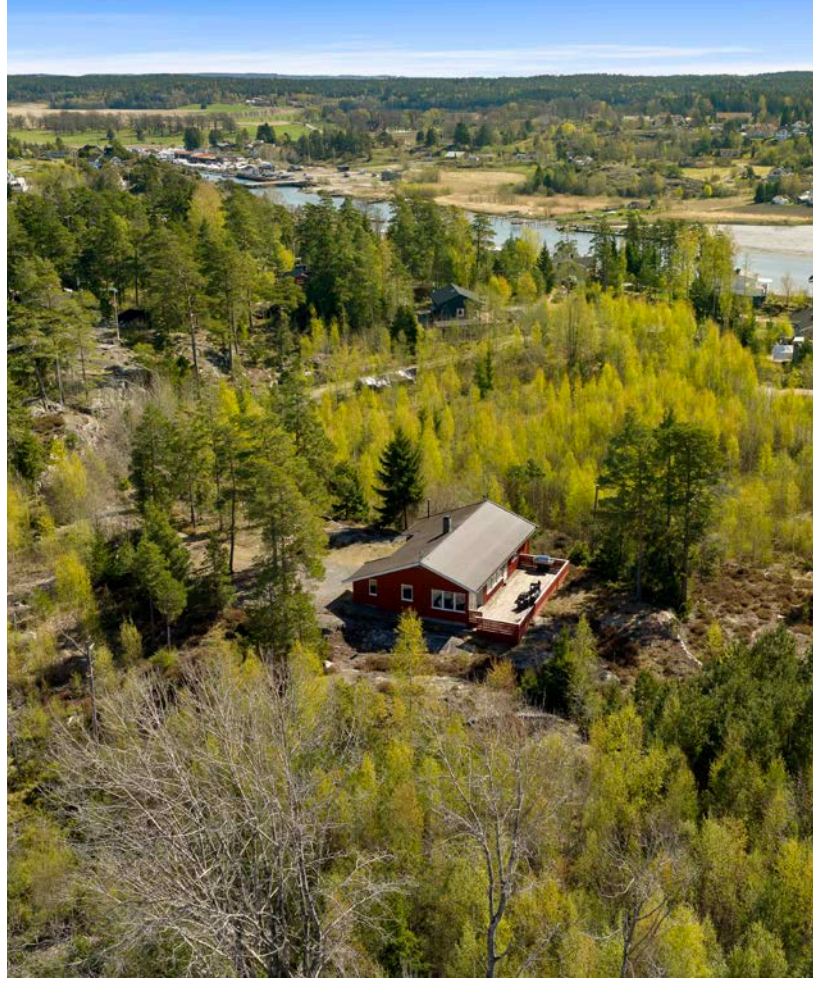
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Akerskogen 59 , 1643 RÅDE
-  RÅDE kommune
-  gnr. 33, bnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 10021-1857

Eiendomsverdi ref nr: XO3911

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



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.

## Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV) .
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se [www.takstmannen.no](http://www.takstmannen.no)

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

[staale@takstmannen.no](mailto:staale@takstmannen.no)

970 40 588



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1991. Det er opplyst ved befaring at deler av bygningen er oppført med materialer og utstyr som har vært brukt før det ble oppført på denne adressen. Det er funnet alder på glass i vinduer før byggeår og det er opplyst at takstoler er benyttet på annet bygg tidligere. Det foreligger ikke noen opplysninger av omfang men det må tas høyde for at materialer og utstyr kan ha/har alder som er eldre en byggeåret som er opplyst. Der det ikke foreligger opplysninger er byggeår benyttet som alder på bygningsdelen.

Bygningen er oppført med ringmur og krypkjeller. Utvendig adkomst til 2 boder og overbygget ytterdør inn til 1. etasje. Utgang fra stue til terrasse og adkomst til innebygd del av terrasse.

Bygningen er ikke tilkoplek vann eller avløp, men har sommervann inn til yttervegg. Vann fraktes inn i bygningen og føres ut på terreng.

Ved befaring er det avdekket at bygningen har vesentlig behov for påkostning med takteking og skader på bjelkelag som er oppdaget i krypkjeller. Omfang på skader i krypkjeller er ikke mulig å kontrollere.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1991

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Renner i plastbelagt stål, beslag i stål og plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer stue høyre side terrassedør 2007, soverom 1984.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre (2007) og enkel kjellerdør i tre.

Terrassekonstruksjoner i tre med rekkverk.

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Det er montert glassdører og vinduer med enkelt glass. Det er ikke søkt om oppføring/innbygging.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Bad

Våtrom har belegg på gulv, sluk i gulv og panelplater på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett og servant.

Våtrom er ikke tilkoplek vann men eier frakter vann inn i utvendig bod med egen pumpe inn til dusjkabinett, avløp føres ut til terreng. Veggene har malte plater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant og dusjkabinett.

Det er ingen ventilering i rommet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Det er observert at det er er montert fuktspærre på innvendig side i bod. Ved etablering av membran i baderom må denne fjernes.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Utstyr er ikke tilkoplek vann, avløp til terreng. Det er ikke montert avtrekk over kokesone.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med forbrenningstolett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Sommervann er ført inn til yttervegg, anlegget er felles og kostnadene dekkes via kostnader til velforening

Det er avløpsrør av plast inne i bygningen som føre ut til terreng.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er spalter i flere vinduer.

Sikringsskap er plassert i toalettrom

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ikke opplyst at det er etablert drenering rundt bygningen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terreng har fall inn mot bygningen.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Trapp utvendig mangler rekkverk.

### Arealer [Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

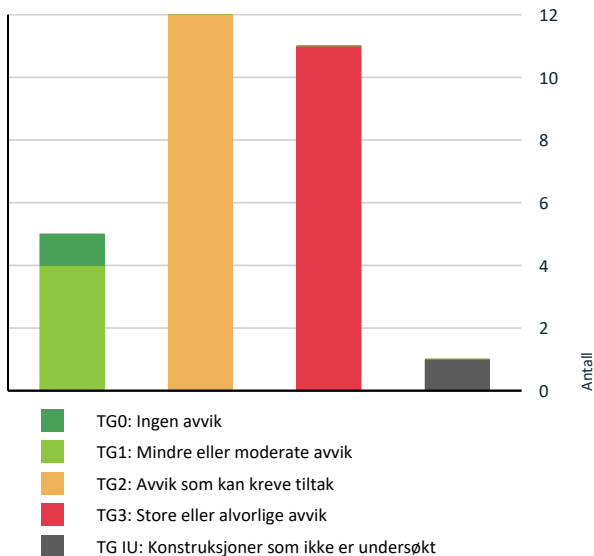
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke søkt bruksendring for innredet soverom i carport og baderom. Innglasset terrasse ikke søkt om.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling.

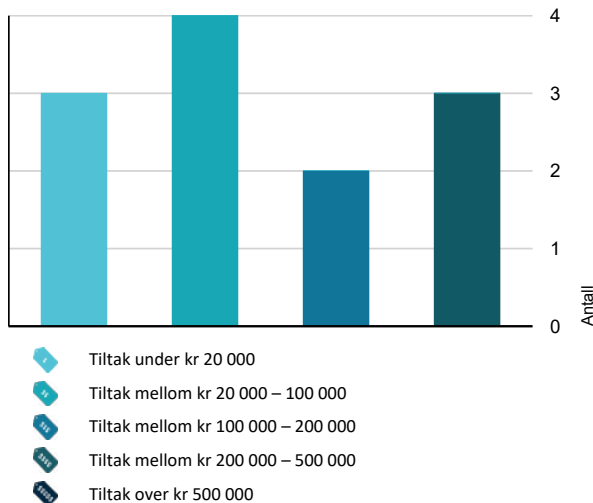
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er opplyst ved befaring at deler av bygningen er oppført med materialer og utstyr som har vært brukt før det ble oppført på denne adressen. Det er funnet alder på glass i vinduer før byggeår og det er opplyst at takstoler er benyttet på annet bygg tidligere. Det foreligger ikke noen opplysninger av omfang men det må tas høyde for at materialer og utstyr kan ha/har alder som er eldre en byggeåret som er opplyst. Der det ikke foreligger opplysninger er byggeår benyttet som alder på bygningsdelen.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik:

Taktekking/shingel har synlig slitasje og løse partier, det er åpninger og del av takpapp var tettet etter åpning/hull (tettet med fugemasse ved befaring)

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

#### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er avvik:

Skader fotbeslag, flass pipe.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist skader på konstruksjoner i krepkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### ! Innvendig > Krepkjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er avvik:

På befaring er det observert/avdekket følgende forhold i krypkjeller:

- Fuktig miljø.
- Stående fall på terreng.
- Fall på fjell inn fra flere sider av bygningen til midten av bygget.
- Høy fuktighet i trekonstruksjoner.
- Omfattende nedfall av stubbloft.
- Omfattende råteskader på stubbloft og bjelkelag
- Midlertidige støtter montert.
- Manglende lufting
- Manglende adkomst til deler av krypkjeller og krypkjeller under bod.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Bygget er oppført på fjell som har fall inn i krypkjeller. Det er fuktig miljø og stående vann i krypkjeller som er påført betydelige skader i bjelkelag.

Det må påregnes utvendige tiltak for å bedre forhold i krypkjeller, utvendige tiltak vil være en naturlig del av dette.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er avvik:

Grunnmur er ikke med murpuss flere steder.

Del av mur har ikke understøttelse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! Kjøkken > Etasje > Entre/stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Rommet har ingen ventilasjon.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er avvik:

Våtrom har ikke membran i våte soner på vegger, dette er et forskriftsbrudd.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Fasader har noe etterslep og overflater med sprekker på utsatte sider.

Store deler av fasaden er tildekket med terrasser som er montert utenpå kledningen, deler av kledning har liten/manglende avstand til terreng.

### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er synlig at det har vært/er stor aktivitet etter mus på loft.

Mulig eldre konstruksjon som er tilpasset på stedet.

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Det er avvik:

Omrømning mangler dryppkant.

Vindu kjøkken lar seg ikke åpne, vindu toalett er tregt.

Flere glass er punktert (egenerklæring)

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Dør til utv. bod er treg med utvendige noe skader, dør til bod ved ytterdør noe treg og mangler beslag.

Ytterdør med enkelt glass og mangler beslag

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er 90 cm, mindre del av terrasse har krav til rekkverk.

Overflater har slitasje.

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprekker i brannmur ved pipe.

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til et soverom er tregt

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Kjøkken > Etasje > Entre/stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tregheter i skuffer.

Ukjent alder ukjent, deler er eldre en byggeår.

Skjevheter i fronter.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Gulv har ikke fall til sluk.

Arbeid med gulvbelegg er ikke fagmessig utført da hjørner er fuget og ikke sveiset.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er avvik:

Tettesjikt/gulvbelegg er ikke fagmessig utført i hjørner da det er benyttet fugemasse og ikke sveis.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Servant er løs.

Utstyret er ikke tilkopledd vann, pumpe fra kanne i utvendig bod.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1991

**Kommentar**  
Opplyst av eier.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

#### Tilbygg / modernisering

Ombygging      Endringer fra carport til soverom, innredet badrom utført etter byggeår ukjent tidspunkt.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekking/shingel har synlig slitasje og løse partier, det er åpninger og del av takpapp var tettet etter åpning/hull (tettet med fugemasse ved befarings)

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

#### Andre tiltak:

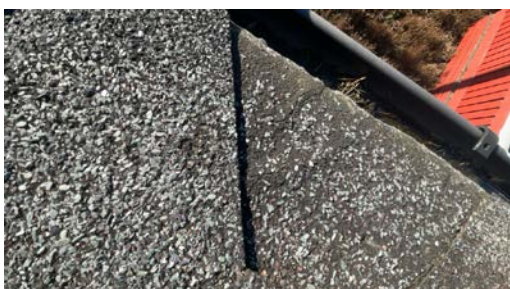
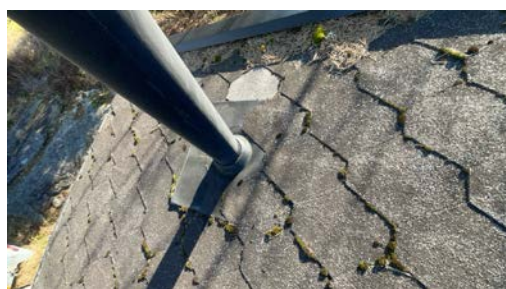
#### Tiltak:

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

Det må påregnes ny takteking på bygningen, spesielt siden inn mot gårdsplass har mye avvik, det anbefales at begge sider fornyes samtidig. Konsekvens av manglende tiltak er lekkasjer med påfølgende følgeskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner i plastbelagt stål, beslag i stål og plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Skader fotbeslag, flass pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann må ledes bort fra bygningen. Konsekvens for manglende tiltak er ekstra belastning med vann/fukt i krypkjeller.

Ved utskiftning av taktekkning er det naturlig å bytte deler av beslag på tak, deler av beslag har skader og må byttes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Fasader har noe etterslep og overflater med sprekker på utsatte sider.

Store deler av fasaden er tildekket med terrasser som er montert utenpå kledningen, deler av kledning har liten/manglende avstand til terreng.

## Konsekvens/tiltak

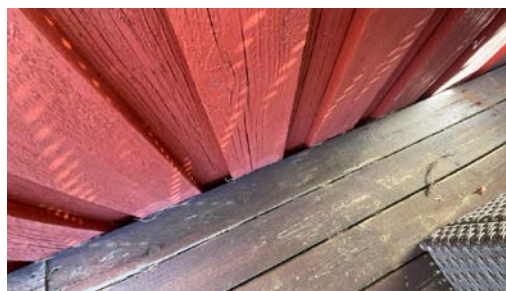
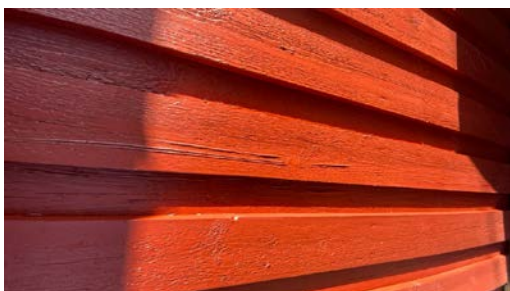
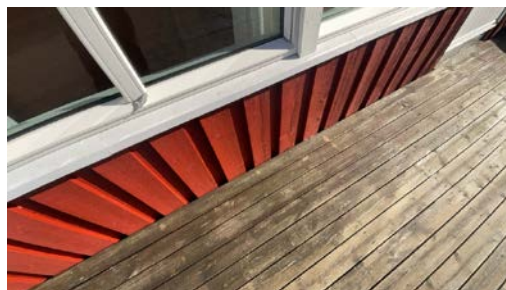
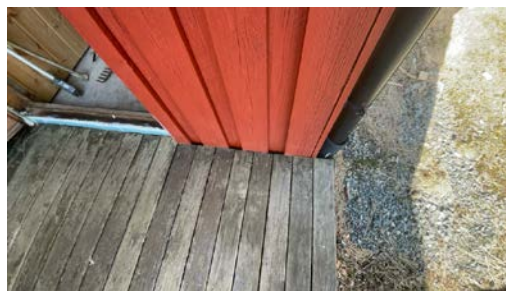
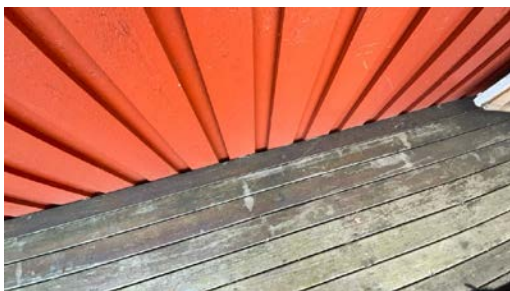
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:

Det må påregnes utvendig vedlikehold og noe utskiftning av panelbord, konsekvens for manglende tiltak er videre utvikling av symptomene som vil gi resultat av skader.

Montering av terrasser utenpå kledningen gir ikke mulighet for vedlikehold av fasaden, det må utføres tiltak slik at fasaden/panel kan bli vedlikeholdt. Terrasser må fjernes og eller det må utføres tilpasninger på fasader med panel/beslag. Konsekvens for manglende tiltak er skader på fasader som ikke kan vedlikeholdes eller kontrolleres bak/under terrasse.

Det må utføres tilpasninger på fasader som har liten avstand til terreng. Konsekvens for manglende tiltak er fare for skader og kort levetid på del av konstruksjonen.

Det er avdekket betydelige skader i krypkjeller som må utbedres. Det er ikke mulig å avdekke omfanget, ytterligere undersøkelser må utføres. Det kan ikke utelukkes skader på andre bygningsdelene (yttervegger) som en følgeskade.



# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er synlig at det har vært/er stor aktivitet etter mus på loft.

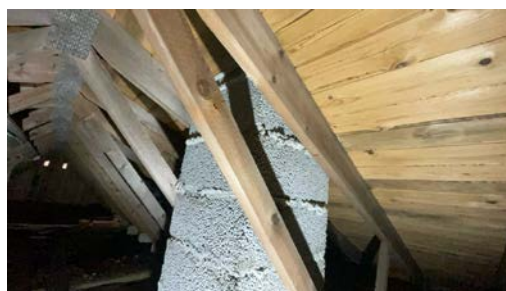
Mulig eldre konstruksjon som er tilpasset på stedet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør utføres gjelder aktivitet med mus. Det er stor sannsynlighet for at aktiviteten har vært andre steder i bygningen. Omfang og eventuelt skader kan ikke kontrolleres uten åpning av konstruksjonen,

Takstoler er trolig produsert og benyttes for annen bygning, det er utført tilpasninger på plassen. Det foreligger ingen statiske beregninger for konstruksjonen.



## **TG 2** Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer stue høyre side terrassedør 2007, soverom 1984.

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Omramning mangler dryppkant.

Vindu kjøkken lar seg ikke åpne, vindu toalett er tregt.

Flere glass er punktert (egenerklæring)

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må etableres dryppkant på utvendig omramming. Konsekvens av manglende tiltak er skader /råte på omramming.

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.

Glass som er punktert må/bør byttes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre (2007) og enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til utv. bod er treg med utvendige noe skader, dør til bod ved ytterdør noe treg og mangler beslag.

Ytterdør med enkelt glass og mangler beslag

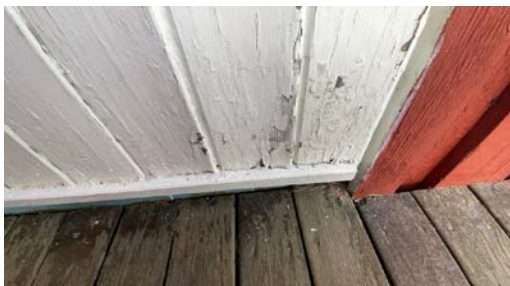
### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Dører til bod må justeres og det må påregnes utvendig vedlikehold/utbedring. Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av skader og slitasje.

Det må monteres beslag på undersiden av terskel. Konsekvens av manglende tiltak er fukt vann inn i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrassekonstruksjoner i tre med rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er 90 cm, mindre del av terrasse har krav til rekkverk.

Overflater har slitasje.

### Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav til å etablere rekkverk høyere enn hva som er montert i dag.

Det må påregnes noe vedlikehold.



## 📍 TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er montert glassdører og vinduer med enkelt glass. Det er ikke søkt om oppføring/innbygging.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Avvik stue/kjøkken 12 mm i hele rommet. Laveste punkt midt i rommet, høyeste punkt ved dør til badrom. Avvik innenfor 2 meter 11 mm.

Avvik soverom vest 10 mm i hele rommet. Laveste punkt i ytterhjørne mot bod, høyeste punkt hjørne bod/soverom.. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

# Tilstandsrapport

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Det er avdekket betydelige skader i krypkjeller som må utbedres. Det er ikke mulig å avdekke omfanget, ytterligere undersøkelser må utføres. Det kan ikke utelukkes skader på andre bygningsdeler som en følgeskade.

Skadene i krypkjeller er beskrevet under eget punkt.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i brannmur ved pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette sprekk og holdes under oppsikt for kontroll på om forholdet er stabilt.



## TG 3 Krypkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

På befaring er det observert/avdekket følgende forhold i krypkjeller:

- Fuktig miljø.
- Stående fall på terreng.
- Fall på fjell inn fra flere sider av bygningen til midten av bygget.
- Høy fuktighet i trekonstruksjoner.
- Omfattende nedfall av stubbloft.
- Omfattende råteskader på stubbloft og bjelkelag
- Midlertidige støtter monteret.
- Manglende lufting
- Manglende adgang til deler av krypkjeller og krypkjeller under bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det var ikke adgang/muligheter for kontroll av hele krypkjeller på befaringdagen på grunn av lav høyde og nedfall på stubbloft. Skadene er omfattende og det må påregnes utskiftninger av deler av bjelkelag. Det må utføres ytterligere undersøkelser før omfanget kan avdekkes.

Tiltak som må påregnes:

- Utskiftning av bjelkelag (omfang ikke avklart).
- Utskiftning av stubbloft (hele bygningen).
- Utbedring av lufting.
- Tiltak på terreng/drenering som leder fukt bort utenfor bygg og innvendig fuksikring/drenering.

Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader som vil føre til setningsskader og fullstendig kollaps av del(er) av bygningen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til et soverom er tregt

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

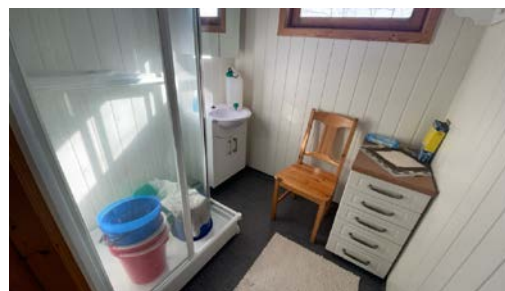
### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Våtrom har belegg på gulv, sluk i gulv og panelplater på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett og servant.

Våtrom er ikke tilkoplett vann men eier frakter vann inn i utvendig bod med egen pumpe inn til dusjkabinett, avløp føres ut til terreng.



### ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Våtrom har ikke membran i våte soner på vegger, dette er et forskriftsbrudd.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere membran/tettesjikt i våte soner. Konsekvens for manglende tiltak er skader på vegger.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

## Vurdering av avvik:

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

Gulv har ikke fall til sluk.

Arbeid med gulvbelegg er ikke fagmessig utført da hjørner er fuget og ikke sveiset.

## Konsekvens/tiltak

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

### Tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Hjørner må utbedres, konsekvens for manglende tiltak er forkortet levetid på tetthet av gulv.

For å oppfylle forskriftskrav må det etableres fall på gulv noe som resulterer i at det må etableres nytt gulv/tettesjikt.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Tettesjikt/gulvbelegg er ikke fagmessig utført i hjørner da det er benyttet fugemasse og ikke sveis.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

### Tiltak:

Tiltak må utføres, konsekvens av manglende tiltak er kortere levetid på bygningsdelen med fare for lekkasjer og påfølgende følgeskader på andre bygningsdeler.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servant er løs.

Utstyret er ikke tilkoplek vann, pumpe fra kanne i utvendig bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste servant.

## ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Etablere ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Det er observert at det er montert fuktsperre på innvendig side i bod. Ved etablering av membran i baderom må denne fjernes.



## KJØKKEN

## ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Utstyr er ikke tilkoplek vann, avløp til terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregheter i skuffer.

Ukjent alder ukjent, deler er eldre en byggeår.

Skjevheter i fronter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres justeringer og tilpasninger for oppretting. Konsekvens av manglende tiltak er slitasje på fronter og innredning.



## ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

### ! TG 3 Avtrekk

## Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekk over kokesone.

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har ingen ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

##### Beskrivelse

Toalettrom med forbrenningstoalett.

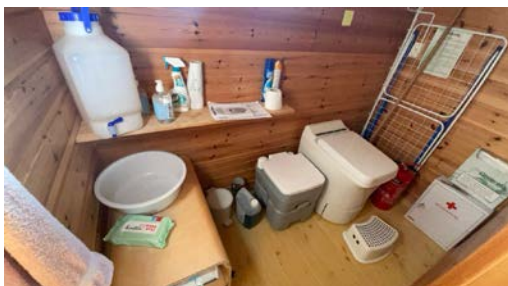
##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

##### Beskrivelse

Sommervann er ført inn til yttervegg, anlegget er felles og kostnadene dekkes via kostnader til velforening

#### **Avløpsrør**

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast inne i bygningen som føre ut til terreng.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er spalter i flere vinduer.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringssskap er plassert i toalettrom

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1991**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ja Siste tilsyn er opplyst av Elvia utført i 1997 uten utestående pålegg.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringssskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er etablert drenering rundt bygningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Bygget er oppført på fjell som har fall inn i krypkjeller. Det er fuktig miljø og stående vann i krypkjeller som er påført betydelige skader i bjelkelag.

Det må påregnes utvendige tiltak for å bedre forhold i krypkjeller, utvendige tiltak vil være en naturlig del av dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må etableres utvendige tiltak for drenering slik at fuktighet/vann ledes bort fra bygningen og ikke inn i krypkjeller. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader/fuktpåkjenning i krypkjeller.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Grunnmur er ikke med murpuss flere steder.

Del av mur har ikke understøttelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres murpuss på mur.

Tiltak for underbyggelse av mur ved luke.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Terrenforhold

### Beskrivelse

Terrenget har fall inn mot bygningen.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Trapp utvendig mangler rekkverk.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk på trapp gir fare for personsskader.

# 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

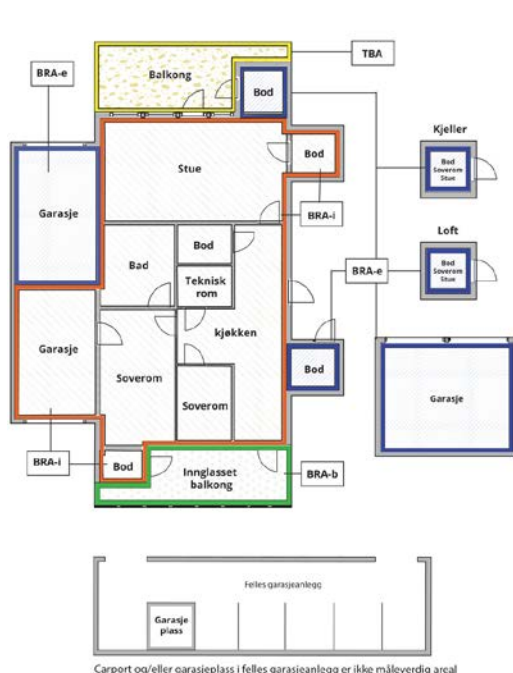
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85	11	8	104	65
<b>SUM</b>	<b>85</b>	<b>11</b>	<b>8</b>		<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>104</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entre/stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad	Bod, bod 2	Innglasset balkong

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke søkt bruksendring for innredet soverom i carport og bad. Innglasset terrasse ikke søkt om.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Byttet glassrute et soverom.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Areal innredet til boligformål uten bruksendring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Frode Aker-Bjørke	Kunde
	Thomassen Kåre Torstein	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	33	84		0	1356.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Akerskogen 59

### Hjemmelshaver

Thomassen Kåre Torstein

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidseiendom med beliggenhet i Råde kommune

### Adkomstvei

Privat vei, kostnader for drift og vedlikehold må påregnes.

### Tilknytning vann

Bygningen er ikke tilkopledd vann, men det er etablert sommervann som er ført inn til yttervegg. Vannkvaliteten er ikke testet og dagens eier bruker ikke vannet til drikkevann. Kostnader for sommervann må påregnes.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilkopledd avløp, avløp fra vask kjøkken, badrom, dusjkabinett og sluk i gulv badrom føres ut på terreng.

### Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

### Om tomten

Naturtomt, noe opparbeidet.

### Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst ved befaring at deler av bygningen er oppført med materialer og utstyr som har vært brukt før det ble oppført på denne adressen. Det er funnet alder på glass i vinduer før byggeår og det er opplyst at takstoler er benyttet på annet bygg tidligere. Det foreligger ikke noen opplysninger av omfang men det må tas høyde for at materialer og utstyr kan ha/har alder som er eldre en byggeåret som er opplyst. Der det ikke foreligger opplysninger er byggeår benyttet som alder på bygningsdelen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger Råde kommune.	29.04.2002		Ingen		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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.



# 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

Frode Aker-Bjørke

---

## Boligen

Akerskogen 59

1643 Råde

3112-33/84/0/0

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## 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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

### 2. Tilleggs kommentar

Det er ikke innlagt vann og avløp i hytta. Det er kun sommervann i kran på veggen ute. Etter at de fleste nabohyttene har lagt inn vann, blir dette borevannet ikke lenger renset. Det har for øvrig, pga myrsmak, aldri vært benyttet som drikkevann.

Sprekk i treverk i et av soveromsvinduene.

Ser ut som fukt/svartsopp i overgangen gulv/vegg i vedboden.

Antydning til punktering i flere stuevinduer?

Knust soveromsvindu vil bli erstattet med nytt glass i disse dager.

---



## 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.

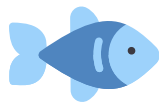
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

# Nabolagsprofil

Akerskogen 59

## Avstand til sjø

215 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 27 min	🚗
🚆 Råde stasjon Linje RE20	8 min	🚗 7.2 km
🚆 Rygge stasjon Linje RE20	13 min	🚗 9.6 km
🚆 Hauga Linje 201	18 min	🚶 1.5 km
🚆 Syversvingen Linje 201	18 min	🚶 1.5 km

## Avstand til byer

Fredrikstad	25 min	🚗
Moss	26 min	🚗
Oslo	1 t 4 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Råde sentrum hurtigladere	9 min	🚗
🚗 Råde sentrum normalladere - Råde...	9 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Kjøretid: 28 min
- Skitrekk i anlegget: 2



## Aktiviteter

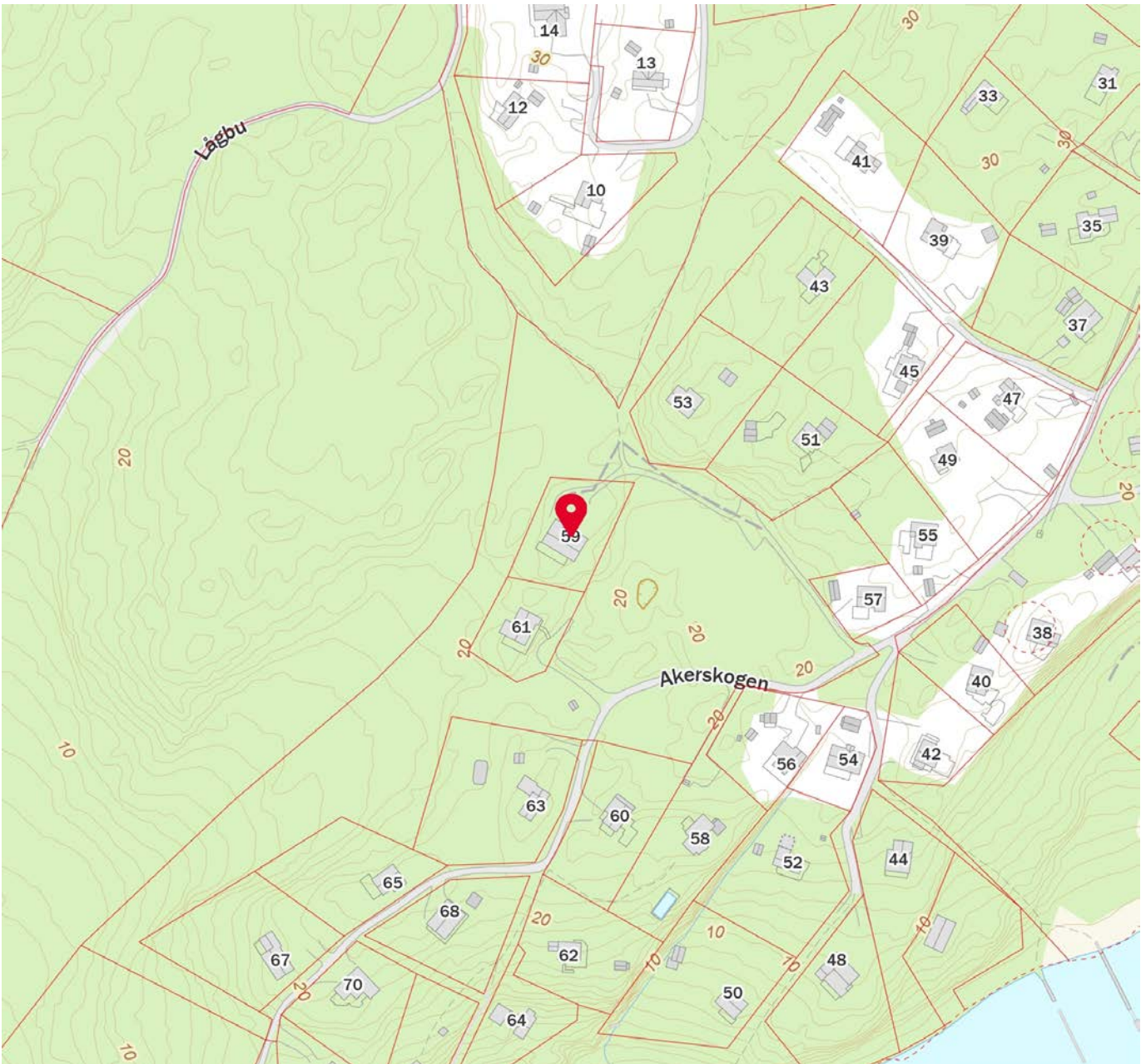
Rubingen badeplass	12 min	🚗
Ellingstranda badeplass	12 min	🚗
Husebystranda badeplass	11 min	🚗
Saltholmen badeplass	14 min	🚗
Storesand badeplass	13 min	🚗
Hestholmen badeplass	12 min	🚗
Huseby & Hankø Golfklubb	12 min	🚗


## Sport

🏀 Tomb jordbruks skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min	🚗 3.3 km
🏀 Saltnes kunstgressbane Fotball	9 min	🚗 6.5 km
🏊 Expressgym Råde	10 min	🚗
🏊 SKY Fitness Rygge	12 min	🚗

## Dagligvare

Rema 1000 Råde Post i butikk, PostNord	10 min	🚗 8.2 km
Kiwi Saltnes PostNord	11 min	🚗 7.9 km



	<b>Råde kommune</b>	
	<b>Besøksadresse:</b>	Rådhuset
	<b>Postadresse:</b>	Postuttak
	<b>Postnr./-sted:</b>	1640 Råde
	<b>Telefon:</b>	69 29 50 00
<b>Telefaks:</b>	69 29 50 01	
		<a href="mailto:postmottak@rade.kommune.no">postmottak@rade.kommune.no</a>

## MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 23.03.2026

Gårdsnr:	<b>33</b>	Bruksnr:	84	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Akerskogen 59, 1643 Råde						

### 0200 Bygningsdata fra GAB


Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA :	Bygningsår:
Fritidsbygg(hyttersommer h. ol)	<b>92 m<sup>2</sup></b>	1990
	m <sup>2</sup>	
	m <sup>2</sup>	
	m <sup>2</sup>	

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret.

Kommentar:

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: (papirkopi av denne sendes da)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentarer:</b>		

	<b>Råde kommune</b>	
	<b>Besøksadresse:</b>	Rådhuset
	<b>Postadresse:</b>	Postuttak
	<b>Postnr./-sted:</b>	1640 Råde
	<b>Telefon:</b>	69 29 50 00
<b>Telefaks:</b>	69 29 50 01	
		<a href="mailto:postmottak@rade.kommune.no">postmottak@rade.kommune.no</a>

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/>	0135 - 2016 01 Akerskogen hytteområde	Fritidsbebyggelse	06.12.2018
Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/>	202002 - Råde kommune	Fritidsbebyggelse	Periode: 2023-2037
Uregulert <input type="checkbox"/>			
Reguleringsbestemmelser <input type="checkbox"/>			
<b>Kommentarer til eksisterende planer:</b>			

<b>Reguleringsplaner under arbeid:</b>	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar :		

Vedlegg sendt pr. post:	
Reguleringsplan	<input type="checkbox"/>
Reguleringsbestemmelser	<input type="checkbox"/>
Midlertidig brukstillatelse / Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
Andre I tilfelle hvilke?	<input type="checkbox"/>



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3112 - RÅDE

Gårdsnummer: 33

Bruksnummer: 84

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.03.2026 kl. 07:47

Produsert av: Bashir Sharifi

Attestert av: Råde kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 10.11.2008  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrønner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 33 / 84  
Areal 1 356,7 m2  
Kommentar

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		221245	THOMASSEN KÅRE TORSTEIN		Frode Aker-Bjørke Bakkeveien 24 1642 SALTNES	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		221245	THOMASSEN KÅRE TORSTEIN		Frode Aker-Bjørke Bakkeveien 24 1642 SALTNES	

## Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6577343	601737		1 356,7 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	----------------	----------	------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd 01.01.2024	
		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3112 - 33/84 3017 - 33/84		
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020	
		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3017 - 33/84 0135 - 33/84		
Endre egenskap Annen forretningstype	08.09.2010			0135frk 08.09.2010	
		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0135 - 33/84	Arealendring 0	
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	10.11.2008 08/1069			0135frk 10.11.2008	
		Rolle Avgiver Mottaker Tidligere festegrunn Berørt	Matrikkelenhet 0135 - 33/1 0135 - 33/84 0135 - 33/1/39 0135 - 33/83	Arealendring -1 356,7 1 356,7 0 0	

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
--------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	--------	------------	-------------	-------------------------------------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.11.2019	Tinglyst		14.01.2020	0135bak 14.01.2020
Oppmålingsforretning	19/1078	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiaver	0135 - 33/1	-41 284	
		Mottaker	3017 - 33/93	41 284,2	
		Berørt	0135 - 33/1/16	0	
		Berørt	0135 - 33/1/18	0	
		Berørt	0135 - 33/1/32	0	
		Berørt	0135 - 33/3	0	
		Berørt	0135 - 33/6	0	
		Berørt	0135 - 33/8	0	
		Berørt	0135 - 33/8/11	0	
		Berørt	0135 - 33/16	0	
		Berørt	0135 - 33/35	0	
		Berørt	0135 - 33/39	0	
		Berørt	0135 - 33/40	0	
		Berørt	0135 - 33/43	0	
		Berørt	0135 - 33/51	0	
		Berørt	0135 - 33/53	0	
		Berørt	0135 - 33/54	0	
		Berørt	0135 - 33/55	0	
		Berørt	0135 - 33/56	0	
		Berørt	0135 - 33/58	0	
		Berørt	0135 - 33/59	0	
		Berørt	0135 - 33/83	0	
		Berørt	0135 - 33/84	0	
		Berørt	0135 - 33/87	0	
		Berørt	0135 - 33/88	0	
		Berørt	0135 - 33/89	0	
		Berørt	0135 - 33/92	0	

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Forretning over eksisterende matrikkelenhet												
Kartforretning												
			10.11.2008	08/1070				Matrikkelenhet	0135frk	11.11.2008		
								Arealendring				
								0135 - 33/1				0
								0135 - 33/83				0
								0135 - 33/84				0

Adresser												
Adresstype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koordinat	syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	

Vegadresse	Akerskogen		1125		59					Grunnkrets	0106	Heia - Oven
										Stemmekrets:	2	SALTNES
										Kirkesokn:	02040301	Råde
										Postnr.område:	1643	RÅDE
										Tettsted:		
											601736	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten												
Bygningsnr:	6 519 571	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer						
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetilatelse:						

Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	92	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:						13.06.1990
	Nord: 6577329	Øst: 601734				Tatt i bruk:						14.06.1990
Bygningsendringskode:						Midlertidig brukstillatelse:						14.06.1991
Bygningsstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol					Ferdigattest:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring											
Bygningsstatus:	Tatt i bruk											
Energikilder:												
Oppvarming:												

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
---------	------------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------	------------	----------	----------------	-----	----	----------------

H01	0	92	0	92	0	0	0	97	0	0	0	0	33/84
-----	---	----	---	----	---	---	---	----	---	---	---	---	-------

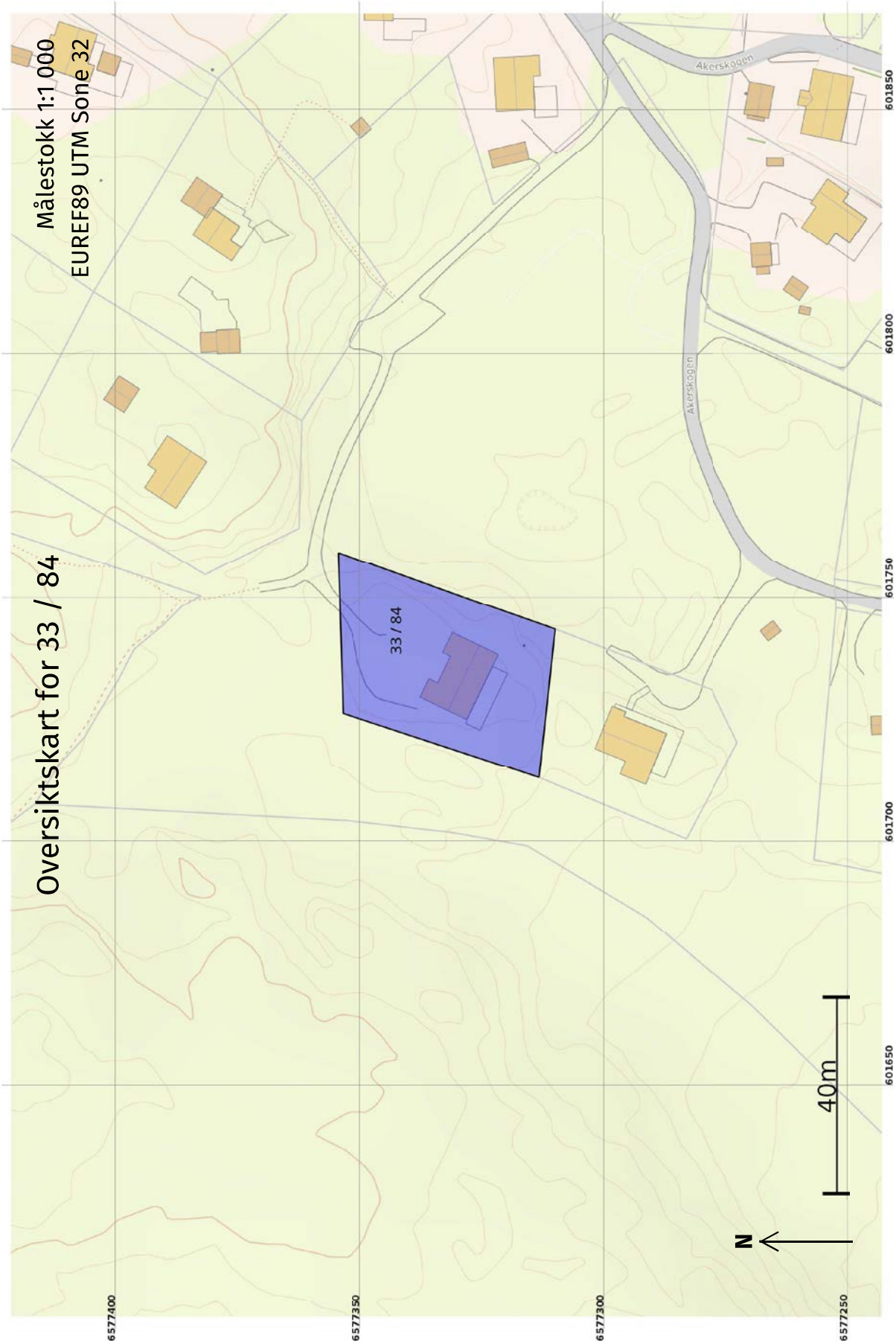
Bruksenheter	Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkken	Bad	WC	Matrikkelenhet
--------------	---------	-------------------	------------------	------------	----------	---------	-----	----	----------------

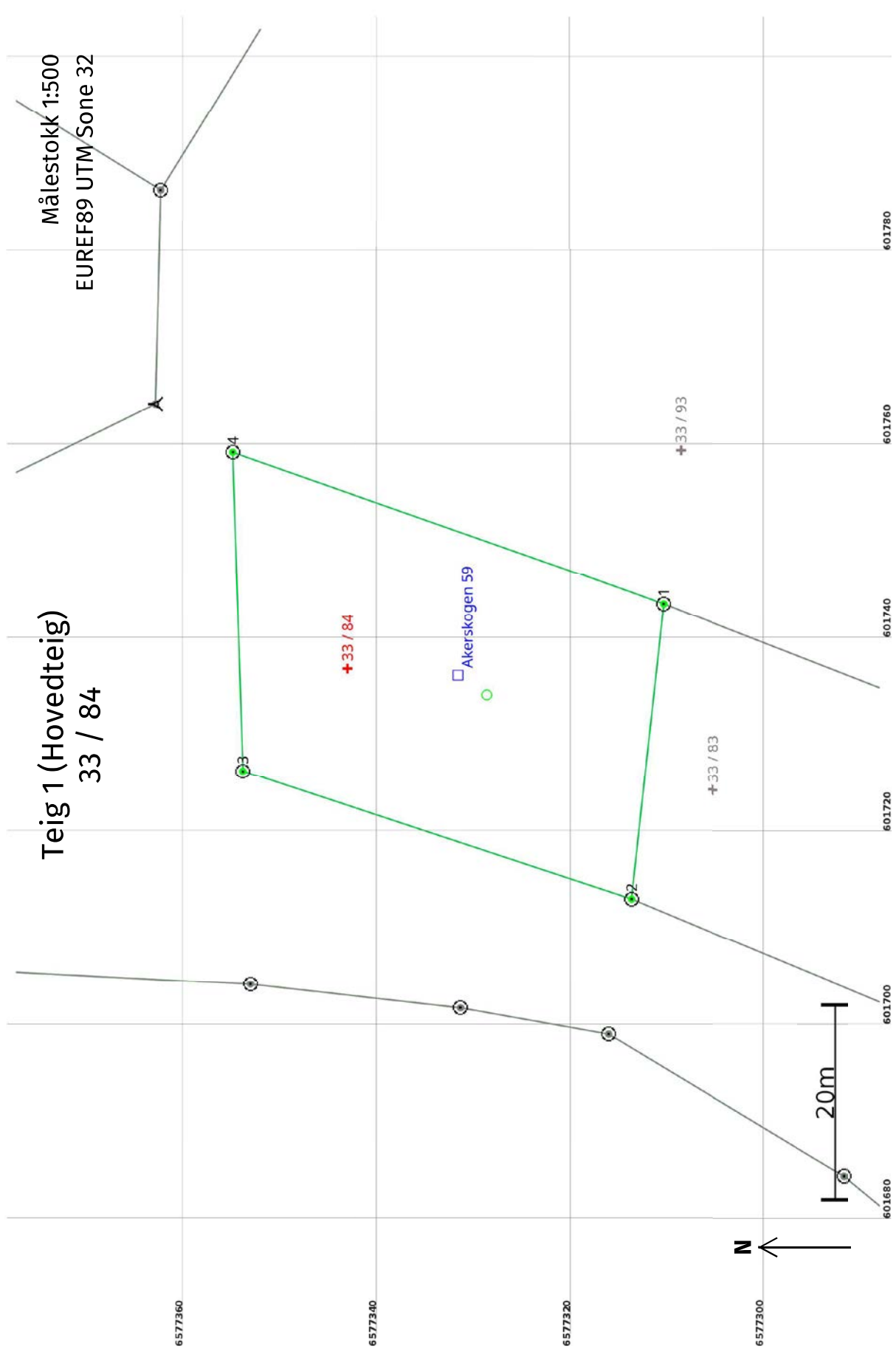
1125 Akerskogen 59	H0101	Fritidsbolig	97	0	0	0	0	0	33/84
--------------------	-------	--------------	----	---	---	---	---	---	-------

Kontaktpersoner												
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

25.03.2026 07:47												
Matrikelbrev for 3112 - 33 / 84												
Side 5 av 9												

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		THOMASSEN KÅRE		
<b>Bygningsnr:</b>	6 519 571		Bebygd areal:	0
<b>Løpenr:</b>	1		Bruksareal bolig:	0
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	7
	Nord: 6577329 Øst: 601734		Bruksareal totalt:	7
	Bygningsendringstype: Tilbygg		Bruttoareal bolig:	0
	Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:	0
	Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0
	Bygningsstatus: Tatt i bruk			
	Energikilder:			
	Oppvarming:			
<b>Etasjer</b>				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0	7	7
<b>Bruksenheter</b>				
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal
			Unummerert bruksenhet	0
			Ant. rom	0
			Kjøkkentilgang	0
			Bad	0
			WC	0
			Matrikkelenhet	33/84





**Areal og koordinater**

Areal: 1 356,7

Arealmerknad:

**Representasjonssystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6577343**Øst:** 601737**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6577310,78	601743,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			30,66				13
2	6577314,10	601712,93	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			42,19				13
3	6577354,18	601726,10		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			32,97				13
4	6577355,22	601759,05		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			47,11				13



# RÅDE KOMMUNE

## TEKNISK ETAT

---

Kåre Thomassen  
Terneveien 7

1642 SALTNES

Vår ref.  
2002000249-4//033/001/039/STAK

Deres ref.

Dato:  
29.04.2002

### **FERDIGATTEST - AKER HYTTEFELT- GNR.33 BNR.1 FNR.39**

**Tiltak:**

Det ble gitt byggetillatelse for nybygg av hytte med carport den 1.5.1990 og godkjent søknad om endring av carport til bod og overbygd terrasse bak boden i vedtak 015/02 for gnr.33 bnr.1 fnr.39, Aker hyttefelt.

**Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.**

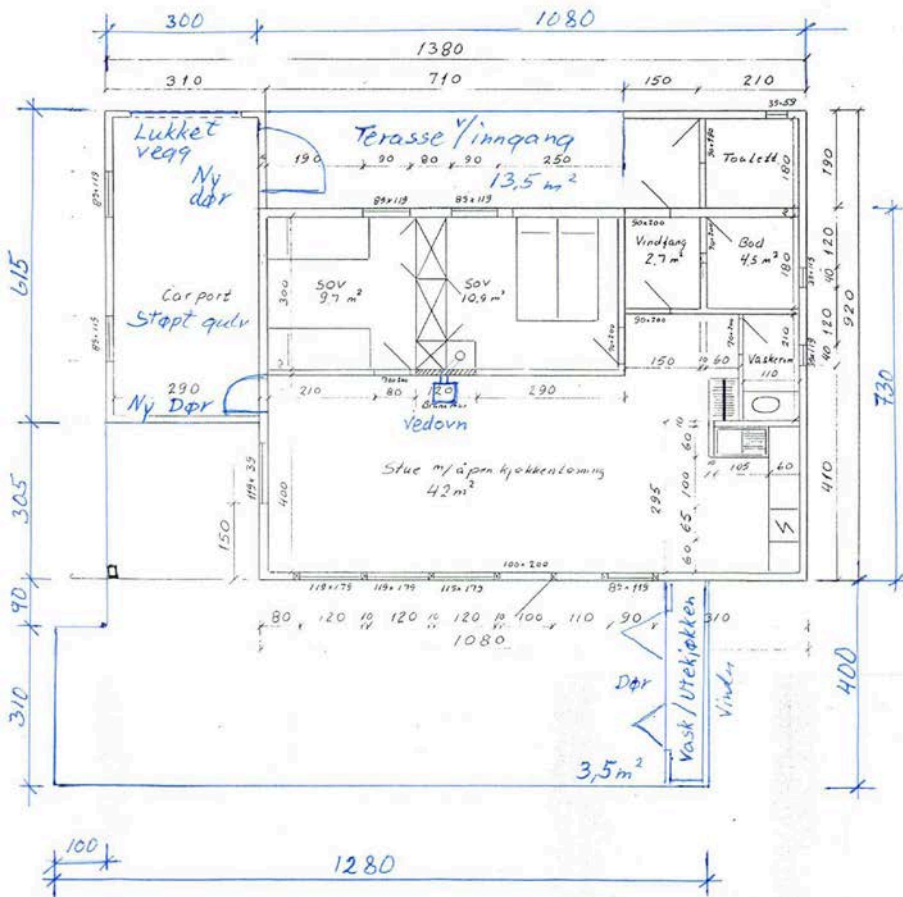
Ferdigattesten gis på grunnlag av befaring fra teknisk etat den 10.05.00 og rivearbeider som er utført iht. brev fra K. Thomassen 14.03.02.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Hyttenr. vil bli satt opp av etaten når det er produsert.

Stein Akre  
Byggesaksbehandler

Vedlegg : Stemplet plantegning, 29.04.02.

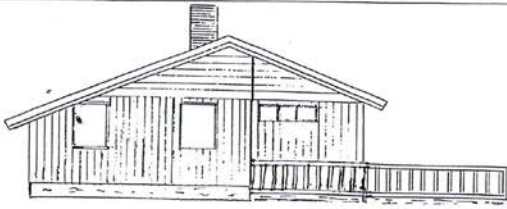


Bebygget areal  
 Hytte 104 m<sup>2</sup> Godkjent  
 Terasse/Inngang 13,5  
 Terasse/stue 55, } Ulorlig  
 Utekjøkken  
 m/vindu og tak 3,5  
Sum 176 m<sup>2</sup>

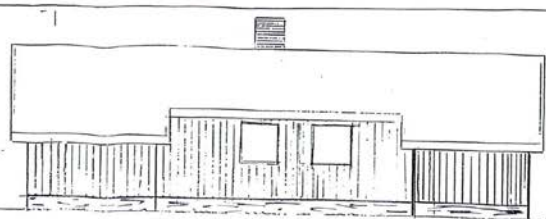
Endring av carport er det ikke søkt om.

Hytte 33/1/39  
 Kåre Thomassen

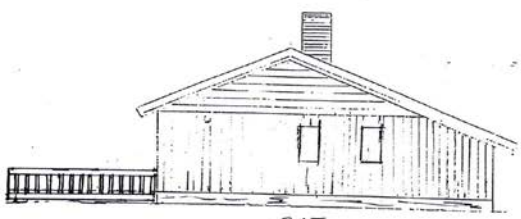
Oppmålt 10.5.2000 S. Høe



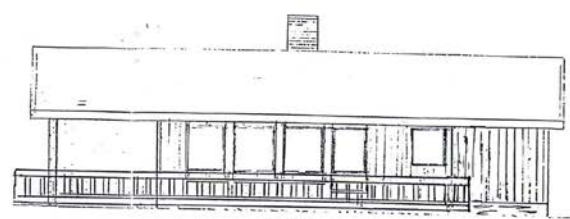
VEST



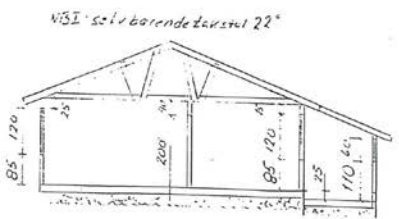
NORD



ØST

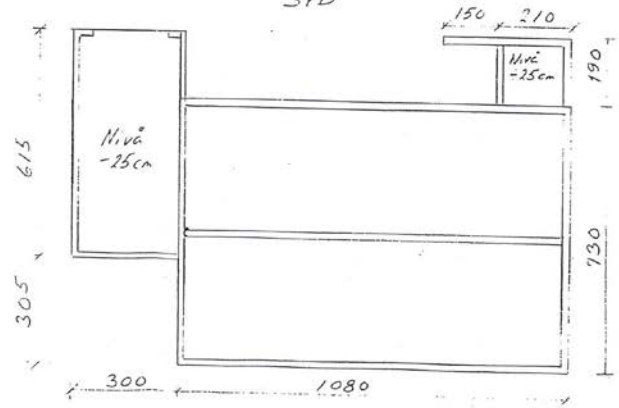


SYD



NSI-selv bærende takstul 22°

Snitt A-A  
Ringsmur 20cm leca  
Vent. let mur for  
god lufting  
leca-skjellekk



33/1/39

Hytte for  
Kåre Thomassen

Tegning av fire fasader

Tverrsnitt A-A

Grundmur plan

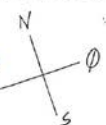
M 1:100

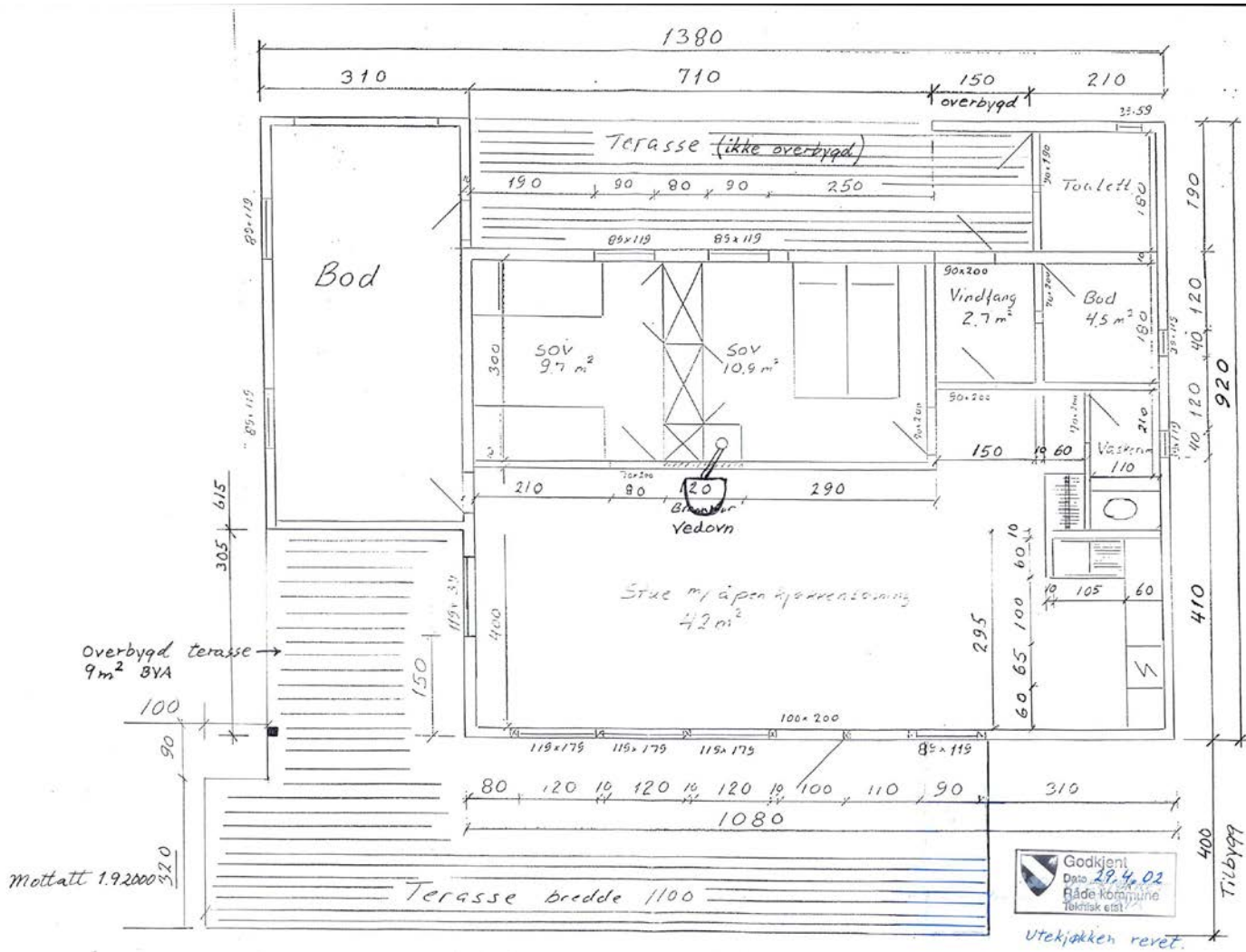
Tegnet av

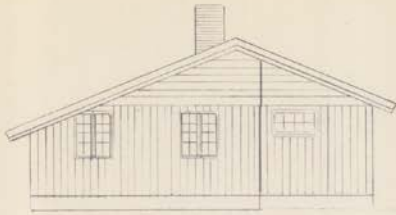
Eivind Sæen



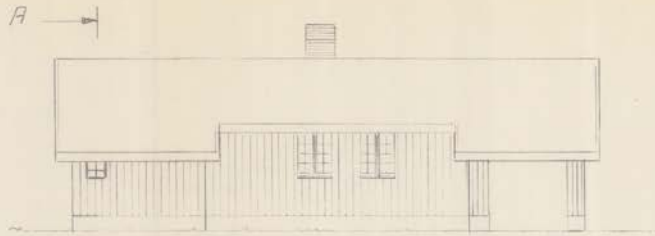
Mottatt  
03. april 2002  
Tekn. etat Råde  
Stein Hære







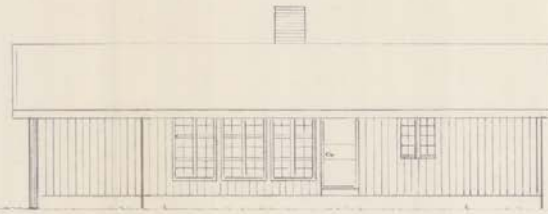
VEST



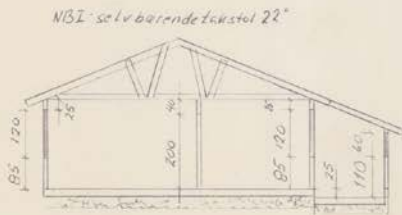
NORD



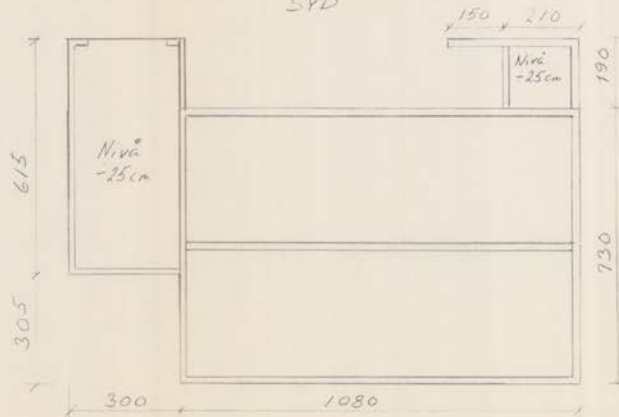
ØST



SYD



Snit A-A  
 Ringmur 20 cm leca  
 Vent. ler mur for  
 god lufting  
 Leca satebleke



Bygnings	362/90
Mål	2574/90
Byg	D 28/90
Bygt	7/5 40

Hytte for  
 Kåre Thomassen

Tegning av fire fæser

Tverrsnit A-A

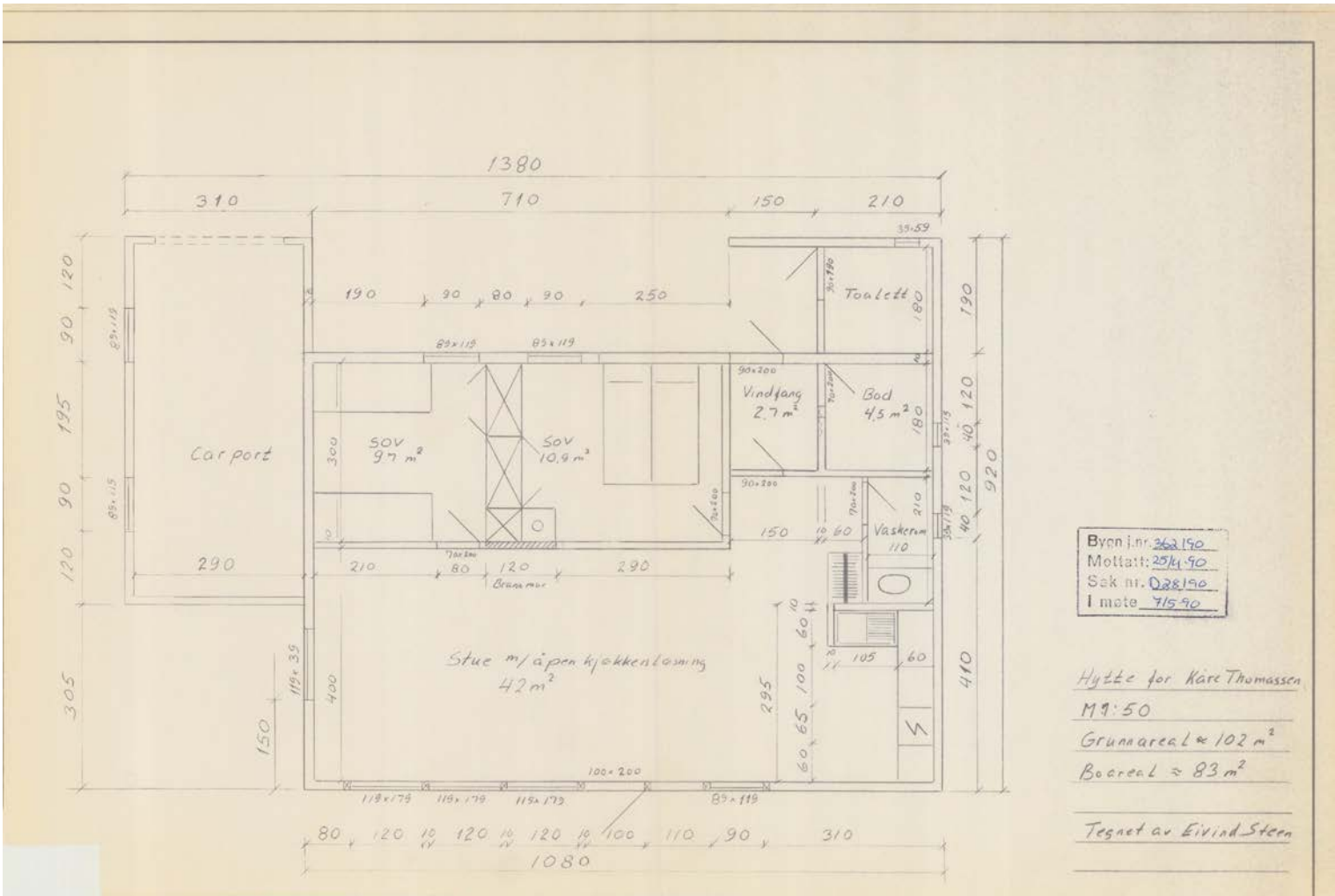
Grundmur plan

M 1:100

Tegnet av

Eivind SLEEN





Eiendomsnr: 3112 - 33/84/0/0

## Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	1356.7	Arealmerkna	
Etablert dato	10.11.2008	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.01.2026	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Fritidseiendom (F)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

## Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1125 Akerskogen 59	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
6519571		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	14.06.1991
6519571	1	Tilbygg (T)	Tatt i bruk (TB)	28.04.2002

## Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr. dato	Matr. ført	Grunnlag	Tingl. status	Inv. vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		Tinglyst (TI)	33/84	
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	33/84	
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	21.11.2019	14.01.2020		Tinglyst (TI)	33/93 (41284.2), 33/1 (-41284.0)	33/3, 33/43, 33/1/18, 33/16, 33/92, 33/87, 33/40, 33/8/11, 33/59, 33/1/32, 33/35, 33/54, 33/58, 33/39, 33/83, 33/84, 33/1/16, 33/8, 33/55, 33/56, 33/53, 33/88, 33/89, 33/51, 33/6
Annen forretningstype (AF)	Endre egenskaper	08.09.2010	08.09.2010			33/84	
Kart- og delingsforretning (DL)	Opprett ny grunneiendom fra festgrunn	10.11.2008	10.11.2008			33/1 (-1356.7), 33/84 (1356.7), 33/1/39	33/83
Kartforretning (KF)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	10.11.2008	11.11.2008				33/1, 33/83, 33/84

## Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-221245	THOMASSEN KÅRE TORSTEIN	Frode Aker-Bjørke, Bakkeveien 24	1642 SALTNES
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

## Tidligere ikke tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-211246	AKER TOVE	AKER 3	1643 RÅDE
0/0	Aktuell eier (AE)		Bosatt (B)
F-130545	AKER TROND OLAV	AKER 3	1643 RÅDE
0/0	Aktuell eier (AE)		Bosatt (B)

## Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerkna	Merkna
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6577343.4	601736.7	0.0	Ja	1356.7		

Vegadresse : 1125 Akerskogen 59

## Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	3112 - 33/84/0/0

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
6519571		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	14.06.1991

## Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Postnummerområde (P)	1643	RÅDE
Grunnkrets (G)	106	Heia - Oven
Kirkesogn (K)	02040301	Råde (976986008)
Skolekrets (S)	1	GAMMELSRØD
Stemmekrets (V)	2	SALTNES

## Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
135 1125 AKERSKOGEN 590000	08.09.2010	1
135 1125 AKERSKOGEN 590000	19.10.2012	2
3017 1125 AKERSKOGEN 590000	01.01.2020	3
3017 1125 AKERSKOGEN 590000	01.01.2020	4
3017 1125 AKERSKOGEN 590000	01.01.2024	5
3112 1125 AKERSKOGEN 590000	01.01.2024	6

## Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6577332.0	601736.0	0.0	Nei

	<b>Råde kommune</b>		
	<b>Besøksadresse:</b>	Skråtorpveien 2B	
	<b>Postadresse:</b>	Skråtorpveien 2B	
	<b>Postnr./-sted:</b>	1640 Råde	
	<b>Telefon:</b>	69 29 50 00	
	<a href="mailto:postmottak@rade.kommune.no">postmottak@rade.kommune.no</a>		

## MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:25.03.2026

---

### Eiendomsinformasjon

---

Gårdsnr:	33	Bruksnr:	84	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Akerskogen 59, 1643 Råde						
Eiendommens areal:	1356,70 m <sup>2</sup>		Arealkilde:	Målebrev			
Tilleggs areal	m <sup>2</sup>			Målebrev			

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen

Kommentar: Eiendommen har koordinatfestet målebrev. Eiendomsarealet er sikkert og grensene er sikre.

	<b>Råde kommune</b>
	<b>Besøksadresse:</b> Skråtorpveien 2B
	<b>Postadresse:</b> Skråtorpveien 2B
	<b>Postnr./-sted:</b> 1640 Råde
	<b>Telefon:</b> 69 29 50 00
<a href="mailto:postmottak@rade.kommune.no">postmottak@rade.kommune.no</a>	

## MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 25.03.2026

---

### Atkomst til eiendommen

---

Adresse: Akerskogen 59, 1643 Råde gnr.33 bnr.84

<b>Vei</b>	Off.vei <input type="checkbox"/>	Priv.vei <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------	-------------------------------------	-------------------------------------------------	--------------------------

Kommentar: Atkomst veien ligger på en privat eiendom gnr.33 bnr.93



Ambita AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 26/87-162/ANTHO

Dato: 25.03.2026

## Informasjon til megler - Akerskogen 59

Mossregionen interkommunale brann og redning har følgende registrert ved Akerskogen 59.

Siste feiing ble utført: 22.05.2025

Siste tilsyn ble utført: 22.05.2025

Det ble ikke registrert avvik på fyringsanlegget ved siste tilsyn.

Med hilsen

Anine Wethal-Thorvaldsen  
Praksiskandidat administrasjon/stab

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.*



## Råde kommune

Adresse Posttuttak, Rådhuset, 1640

Telefon

Utskriftsdato: 23.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Råde kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3112 **Gårdsnr.:** 33 **Bruksnr.:** 84

**Adresse:** Akerskogen 59, 1643 RÅDE

**Referanse:** 1114260036

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Branntilsyn, feiing		431
Eiendomsskatt		5538

#### Kommentar

Tilsynsgebyr fritid

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Råde kommune

Adresse Posttuttak, Rådhuset, 1640

Telefon

Utskriftsdato: 23.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Råde kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3112 **Gårdsnr.:** 33 **Bruksnr.:** 84

**Adresse:** Akerskogen 59, 1643 RÅDE

**Referanse:** 1114260036

#### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

#### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

#### Kommentar

kommunale eiendomsgebyr er ajour tom 31.03.2026


#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Skjøte<sup>1)</sup>**

Rekvirentens navn <b>Trond O.Aker</b>		Plass for tinalvsinasstempelet  Doknr: 352870 Tinglyst: 09.05.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
Adresse <b>Aker</b>					
Postnr.	Poststed				
<b>1640</b>	<b>Råde</b>				
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.				
<b>130545</b>					
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken					
<b>1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup></b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.   Ideell andel
<b>0135</b>	<b>Råde</b>	<b>33</b>	<b>84</b>		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten	
				<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	
				<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	
				<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhetsnr. <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd					
Bruk av grunn <input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet					
<b>2. Kjøpesum</b>					
kr 75.000,-				Utlyst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte					
<b>3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup></b>					
kr 75.000,-					
<b>4. Overdras fra</b>					
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel			
<b>130545</b>	<b>Trond O. Aker</b>				
<b>211246</b>	<b>Tove Aker</b>				
<b>5. Til</b>					
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge		Ideell andel	
<b>221245</b>	<b>Kåre T. Thomassen</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>6. Særskilte avtaler</b>					
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Undertegnede hjemmelshaver til eiendomsrett og festerett begjærer festekontrakten av 1. juli 1991 tgl. 13.1.1992 dgbnr. 318 slettet. Jeg erklærer at slettede av festekontrakten ikke vil berøre tredjemanns rettigheter. Kåre T. Thomassen Forts. s. 2 <i>Kåre Thomassen</i>					
Dato	Utstederens underskrift				

- a. Handels- eller industrivirksomhet av enhver art er ikke tillatt på eiendommen.
- b. Kjøperen har rett til bruk av eksisterende atkomstvei fra RV 116 frem til tomten mot forholdsvis andel av vedlikeholdet sammen med andre bruksberettigede. Dette ordnes slik at kjøperen for strekningen fra RV 116 frem til skogen yter et årlig tilskudd til veiens vedlikehold. Tilskuddet betales til den som til enhver tid fungerer som kasserer til denne private vei og som på sin side sørger for at tilskuddet anvendes på beste måte for veiens vedlikehold. Tilskuddet som nevnt i denne bestemmelse kan av partene forlanges revidert når forholdene krever det. Skulle enighet om tilskuddets størrelse ikke oppnås kan partene forlange forholdet avgjort ved skjønn etter veilovens bestemmelser.  
På strekningen fra skogen videre frem til tomten blir atkomstveien å utbedre og vedlikeholde av tomtefestere/eiendomstomter utskilt fra gnr. 33 bnr. 1 i felleskap med like, eventuelt forholdsvis, andeler. Selgers plikt for denne strekningens vedkommende går ikke lenger enn til å stille grunn av gnr. 33 bnr. 1 til vei slik denne pr. d.d. er anlagt og gitt tillatelse til. Drift og administrasjon av denne strekningen foretas av forening/veilag som alle som bruker veien har rett og plikt til å være medlem av.
- c. Kjøperen har rett til å bruke stranden på gnr. 33 bnr. 1 nedenfor tomten sammen med andre tomtefestere/eiere som selger har gitt/gir tilsvarende rett, samt grunneieren, og sammen med andre tomtefestere/eiere og anlegge felles brygge på sted som grunneier anviser på gnr. 33 bnr. 1. Eksisterende bryggeanlegg er akseptert av selger/grunneier. Inkludert i disse rettigheter til strand og brygge er rett til atkomst til strand og brygge over gnr. 33 bnr. 1.
- d. Partene aksepterer som rettmessig de tekniske installasjoner m.v. i form av brønn, pumpehus, vann-, avløps- og el-ledninger som i dag er etablert i området, herunder på selgerens eiendommer og den eiendom kjøperen nå erverver. Dette inkluderer bl.a. at selgeren aksepterer som rettmessig den allerede etablerte brønn med tilhørende pumpehus og at det i dag går el- og vannledning over hans eiendom gnr. 33 bnr. 1. Velforening/hytteforening eller lignende, som er eller blir etablert i området samt direkte berørte brukere av anleggene har rett til atkomst til disse installasjoner for ettersyn, reparasjon og vedlikehold.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon<sup>8)</sup></b>		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
<b>8. Erklæring om sivilstand mv.<sup>8)</sup></b>		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Dato	Sted	
4.5.11	Råde	
Utsteders underskrift		Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
		TROND O. AKER TOVE AKER
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
		NORA WHEEL
Adresse Bunum, Tesalaun. 40, 1640 Råde		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
		RANVEIG ARVESEN
Adresse Bruggekanten 1-1, 1531 Moss		
Bortfesters underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift	

<b>10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver<sup>1)</sup></b>		
<b>1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
<b>2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
<b>3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
<b>Noter:</b>		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på <a href="http://www.tinglysing.no">www.tinglysing.no</a> . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtægningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtægning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfulmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	

Oppdragsgiver  
**Trond Aker**

Rapporttype  
**Planbeskrivelse til privat detaljregulering**  
**(Nasjonal Plan-ID: 0135\_201601)**

**01-02-2017**  
**Sist revidert: 05.07.2018**

# **PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERING AKERSKOGEN HYTTEOMRÅDE**





Oppdragsnr.: 1350012982  
Oppdragsnavn: Akerskogen  
Dokument nr.: 1  
Filnavn: Planbeskrivelse Akerskogen hytteområde 280618 (002)

**Revisjonsoversikt**

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
1	03.02.18	Revidert i hht kommunens vedtak av 01.06.17 og 25.01.18	PAH/AFK	PAH	PAH
2	09.04.18	Revidert i hht mail fra kommunen samme dag.	PAH	PAH	HSM
3	05.07.18	Revidert etter offentlig høring	JRUU	PAH	HSM

*Revidert:*

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR  
AKERSKOGEN HYTTEOMRÅDE**

**Forslagsstiller (konsulent):** Rambøll Norge AS  
Postboks 383  
1601 Fredrikstad

**Oppdragsgiver (grunneier, utbygger):** Trond Aker  
Aker 1  
1640 Råde

**SAMMENDRAG**

Området ligger ved Krogstadfjorden i Råde kommune.

Hensikten med planarbeidet er «å vurdere hva av restarealet (på ca. 45dekar) rundt eksisterende fritidsboliger som er egnet til hyttetomter og hva som bør benyttes til andre formål (natur, stier, grønnstruktur, adkomstveier el.)

Ut fra dette er det ønskelig å utvikle området ved å tilrettelegge for en foretting med 16 hytter i tilknytning til eksisterende hytteområde i Akerskogen. Arealet ligger som eksisterende hytteområde i kommuneplanen og i hensynssone friluftsliv H530.

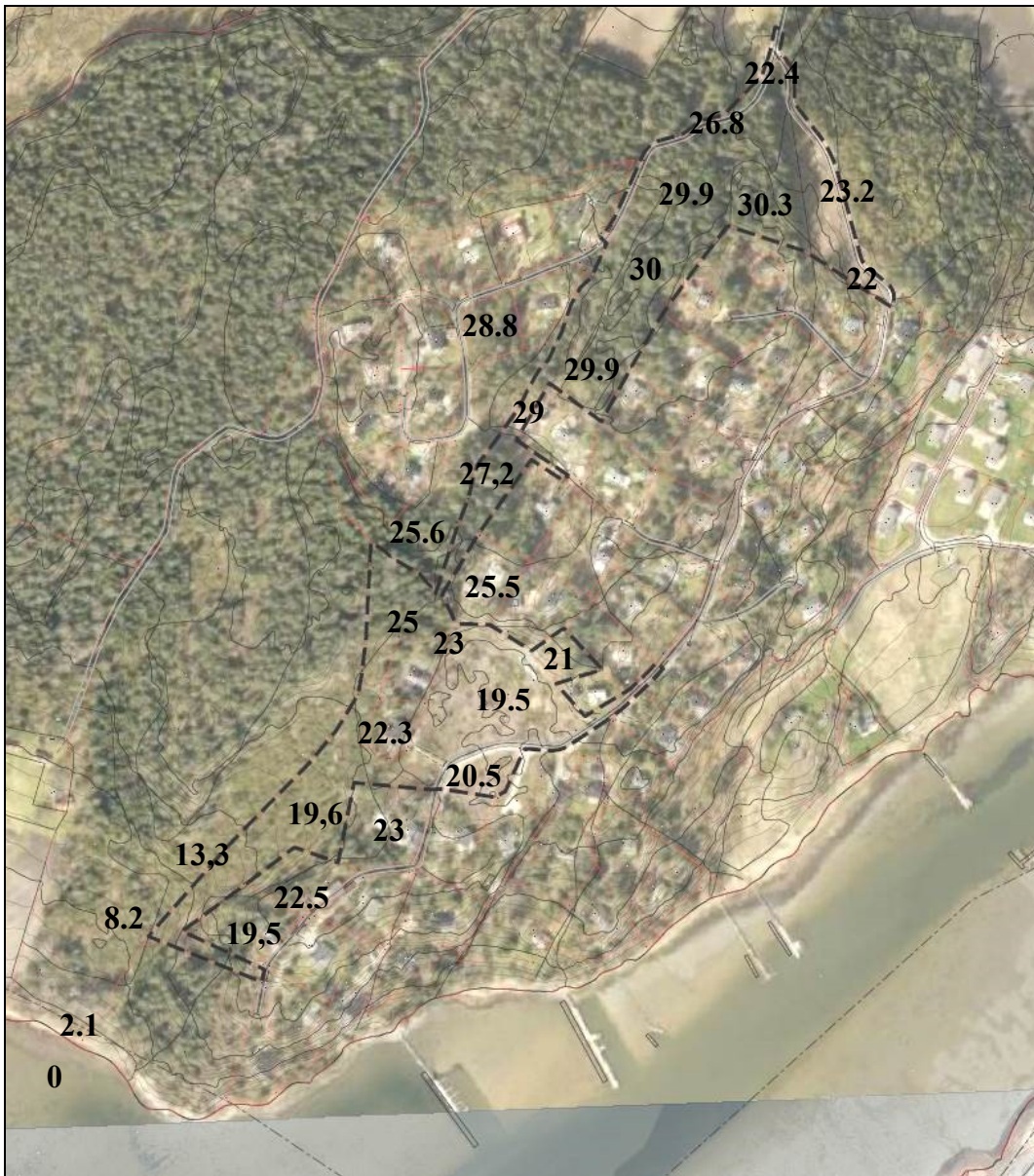
Området ligger utenfor 100-metersbeltet i bakkant av den definerte strandsonen langs sjøen.

Det ønskes tilrettelagt for gode leke- og oppholdsarealer i planområdets søndre del hvor det legges opptil litt tettere bebyggelse rundt et park- og lekeareal. Det settes også fokus på å opprettholde eksisterende stier og forbedre disse, slik at tilgjengeligheten til omliggende grønnstruktur opprettholdes og bedres.

## Innhold

1. BAKGRUNN .....	9
1.1 Sakens forhistorie.....	9
1.2 Saksgang hittil.....	9
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	10
2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / Statlige planretningslinjer/-bestemmelser ..	10
2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser .....	11
2.3 Kommuneplan/kommunedelplan .....	12
2.5 Gjeldende reguleringsplaner i området.....	13
2.6 Forskrifter/lokale retningslinjer .....	14
2.6 Pågående planarbeid .....	14
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG .....	15
3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk .....	15
3.2 Omkringliggende områder/strøkets karakter .....	17
3.3 Trafikk.....	18
3.4 Eiendomsforhold.....	19
3.5 Eksponering, Landskap, vegetasjon.....	19
3.6 Biologisk mangfold; Arter .....	22
3.6 Bebyggelse, estetikk .....	23
3.7 Kulturminner.....	23
3.8 Infrastruktur .....	23
3.9 Forurensning .....	24
3.10 Barns interesser.....	24
3.11 Støy .....	24
3.12 Luftforurensning .....	24
3.11 Flom og skred .....	25
3.12 Naturverdier .....	26
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....	27
4.1 Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgrep .....	27
4.3 Reguleringsformål.....	27
4.4 Arealoversikt.....	29
4.5 Estetisk redegjørelse .....	30
4.6 Kjøreatkomst.....	30
4.7 Parkering .....	30
4.8 Utearealer .....	30
4.9 Universell utforming.....	31
4.10 Grønnstruktur .....	32
4.11 Sol / skyggeforhold .....	32
4.12 Støy .....	33
4.13 Gang- sykkelveier .....	33
4.14 Bevaringsverdier .....	33
4.15 Arkeologiske registreringer.....	33
4.16 Miljøprogram, energi og klima .....	33
4.17 Teknisk infrastruktur.....	33
4.18 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring .....	34
4.19 Prosjektøkonomi .....	34

5. PLANFORSLAGETS VIRKNINGER FOR OMGIVELSENE .....	34
5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).....	34
5.2 Barn og unge .....	38
5.3 Grønnstruktur/friluftsliv.....	38
5.4 Naturmangfold .....	38
5.5 Estetikk .....	38
5.6 Landskap .....	39
5.7 Eksponering/fjernvirkning .....	39
5.8 Sikring av jordressurser (jordvern) .....	39
5.9 Kulturminner og kulturmiljø.....	39
5.12 Vann og avløp .....	39
5.14 Forurensning .....	39
5.15 Sol / skyggeforhold .....	39
5.16 Støy .....	39
5.17 Grunnervervsbehov .....	40
5.18 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen.....	40
6. MEDVIRKNING / FORHÅNDSUTTALELSER .....	40



Ill. 1. Flyfoto med dagens arealbruk. Plangrense vist med sort, stiplet strek. Kotehøyder er påført kartet.



## 1. BAKGRUNN

### 1.1 Sakens forhistorie

Eksisterende hytteområde ble utbygd tidlig på 1960-tallet uten plankrav. To tomter er fra 1980-tallet. Deler av området er greit arealutnyttet, mens andre områder har en lite arealeffektiv utnyttelse. Formålet med en reguleringsplan er å vurdere hva av «restarealet» som er egnet til hyttetomter og hva som bør anvendes til andre formål (natur, stier, grønnsstruktur, adkomstveier osv). Prosjektet med en utfyllende regulering av hyttefeltet på Akerskogen ble av den grunn startet opp i november 2015. Kommunen har kommet med innspill om et ønske om en p-plass for allmennheten.

### 1.2 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 05.01.16
- Varsel om planoppstart ble kunngjort i Fredrikstad blad og Moss avis 13.02.16 og på kommunens nettsider. Det ble også sendt ut varsel til berørte naboer og myndigheter etter adresselister fra Råde kommune. Frist for uttalelser var 16. mars 2016.
- Det er utført grenseoppgang for eiendommer med usikre grenser av hensyn til planens nøyaktighet.

LØRDAG 13. FEBRUAR 2016 | MOSS AVIS

30 • ANNONSER

## KUNNGJØRINGER

### VARSEL OM OPPSTART AV DETALJ-REGULERINGSPLAN FOR AKERSKOGEN HYTTEOMRÅDE I RÅDE KOMMUNE (PLANID: 0135 2016 01)

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varses det herved at det igangsettes detaljreguleringsplanarbeid for Akerskogen hytteområde.



Planområdet er på ca. 72daa. Planområdet areal ble lagt inn som supplerende hyttefelt i siste kommuneplasseringsplan og er anviset som område for nåværende fritidsbebyggelse. Hensikten med planarbeidet er å vurdere hva av restarealet rundt eksisterende fritidsboliger som er egnet til hyttetomter og hva som bør benyttes til andre formål (natur, stier, grønnsstruktur, adkomstveier etc.). Det er ønskelig å legge til rette for en forfetting med ca. 10-15 nye fritidsboliger.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning jmf. Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2014-12-19-1726).

Eventuelle merknader/innspill til arbeidet kan sendes Rambøll, avd. plan og arkitektur, Pb. 363, 1601 Fredrikstad eller [anne.klingvald@ramboll.no](mailto:anne.klingvald@ramboll.no) innen 16. mars 2016.

**RAMBOLL**

Ill. 3. Annonse om varsel om oppstart. Planområdet er redusert i forhold til varslet avgrensning.

## **2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER**

### **2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / Statlige planretningslinjer/-bestemmelser**

*Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)*

Retningslinjene følger opp den nye plan- og bygningsloven, der byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er videreført og strammet inn. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og å unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Retningslinjene deler kysten inn i 3 områder. Det er strengest føringer der det er størst press på arealene, mens det i mindre sentrale strøk er større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planer.

*RPR for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen*

Hovedmålet med planretningslinjen er å forvalte naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden. Utbyggingen i RPR-sonen bør så langt som mulig konsentreres til eksisterende tettsteder, slik at kystsonen for øvrig skjermes. Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres. Det må også vektlegges å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området. Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill i sine miljøer. Planen følger opp både hovedmål og delmål i denne retningslinjen i form av bebyggelse et allerede utbygd sted, ikke synlig fra sjøen samt utenfor 100metersbeltet med hensyn til vegetasjon og kyststi.

*Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009).*

Formålet er å sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimautslipp. Ved etablering av et utfyllende hytteområde i Akerskogen, vil klima og miljøhensyn ivaretas ihht. gjeldende lovgivning.

*T1442 Støy i arealplanlegging*

Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager, og gi anbefalinger om hvor støyfølsom arealbruk ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak. Støykravene vil i dette prosjektet bli oppfylt uten tiltak for støydemping.

*Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*

Planleggingen av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse, ikke helårsboliger. Planområdet ligger i et område omgitt av mye fritidsbebyggelse, og reguleringsplanen vil være en fortetting i et eksisterende fritidsboligfelt.

## 2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

### *Regional kystsonoplan for Østfold, vedtatt 2014*

Kystsonen i Østfold har meget stor verdi som rekreasjonsområde. Bruk og vern av kystsonen skal derfor ha et bærekraftig perspektiv. Planområdet er avsatt til formålet nåværende fritidsbebyggelse. Kystsonepplanen åpner for fortetting i allerede utbygde områder.

Kystsonepplanen for Østfold redegjør for tre hovedutfordringer i forhold til ny hyttebebyggelse:

- å bevisst styre utviklingen innenfor eksisterende områder for fritidsbebyggelse
- å kanalisere en begrenset ny utbygging av egnede områder, som hovedregel bak strandsonen
- å hindre forringelse av verdifulle områder gjennom byggeaktivitet knyttet til hytter

Utdrag fra kystsonepplanen side 72:

«For byggeområder i RPR-sonen bør det differensieres mellom eksisterende og planlagte byggeområder. Områder for by bebyggelse bør begrenses mest mulig. I eksisterende byggeområder bør det differensieres mellom områder som er ferdig utbygd, og områder hvor det fortsatt kan foregå en viss utbygging. Det kan gis omfattende bestemmelser til byggeområder». Dette arealbruksformålet kan derfor vurderes brukt der man ønsker streng styring. Det må imidlertid være en viss tetthet i bebyggelsen, og det dreier seg om områder som i realiteten er utbygd.

Planområdet er i kystsonepplan anvist som nåværende fritidsbebyggelse. Reguleringsplanen avdekker mulighet for en viss fortetting uten å komme i konflikt med allmenne interesser. Utbyggingen vil ligge skjermet, bak strandsonen og 100-metersbeltet og på et vesentlig høyere terrengnivå enn strandsonen (mellom kote 19,5 og 30). Planområdet vurderes å ha stor verdi som friluft- og rekreasjonsområde, men dette er tatt hensyn til i forbindelse med å bevare grønnstruktur og eksisterende stisystem.

### *Fylkesplan for Østfold 2009-2012 med forlengt planperiode ut 2016*

Satsningsområdene i planen er klima og folkehelse. Oppfølgingsområder er:

Kompetanseutvikling, fortetting, byutvikling og vern og transport og fysisk aktivitet. Utdrag fra fylkesplanen:

Østfoldkysten er Oslonær og solrik. Her er tettheten av fritidsbebyggelse stor. Privat fritidsbebyggelse kan bidra til å hindre allmennhetens tilgang til kystområdene. Samtidig er kystsonen rik på biomangfold som er utsatt for et stort press. Forvaltningen av kysten og hundremetersbelter langs sjø og vassdrag møter derfor på mange utfordringer.

### 5.15 Fritidsboliger

5.15.1 Bygging av nye fritidsboliger skal bare skje i regulerte områder. Områdene, herunder fortetting, må være avklart gjennom kommuneplanen.

5.15.2 Ny fritidsbebyggelse kan ikke oppføres i strandsonen (jfr. RPR-O) eller i 100-metersbeltet langs vassdrag, med de unntak som

følger av retningslinjene for kystområdene og vassdragsnære arealer.

### 6. Kystsoner og vassdragsnære områder

6.1.1 Kystlandskapet skal skjermes mot inngrep som kan forandre dets karakter. Ueberørte områder skal holdes intakte, og all utbygging må underordnes det helhetlige landskapsbildet.

1

Området ligger som eksisterende hytteområde i kommuneplanen. Planforslaget vil medføre økt hyttetetthet med god arealutnyttelse i et allerede etablert hytteområde. En fortetting i Akerskogen vil ikke hindre allmennhetens tilgang til kystområdene, da de vil få tilgang på lik linje som før. Bebyggelsen legges heller ikke innenfor 100-metersbeltet fra sjøen. Biologisk mangfold og friluftsliv vil ivaretas.

### 2.3 Kommuneplan/kommunedelplan

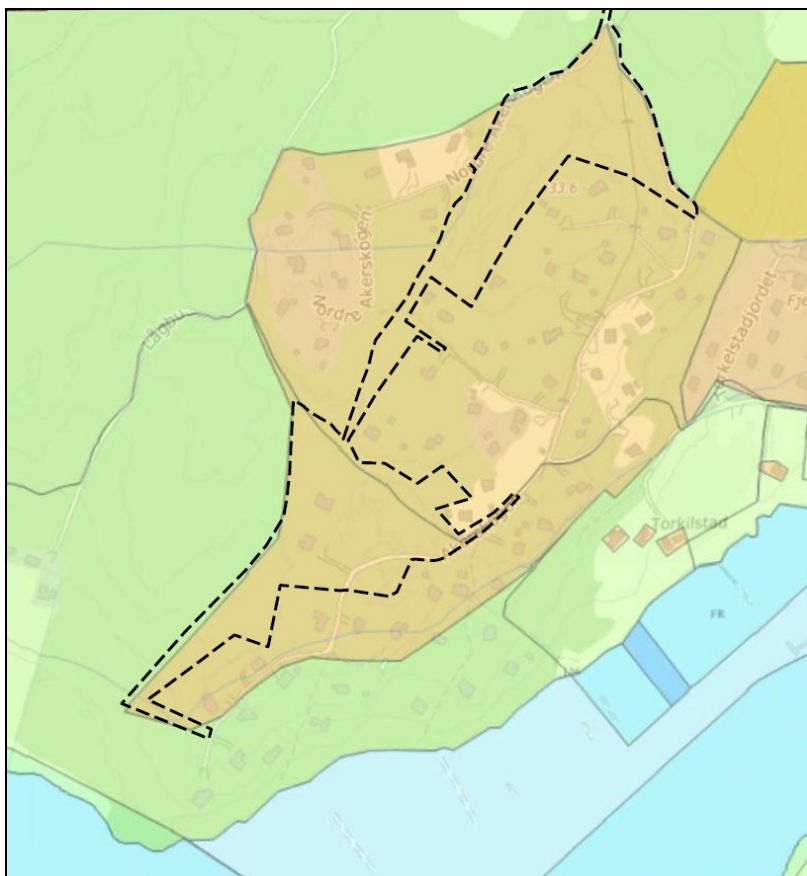
Utdrag fra kommuneplanen:

Fritidsbebyggelse legger en del beslag på kystsonen. Ny fritidsbebyggelse vil normalt kun bli akseptert bak den definerte strandsonavgrensningen. Av hensyn til framtidig sikring av strandsonen åpnes det ikke for nye hytter og sjøboder utover det som framgår av eksisterende planer.

Planområdets areal er i gjeldende kommuneplan (ikrafttredelsesdato 21.06.11) anvist som område for nåværende fritidsbebyggelse. Det er lite retningslinjer i kommuneplanen vedr fortetting, men en bør beholde stedets rekreasjonspreg og bevare fellesinteresser – bla kyststien. Ønskelig å harmonisere reguleringsbestemmelsene med kommuneplanens bestemmelser spesielt når det gjelder arealstørrelse.

---

<sup>1</sup> Fylkesplan – Østfold mot 2050. 2009-2012 med forlengelse til ut 2016.



Ill. 4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Plangrense vist med stiplet, sort strek.

Hele planområdet ligger anvist som fritidsbebyggelse og hensynssone friluftsliv H530.

### 2.5 Gjeldende reguleringsplaner i området

Det finnes ingen gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Men det finnes en reguleringsplan med hyttebebyggelse i nærheten. Se kartutsnitt nedenfor.



Ill. 5. Utsnitt med gjeldende reguleringsplaner. Plangrense vist med stiplet, sort strek.

Det er ingen gjeldende eller tilliggende reguleringsplaner i området.

## 2.6 Forskrifter/lokale retningslinjer

*Handlingsplan 2015-2021 Opprydning i avløp fra spredt bebyggelse.*

Ihht. handlingsplanen er tilknytning mulig for Sone 5 som Akerskogen er en del av. Alle har en plikt til å tilknytte seg kommunalt nett innen 01.01.2020. Grunlaget for dette kravet er bla reduksjon av forurensning. Nye fritidsboliger i foreliggende plan forutsettes å koble seg på kommunalt vann og avløpsnett. Rekkefølgebestemmelser sikrer dette.

### *Råde kommunes renovasjonstekniske avfallsnorm*

Ved planlegging, etablering og rehabilitering av bolig- og fritidsbebyggelse, er det viktig å etablere gode løsninger for kildesortering av avfall. Krav til renovasjonsløsningen bør fastsettes allerede på kommuneplan- eller reguleringsplannivå, slik at utbygger kan foreta nødvendige endringer i en tidlig fase av prosjektet.

Det skal tilrettelegges for fremtidig kildesortering av nye fraksjoner selv om kommunen ikke har hentesystemer for all kildesortering i dag. Avfallssystem skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår sjenerende støy, lukt eller annen ulempe. Det skal også legges vekt på god estetikk. Utendørs løsninger kan skjermes mot omgivelsene ved ulike former for avfallsskur.

## 2.6 Pågående planarbeid.

Det er ikke kjent pågående planarbeid i nærheten.





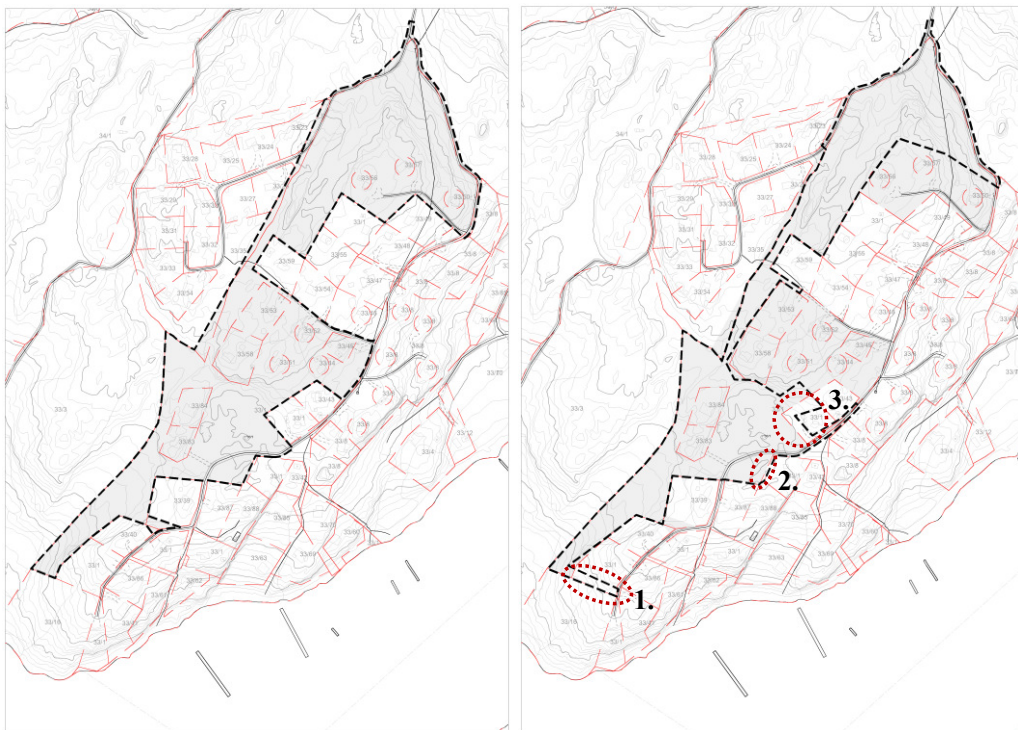
Ill. 8. Det søndre området med plangrense, Google Earth. Sett mot nordvest.



Ill. 9. Det nordre området med plangrense, Google Earth. Sett mot vest.

Ved varsel om oppstart ble det anvist et areal på 67,5 dekar. I løpet av planprosessen har dette arealet blitt redusert til ca. 45,3 dekar. 30 dekar av dette arealet er byggeområder, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. På neste side vises kartet fra varsel om oppstart og den endelige planavgrensningen.

Til registrering i KOSTRA er det ingen arealer som omfatter dyrket eller dyrkbar jord - verken av areal som omdisponeres eller areal som bevares innenfor planområdet. Alt areal på 44,2 dekar er definert som skog i AR5.



Ill. 10.

T.v: Kart som viser planområdets varslede avgrensning. 67.5 daa.

T.h: Kart som viser planområdets endelige avgrensning. 45.3 daa. De tre markerte stiplede områdene viser hvor endelig plan omfatter mindre arealer som ikke er varslet.

Arealet er redusert fra opprinnelig varslet areal. Noe areal er lagt til, men det er ikke blitt sendt ut nytt varsel om utvidet plangrense. Årsaken er at arealet helt i sør (1) kun regulerer eksisterende grønnstruktur. Areal 2 tar med en eksisterende vei som ikke endres fra dagens situasjon annet enn en avkjøring til tomt 15. Arealet 3 tar med en liten del av Gbnr. 33/1/18 for å fradele en ny tomt etter ønske fra fester.

Det ligger to eksisterende hytter tatt med i planen fordi de ville blitt omsluttet av den. Kyststien krysser området fra nordvest til sørøst (GT4 og SV5). Området som ligger innenfor plangrensen er i dag et skogbevokst naturområde med stisystemer. Det er foretatt noe hogst. Arealet ligger i tilknytning til eksisterende Akerskogen hytteområde. Terrenget stiger fra 8-30 meter mot nord innenfor planområdet, med noen terrengvariasjoner, jf. påførte kotehøyder i ill. 1. Planlagt bebyggelse ligger mellom kote 19,5 og 30.

### 3.2 Omkringliggende områder/strøkets karakter

Området er et landlig, skogbevokst, sjønært og stille hytteområde.

### 3.3 Trafikk

#### Kjøreadkomst og parkering

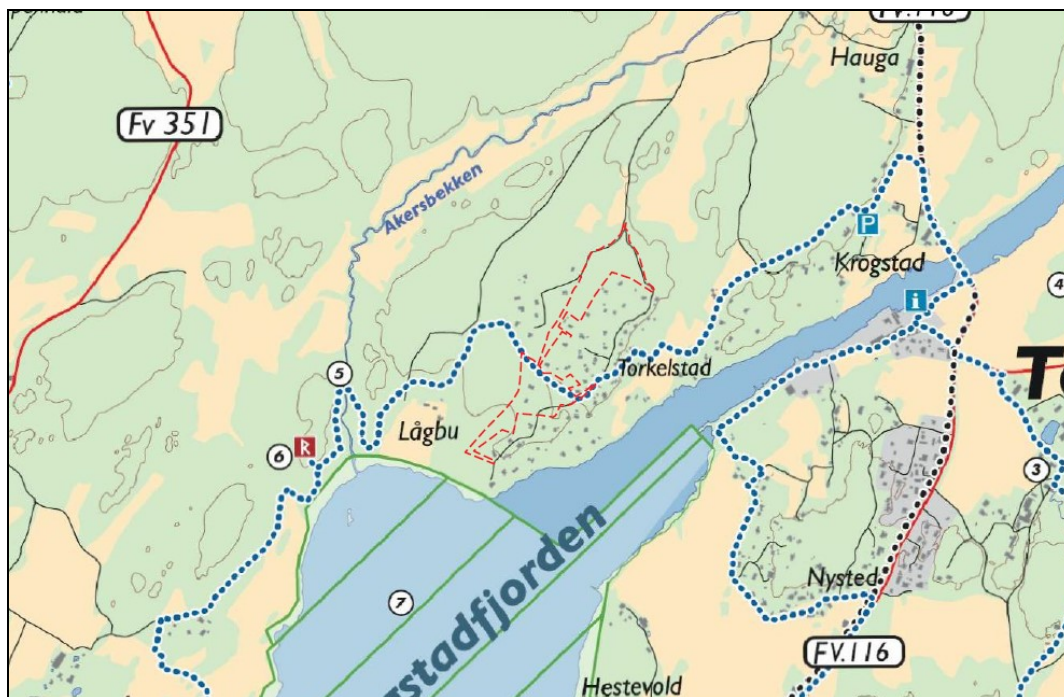
Adkomst til området vil være fra FV 116 Saltnesveien og deretter gjennom gårdstunet mot Akerskogen. Adkomstveien for nye hytter blir enten via veien Akerskogen eller Nordre Akerskogen. Dagens vei er en kombinert hyttevei og adkomstvei til landbruksområder. Veien har møteplasser. Eksisterende hytter parkerer i dag hovedsakelig på egen eiendom.

#### ÅDT for eksisterende bebyggelse som benytter adkomsten

Det er i dag 62 hytter som benytter adkomsten fra Aker ned mot Akerskogen. Da er ikke hyttene på Torkilstad regnet med. Det ligger i dag 11 hytter på Nordre Akerskogen og 51 hytter i Akerskogen. Det blir fort unøyaktig å regne med hytteturproduksjon, men hvis man regner 50 turer pr hytte pr år, gir dette en ÅDT på  $50 \times 16 / 365 = 2,2$ . Tallet 50 turer pr hytte pr år er hentet fra tilsvarende beregning av trafikk til hytter i fjellet som har sesong hele året. Ved sjøen er det sannsynligvis lavere. Dette er lave trafikkmengder.

#### Gang- /sykkelveier

Det er ikke bygget ut gang- og sykkelveier. Lite trafikk gjør det naturlig å gå og sykle på veien. Kyststien krysser planområdet og er en viktig åre som må tas hensyn til.



Ill. 11. Kyststien er en viktig ferdselsåre som krysser planområdet (vist med prikket blå linje). Plangrensen vist med stiplet rød linje.

#### Kollektivtrafikk

Området har ikke god tilgjengelighet med kollektivtrafikk, men det går buss forbi på FV116, Saltnesveien.<sup>3</sup>

#### Ulykkesituasjon

<sup>3</sup> Ruter.no

Det er ikke registrert trafikkulykker ved planområdet.<sup>4</sup>

### 3.4 Eiendomsforhold

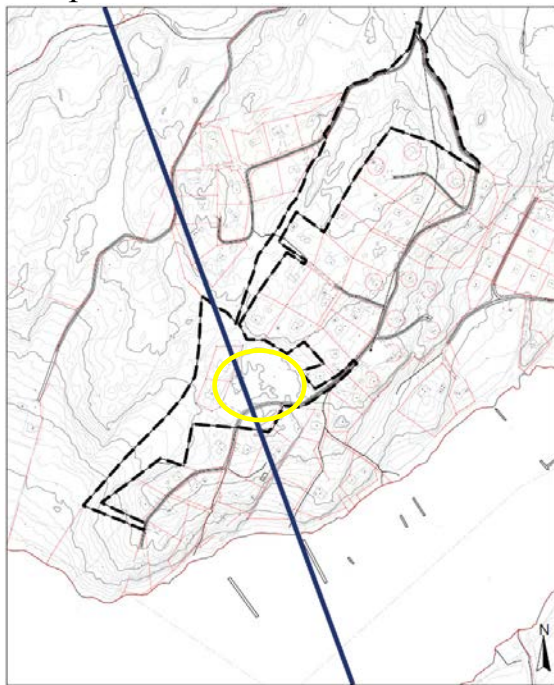
Tabellen gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det fremkommer i eiendomsregisteret. Dataene er hentet ut fra infoland 16.11.16.

GNR/BNR	EIER
33/1	Trond Olav Aker og Tove Aker, Aker 1, 1640 Råde
33/84	Kåre Torstein Thomassen, Terneveien 7, 1642 Saltnes
33/83	Anne-Lise og Hans Aslaksrud, Husjordløkka 22, 1555 Son
33/1/18	Eier: Trond Olav Aker og Tove Aker, Aker 1, 1640 Råde Fester: Kristin Svendby, Bergensveien 60, 0963 Oslo

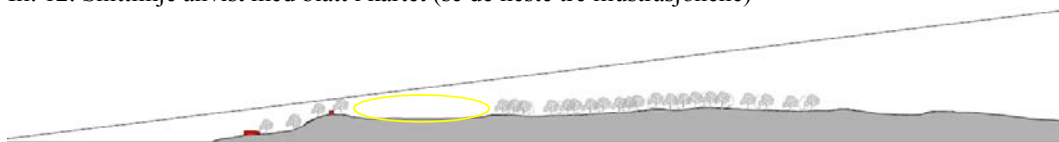
### 3.5 Eksponering, Landskap

Eksponering i landskapet og synlighet fra Krogstadfjorden.

Perspektiv 1:

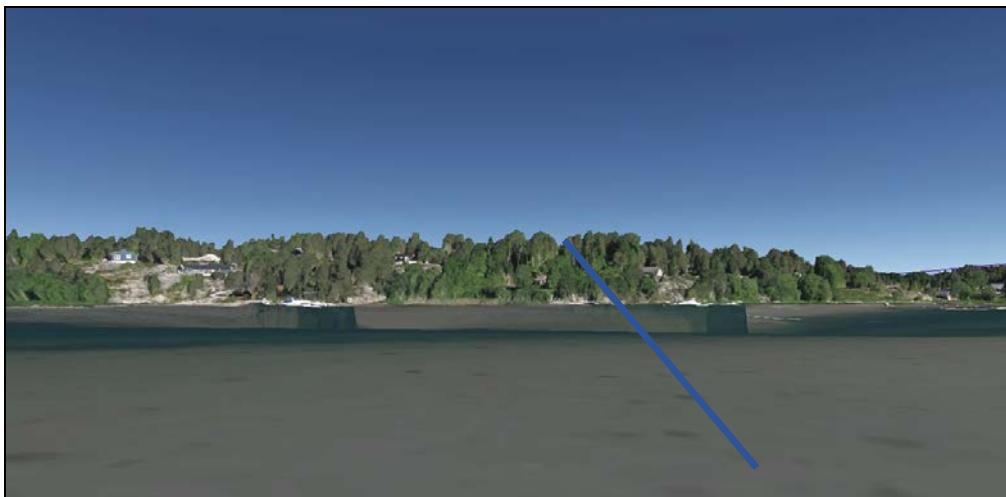


Ill. 12. Snittlinje anvist med blått i kartet (se de neste tre illustrasjonene)



<sup>4</sup> vegvesen.no/vegkart

Ill. 13. Perspektiv 1. Byggeområde vist med gul sirkel. Dette blir ikke synlig fra sjøen. Øvrig byggeområde ligger enda lenger vekk fra sjøen og med mer skog i mellomsonen.

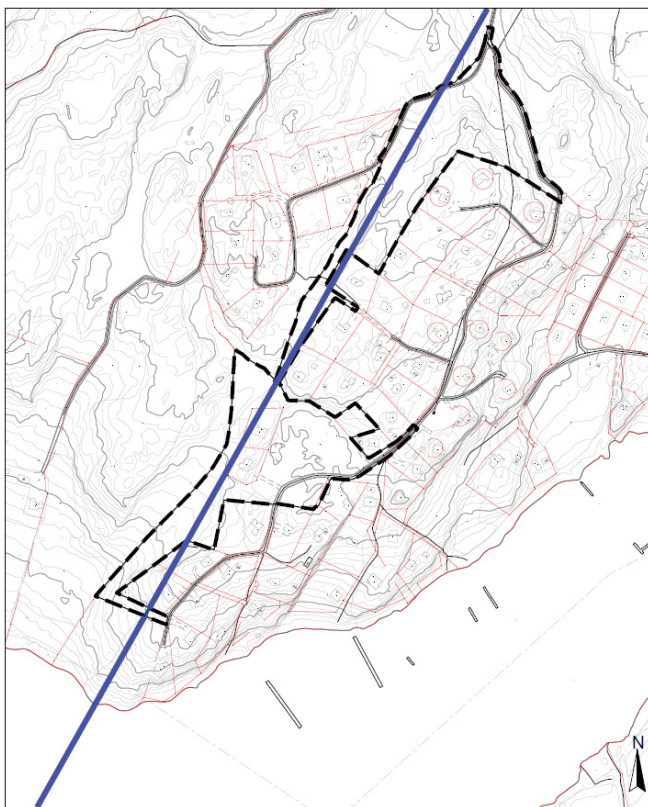


Ill. 14. Snittlinje fra Perspektiv 1 ca. anvist i Google Earth. Froskeperspektiv fra vannflaten. Nærmeste nye bebyggelse kommer bak vegetasjonen som danner silhuett.



Ill. 15 Snittlinje fra Perspektiv 1 ca. anvist i Google Earth. Fugleperspektiv.

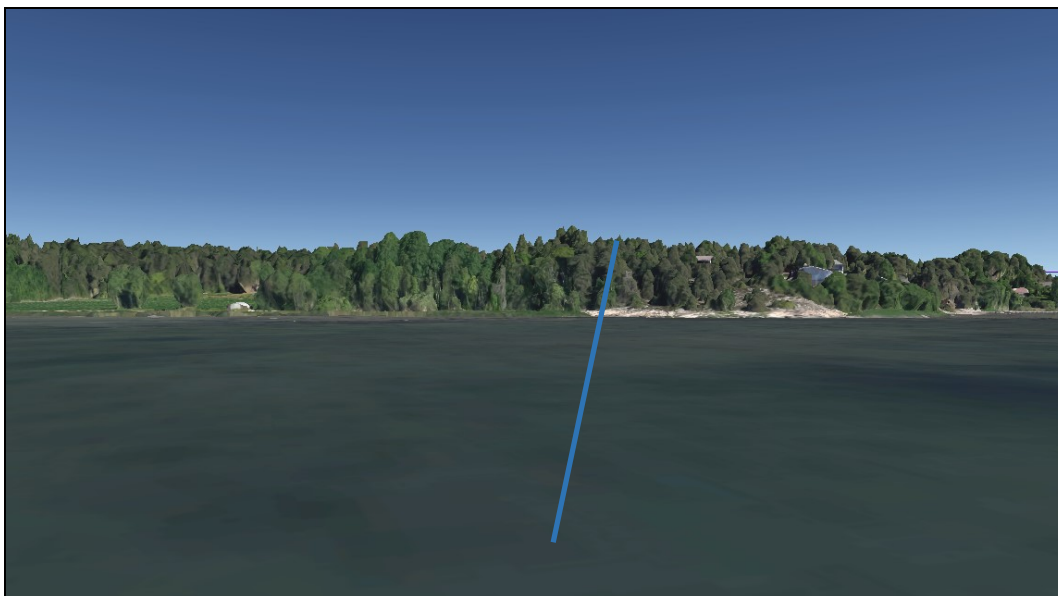
Perspektiv 2:



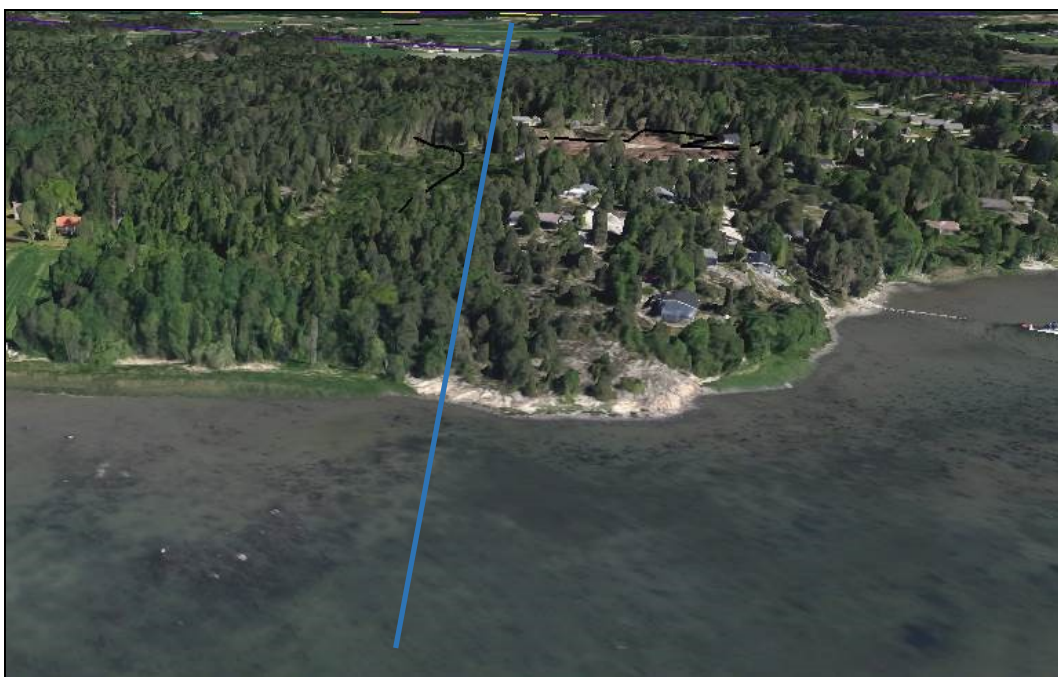
Ill. 16 Snittlinje anvist med blått i kartet (se de neste tre illustrasjonene)



Ill. 17: Byggeområder blir ikke synlige fra sjøen.



Ill. 18 Snittlinje fra Perspektiv 2 ca. anvist i Google Earth. Froskeperspektiv fra vannflaten.



Ill. 19 Snittlinje fra Perspektiv 2 ca. anvist i Google Earth. Fugleperspektiv.

Ingen planlagt bebyggelse vil bli eksponert mot sjøen.

### 3.6 Biologisk mangfold; Arter

Det finnes truede fuglearter fra rødlista som er observert i forbindelse med verneområdet i Krogstadfjorden, se verneområdets utstrekning i ill 20. Det er ingen registreringer av rødlistearter eller svartelistearter innenfor planområdet.

### 3.7 Bebyggelse, estetikk

Det finnes i dag to hytter innenfor planområdets grenser. Bebyggelsen i nærområdet består av frittliggende fritidsbebyggelse med maks 90kvm grunnflate over en etasje.

### 3.8 Kulturminner



Ill. 13. Kart med kulturminnets beliggenhet. Sefrak bygg med gul trekant.

I følge Askeladden er det registrert et automatisk fredet kulturminne (LOK29167 Åker søndre) fra førreformatorisk tid innenfor planavgrensningen. Det skal være funnet et kleberstykke. Det skal tidligere også ha vært en gravrøys innenfor planområdet med ID 49167 i Askeladden. Ifølge innspillet til planen fra fylkeskommunen skal røysen tidligere ha blitt fjernet fullstendig, og det finnes ingen nøyaktig kartfesting over hvor den skal ha vært. Fylkeskommunen uttaler: «Ved befaring var det ingen spor etter røysa så det er dermed ikke mulig å ta hensyn til dette kulturminnet i planen.»<sup>5</sup> Det tas likevel inn en fellesbestemmelse i planen som omhandler automatisk fredete kulturminner.

Det er ikke registrert bygninger i Sefrakregisteret innenfor plangrensen.

### 3.9 Infrastruktur

Kommunen har vedtatt en temaplan for opprydding i spredt avløp og der vurdert at tilknytning er mulig for fritidsbebyggelsen i det aktuelle planområdet. Samtidig som kommunen arbeider med sin Hovedplan for vann og avløp utreder også et privat samvirkeforetak (Råde Vann & Avløp SA) muligheten for å etablere et felles privat va-anlegg i området. I samsvar med vedtak av 01.06.2017 i Fast utvalg for miljø og teknikk er det derfor inntatt rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av et helhetlig va-anlegg i planområdet uten at det tas stilling til om dette skal være privat eller kommunalt. Se også pkt. 5.12.

<sup>5</sup> Kilde: Innspill til varsel om oppstart fra Østfold fylkeskommune.

Det er ikke behov for det nå, men det kan bli behov for opparbeiding av ny nettstasjon senere dersom etterspørselen øker mer enn antatt.

### **3.10 Forurensning**

I følge Arealis er det ikke registrert forurensning på området. Det er ikke kjent at området er benyttet til noen form for virksomhet som kan ha ført til forurensning.

### **3.11 Barns interesser**

Det er ikke noen tilrettelagt aktivitet for barn i dag. Barns interesser i dette området er knyttet til lek rundt hytter samt ferdsel og opplevelser i skogen, langs kyststien og i strandsonen.

### **3.12 Støy**

Området er ikke støyutsatt i dag.

### **3.13 Luftforurensning**

Området er ikke utsatt for luftforurensning.

### 3.14 Geologi



Ill. 14. Kart som viser geologien i området. Plangrensen vist med stiplet linje.

Hoveddelen av planområdet er registrert som område med bart fjell, stedvis tynt dekke (rosa). Dette er god byggegrunn. Noe areal på tynn marin avsetning (lys blå).

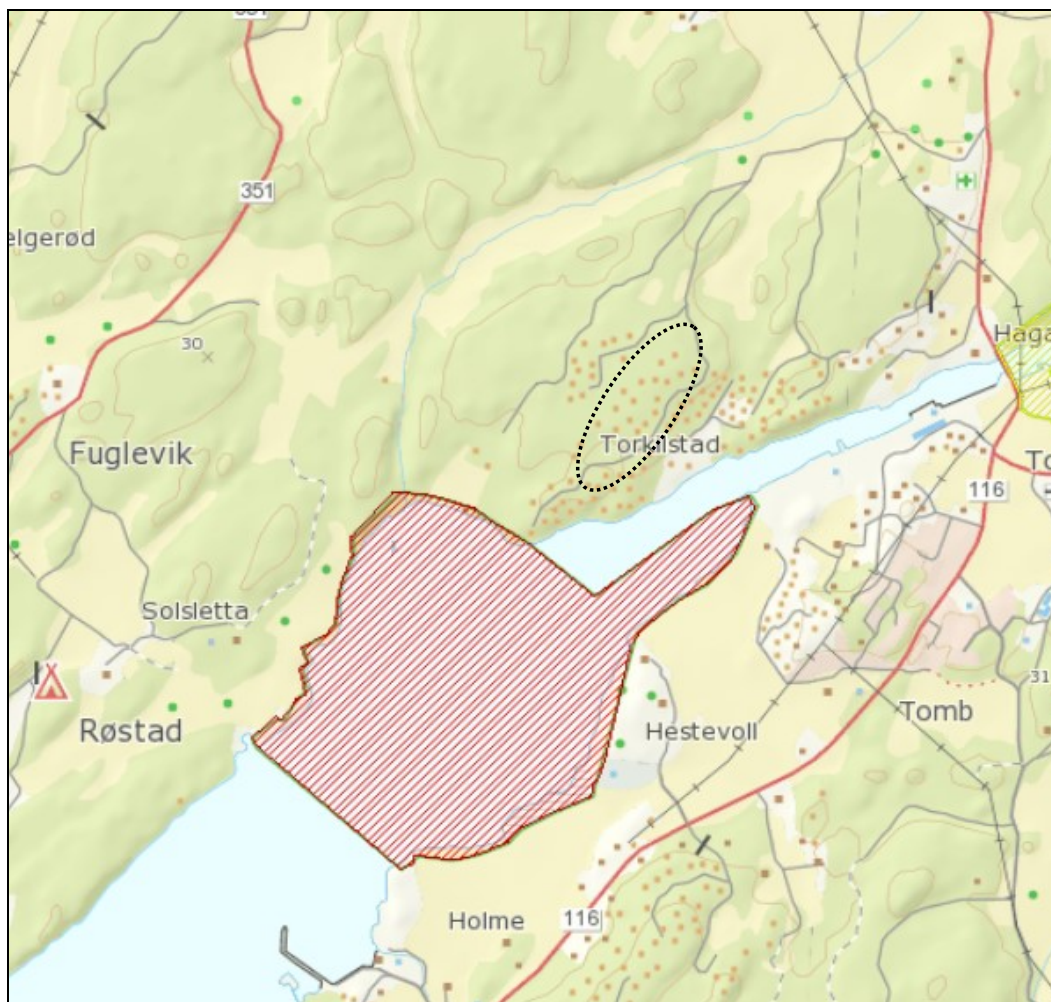
Området ligger ifølge Arealis i område med moderat til lav aktsomhet ift. radon.

### 3.15 Flom og skred

I følge miljøstatus er ikke området berørt av flom- og skredfare.

### 3.16 Naturverdier

På miljøstatus.no er et område på 744 daa lagt inn som naturreservat for å bevare et viktig våtmarksområde med hensikt å bevare et område som har særlig betydning for biologisk mangfold med en spesiell naturtype i form av et våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv som naturlig er knyttet til området. Se kartutsnitt nedenfor.



Ill. 15. Utsnitt med viktig naturområde. Krogstadfjorden naturreservat vist med rød skravor. Område for planen vist med sortstiplet sirkel.

## 4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 4.1 Reguleringsforlagetets hovedidé, hovedgrep

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av fritidsboliger innenfor kommuneplanens formål for eksisterende fritidsbebyggelse med adkomstvei, parkering og tilhørende gangveiforbindelser/kyststi. Området utgjøres i stor grad av eksisterende fritidsbebyggelse men også noe uutnyttet areal, som vurderes å være godt egnet som fortettingsområde for nye fritidsboliger. Det er gjort en vurdering av hva som bør ligge igjen av grøntområder, og det er lagt vekt på å opprettholde eksisterende velfungerende stisystemer samt å opprettholde Kyststien som tverrgående gjennomgangstrase. Det legges ikke opp til bebyggelse i 100-metersbeltet, og ingen bebyggelse eksponeres mot sjøen.

### 4.2 Planavgrensning

Plangrensen følger grensene mot eksisterende hyttetomter. Eiendoms grensene er etter bestilling fra grunneier gått opp og innmålt av kommunens oppmålingsavdeling i forbindelse med planarbeidet, slik at det er sikre eiendoms grenser som avgrenser planområdet. For øvrig følger grensene eiendoms grensene for 33/1. Plangrensen er lagt noe inn på 33/1/18 etter ønske fra fester, som ønsker en mindre festetomt for fremtiden.

### 4.3 Reguleringsformål

#### Bebyggelse og anlegg

##### BFR1-11 – Fritidsbebyggelse (1120)

Byggeområdene BFR er regulert til fritidsbebyggelse. Ny bebyggelse skal etableres innenfor byggeområdet med en tomtestruktur slik det fremkommer av plankartet. Innenfor området åpnes det for bebyggelse med maks - og gesimshøyde på 5 og 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillatt utnyttelse er 90 m<sup>2</sup> BRA per tomt, jf. særskilte bestemmelser i kystsoneplanen. Det er da tillatt med 18m<sup>2</sup> til parkering på egen tomt i tillegg (1 markparkeringsplass).

I bestemmelsene er det tatt inn krav om vern av eksisterende vegetasjon i hensynssonene på tomtene.

I planforslaget legges det opp til 16 nye fritidsboliger. Dette vurderes å være god tilpassing til eksisterende bebyggelsesstruktur samt hensynet til vegetasjonsvern og stiforbindelser. Tomtestørrelsene er sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Det er lagt opp til en tettere og mer helhetlig struktur for tomtene 10 - 13 (BFR7) med en tunnelse rundt et samlingspunkt. Eksisterende hytter BFR8 og BFR9 inngår i denne tunformen sammen med ny hytte på tomt 14, men disse har en mer gjennomsnittlig tomtestørrelse.

Tomtestørrelser nye tomter:

Tomt 1: 2.4 daa	Tomt 2: 1.5 daa	Tomt 3: 1.7 daa	Tomt 4: 1.5 daa
Tomt 5: 1.6 daa	Tomt 6: 1.7 daa	Tomt 7: 1.0 daa	Tomt 8: 1.7 daa
Tomt 9: 0.9 daa	Tomt 10: 0.8 daa	Tomt 11: 0.8 daa	Tomt 12: 0.8 daa
Tomt 13: 0.8 daa	Tomt 14: 0.9 daa	Tomt 15: 1.0 daa	Tomt 16: 1.7 daa

Totalt areal nye hyttetomter: 20.8 daa

##### BRE – Renovasjonsanlegg (1550)

Det skal avsettes areal til avfallshåndtering innenfor BRE. Det skal fortrinnsvis være avfallsanlegg for eiendommene innenfor planområdet, samt i Akerskogen og Nordre Akerskogen.

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### SV1-8 - Veg (2010)

Alle veier innenfor reguleringsplanen er private, det fordrer at det må inngås privatrettslig avtale med grunneier om veirett.

#### STB – Tekniske bygg/konstruksjoner (2027)

STB regulerer eksisterende pumpestasjon.

#### SPP1-4 – Parkeringsplasser (2082)

SPP1 regulerer 25-30 p-plasser. Alle disse plassene skal være åpne for allmennheten for å gi tilgang til sjøen og kyststien, samtidig som de skal tjene som gjesteplasser for hyttene. SPP2 regulerer to private plasser avsatt for gbnr. 33/61. SPP3 regulerer to private plasser avsatt for gbnr. 33/58. SPP4 regulerer to private plasser avsatt for gbnr. 33/51.

### **Grønnstruktur**

#### G1-3 - Grønnstruktur (3001)

G1-3 reguleres til grønnstruktur. Innenfor områdene skal eksisterende, naturlig vegetasjon bevares. Det tillates tiltak for å fjerne eventuelle uønskede arter og døde trær.

#### GN1-3 Naturområde - Grønnstruktur (3020)

GN1-3 reguleres til naturområde - grønnstruktur. Innenfor områdene skal eksisterende, naturlig vegetasjon bevares. Skogsdrift og tynning er tillatt. Det tillates tiltak for å fjerne eventuelle uønskede arter.

#### GT1-4 Turveg (3031)

Innenfor GT1-4 reguleres tursti og videreføring av den naturlige vegetasjonen. Det er lagt vekt på å beholde etablerte ferdelslinjer. Bestemmelsene åpner for at det tillates utført nødvendig arbeid for drift og vedlikehold. Alle tiltak skal skje på en skånsom måte i forhold til terreng og vegetasjon.

#### GAA - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (3900)

Formålet regulerer et kombinert område med arealer til park og lekeareal. Dette arealet skal benyttes til naturbasert lek o.l. Det er tillatt å oppføre lekeapparater eller andre konstruksjoner innenfor denne sonen. Det skal som et minimum opparbeides en sandkasse, en benk og et valgfritt lekeapparat innenfor GAA.

### **Landbruk, natur og friluftformål samt reindrift**

#### Skogbruk LSK (5112)

a) LSK regulerer arealet til skogbruk.

### **Hensynssoner**

H140 regulerer frisikt i kryss.

H370 regulerer eksisterende høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler). Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor denne sonen.

H540 regulerer hensyn til grønnstruktur. Det er ikke tillatt med terrengtiltak innenfor H540, og naturlig vegetasjon skal søkes bevart og/eller reetablert.

## 4.4 Arealoversikt

<b>Arealtabell</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
Fritidsbebyggelse (12)	23373
Renovasjonsanlegg	227
<b>Sum areal denne kategori:</b>	23601
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
Parkeringsplasser (3)	746
Tekniske bygg/konstruksjoner	126
Veg (8)	5472
<b>Sum areal denne kategori:</b>	6344
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	1173
Grønnstruktur (3)	1154
Naturområde - grønnstruktur (3)	11584
Turveg (4)	1335
<b>Sum areal denne kategori:</b>	15246
<b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
Skogbruk	122
<b>Sum areal denne kategori:</b>	122
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>45313</b>

<b>Hensynsonetabell</b>	
<b>a.1 sikringssoner</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
Frisikt (5)	220
<b>Sum areal denne kategori:</b>	219
<b>a.3 faresoner</b>	
	Areal (m <sup>2</sup> )
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	1794
<b>Sum areal denne kategori:</b>	1794
<b>c særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø</b>	
	Areal (m <sup>2</sup> )
Hensyn grønnstruktur (2)	3768
<b>Sum areal denne kategori:</b>	3768
<b>Totalt alle kategorier: 5781</b>	

#### 4.5 Estetisk redegjørelse

Omkringliggende bebyggelse er utelukkende fritidsbebyggelse. Ny bebyggelse vil passe med eksisterende bebyggelse i skala. Det tillates ikke kjellere.

#### 4.6 Kjøreatkomst

Eksisterende atkomstvei skal brukes som den ligger i dag. Det blir anlagt tre nye avkjøringer til nye hytter SV2, SV5 og SV8.

SV2 – snuplassen for renovasjon er dimensjonert for lastebil i henhold til vegvesenets håndbøker.

#### 4.7 Parkering

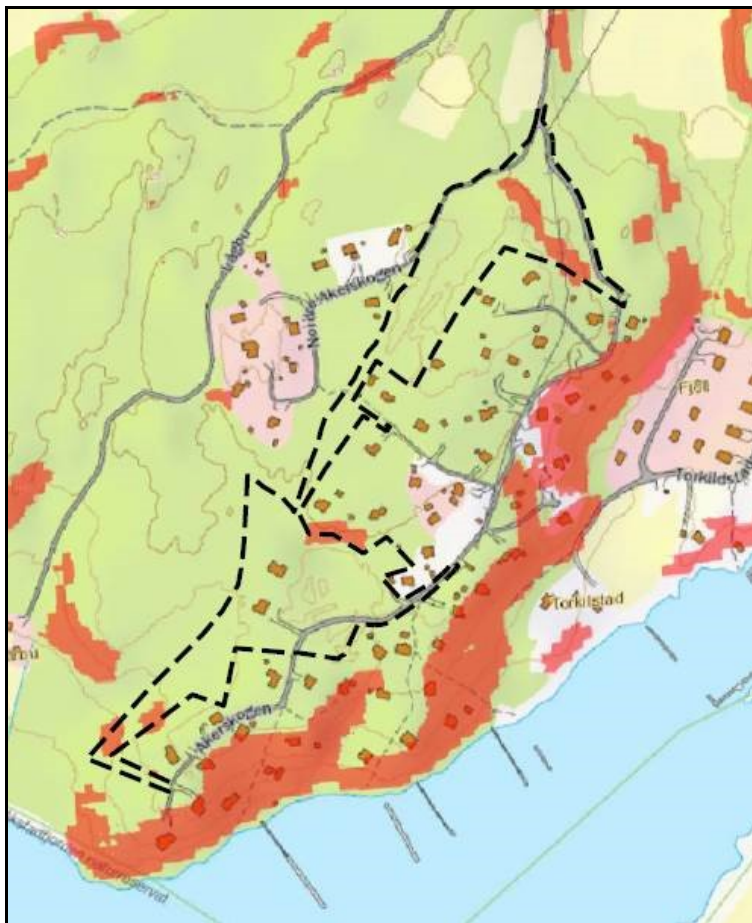
All parkering til nye fritidsboliger legges på egen tomt. Gbnr. 33/61 får to parkeringsplasser i felt SPP2, Gbnr. 33/58 får to parkeringsplasser i felt SPP3 og Gbnr. 33/51 får to parkeringsplasser i felt SPP4. Det blir mellom 25 og 31 parkeringsplasser i SPP1 som vil fungere som kombinert gjesteparkering og parkering for allmennhetens bruk av friluftsområdene.

#### 4.8 Utearealer

Anleggelse av fritidsbebyggelse medfører ingen overordnede krav til areal og kvaliteter på utearealer.

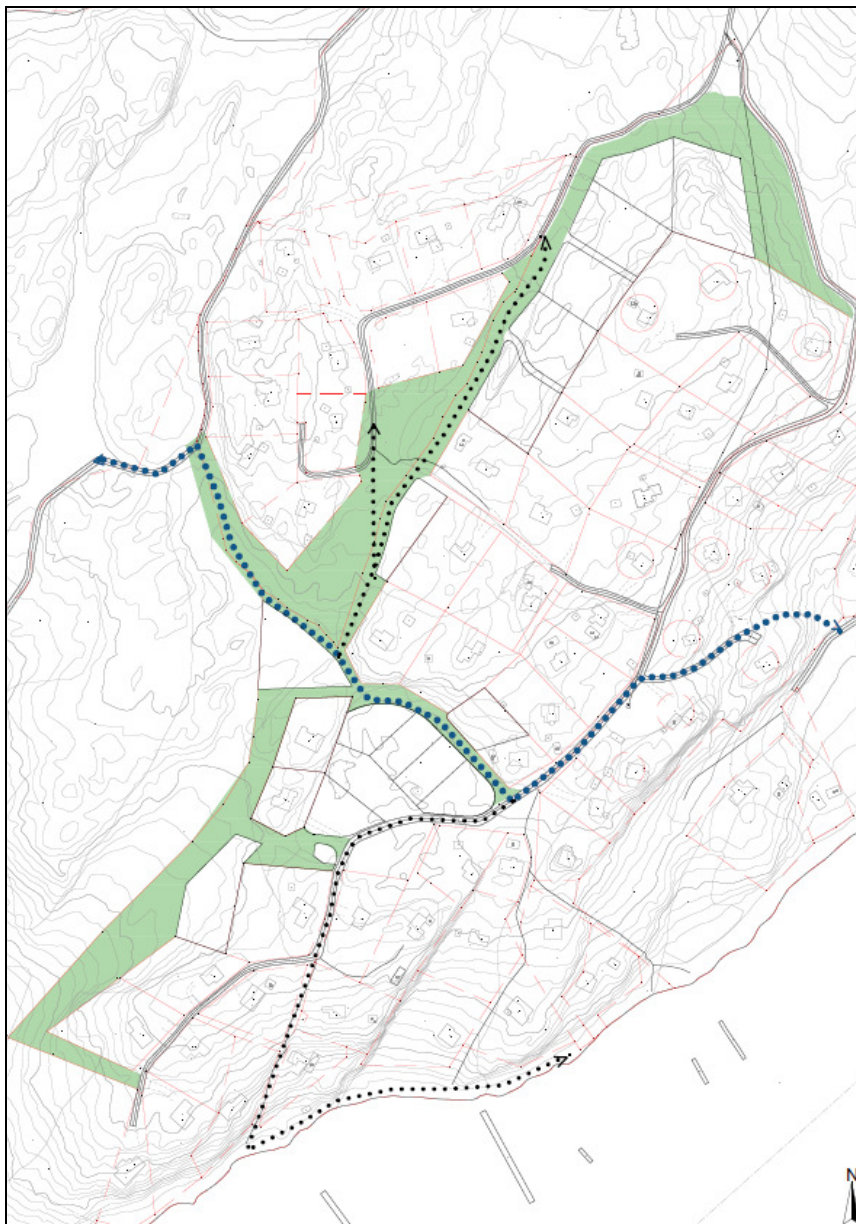
#### 4.9 Universell utforming

Det er ikke krav om universell tilgjengelighet for fritidsbebyggelse, men terrenget tilsier at det ikke er store utfordringer jf. terrengeanalyse. I forhold til universell utforming, vil ved utforming av ny bebyggelse bestemmelsene i byggt teknisk forskrift TEK17, eller nyere, legges til grunn.



Ill. 16. Terrenganalyse som viser områder med helning over 10 grader.

#### 4.10 Grønnstruktur



Ill. 17. Illustrasjonen viser grønnstrukturdragene som blir igjen etter plassering av tomtene. De stiplede linjene viser bevegelseslinjer. De blå stiplede linjene anviser traséen til kyststien.

Eksisterende areal innenfor området er skogbevakst. En utbygging som foreslått vil fjerne noe skog, men samtidig skal eksisterende grønnstruktur sikres i de områdene det er viktig.

#### 4.11 Sol / skyggeforhold

Vegetasjonen i prosjektområdet vil kunne kaste noe skygge. Det vil derfor kunne tynnes i noe av denne vegetasjonen for å gi bedre sol- og lysforhold.

#### **4.12 Støy**

Det er ikke utført støyberegning da området i dag ikke er støyutsatt. 16 nye hytter endrer ikke støybildet vesentlig.

#### **4.13 Gang- sykkelveier**

I planen er det ikke avsatt arealer til gang-/sykkelveier da kjøreveier er lite trafikkert, og det er et godt opparbeidet stisystem.

#### **4.14 Bevaringsverdier**

Planen legger opp til bevaring av terreng og vegetasjon innenfor hensynssone grønnstruktur. Dette for å ivareta verdier i området og buffersone mellom eksisterende og nye hytter.

#### **4.15 Arkeologiske registreringer**

Det er ikke utført arkeologiske registreringer, da dette ikke er krevd av kulturminnemyndigheten ved varsel om oppstart.

#### **4.16 Geologi**

For byggetiltak som skal gjennomføres på hav- og strandavsetning skal det ved behov gjennomføres nødvendige vurderinger i forbindelse med byggesaken.

#### **4.16 Miljøprogram, energi og klima**

Det skal tas hensyn til prognosene for et fremtidig klima med mer og mer intens nedbør. Fjerning av vegetasjon og jordsmonn og andre inngrep kan gi utfordringer for overvannshåndtering. Det må sikres at planlagte tiltak ikke gir uønskede konsekvenser nedstrøms. Ved byggetiltak kreves det utredet om tiltaket vil gi økt avrenningshastighet i bekk nedstrøms og om det er kapasitet til dette eller ikke. Krav om utredning av overvannsproblematikken er inntatt i bestemmelsene slik at dette sikres ved byggesøknad.

#### **4.17 Teknisk infrastruktur**

##### Vann og avløp

I planens bestemmelser er det inntatt krav om at et helhetlig vann- og avløpsanlegg for det aktuelle planområdet må være etablert før det gis endelig byggetillatelse for nye fritidsboliger i planområdet. Se pkt 5.12 for mer detaljer.

##### Strøm

Det er ikke krav om opparbeiding av ny nettstasjon etter avklaring med Hafslund, men det finnes aktuelle plasseringer hvis det blir aktuelt senere dersom etterspørselen øker mye. Det er derfor avsatt tomt til en mulig framtidig plassering av ny nettstasjon.

##### Renovasjon

Det blir lagt opp til hytterrenovasjon i område BRE i krysset mellom Akerskogen og Østre Akerskogen-veiene, slik at det er lett tilgjengelig for alle innenfor dekningsområdet. Hytte i reguleringen med lengst avstand ligger ca 700 meter unna.

Det er kjørbare vei og er satt av tilstrekkelige arealer til oppstillingsplass for avfall.

Svingradius er tegnet ihht til kjøretøy type L. <sup>6</sup>.

Avfallsløsning blir anlagt i form av avfallshus med dunker à 1300 l eller container(e). Det legges ikke opp til delvis eller helt nedgravde løsninger.

---

<sup>6</sup> Råde kommunes renovasjonstekniske avfallsnorm og SVVs Håndbok 017.

**4.18 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring**

Ved vedtatt reguleringsplan er det ikke offentlige eller private tiltak som hindrer gjennomføring.

**4.19 Prosjektøkonomi**

Prosjektet anses som gjennomførbart med lav risiko mht finansiering eller uforutsette problemer med grunnforhold eller teknisk infrastruktur.

**5. PLANFORSLAGETS VIRKNINGER FOR OMGIVELSENE**

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jfr. Forskrift om konsekvensutredninger av 19. desember med vedlegg. I vedleggene til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes nærmere etter visse kriterier.

Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning da planlagt arealbruk er samsvar med kommuneplanen.

**5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)**

Risiko- og sårbarhetsanalysen belyser uønskede konsekvenser og hendelser ved gjennomføring av reguleringsplanen. Der det vurderes å være nødvendig, foreslås tiltak som sikrer at gjennomføring av reguleringsplanen ikke medfører negative konsekvenser for planområdet og de tilstøtende arealene.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv. konsekvenser for og konsekvenser av planen). Temaer som er med i sjekklisten, men ikke aktuelle i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen ”Aktuelt?”.

**Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak****Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser**

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risik o	Kommentar
<b>Natur- og miljøforhold</b>					
<b><i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medf. risiko for:</i></b>					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Nei				
<b><i>Vær, vindeksponering. Er området:</i></b>					
7. Vindutsatt	Nei				Foranstående vegetasjon tar av for vind.
8. Nedbørutsatt	Ja	2	3	Gul	Må tas hensyn til

					prognosene for et fremtidig klima med mer intens nedbør. Dette kan igjen få konsekvenser for overvannshåndtering.
<b>Natur- og kulturområder:</b>					
9. Sårbar flora	Ja	1	4	Gul	Ikke sårbar flora innenfor planområdet, men planen må ikke gi negative virkninger for naturvernområde i sjø.
10. Sårbar fauna/fisk	Ja	1	4	Gul	Ikke sårbar fauna innenfor planområdet, men planen må ikke gi negative virkninger for naturvernområde i sjø.
11. Verneområder	Ja	2	3	Gul	Hensynssone friluftsliv i kommuneplan må ivaretas samt tilliggende naturvernområde i sjø.
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				Tidligere fornminne innenfor planen er ikke tatt hensyn til, jf. innspill fra fylkesarkeolog.
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
<b>Menneskeskapte forhold</b>					
<b>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:</b>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				Tiltaket medfører så svak økning i veitrafikk at punktet er sjekket ut.
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				Brannvann vil sikres ved ny va-løsning
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				Positivt med noe mer organisert lekeareal for hytter og allmennhet.
24. Park; rekreasjonsområder	Nei				Positivt med noe mer organisert lekeareal for hytter og allmennhet.
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				

<b>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</b>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Andre støy/støvkilder: jernbane	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<b>Medfører planen/tiltaket:</b>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra Andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
<b>Transport. Er det risiko for:</b>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<b>Trafikksikkerhet:</b>					
44. Ulykke i av-/påkørsler	Nei				
45. Ulykke med gående/ syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggs- gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkt	Nei				
<b>Andre forhold</b>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
49. Er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
50. Er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				

51. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
52. Naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	Nei				
53. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
54. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

**Tabell 3. Oppsummering.**

Konsekvens: Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig			8, 11	
1. Lite sannsynlig				9, 10

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige/svært sannsynlige og har alvorlige/svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jfr. tabell 1. Nærmere angitte hendelser kommenteres nærmere nedenfor.

8: Nedbørutsatt: Må gjøres tiltak med utskiftning av masser for å bedre byggegrunn. Tiltak bedrer også terrengets infiltrasjonsevne betydelig.

9: Sårbar flora: Ingen konsekvenser en vet om nå men være bevisst på naturvernområdet som ligger i Krogstadfjorden.

10: Sårbar fauna/fisk: Ingen konsekvenser en vet om nå men være bevisst på naturvernområdet som ligger i Krogstadfjorden.

11: Verneområder: Hensyn til friluftsliv er viktig i hele planområdet. Ingen foreslåtte tiltak uten at arealer reguleres til å opprettholde grønnstruktur samt hensynssone grønnstruktur.

## 5.2 Barn og unge

Barn og unge tas hensyn til i denne planen ved å anlegge et samlingssted; park/lekeareal, samt at det er lagt fokus på god tilgang til sjøen og naturen. Barns interesser vil i dette området være knyttet til lek rundt hytter samt ferdsel og opplevelser i skogen, langs kyststien og i strandsonen.

Planforslaget tilrettelegger for mer systematisk lek og uteopphold i det tettest bebygde området. Dette området blir også tilgjengelig for allmennheten.

## 5.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Hele planområdet ligger innenfor et område som er angitt i Råde kommuneplan som hensynssone friluftsliv H530. Området ligger fra Aker til Røstad langs kyststien ved Krogstadfjorden.

Fra kommuneplanen:

Retningslinjene er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

### Hensynssone friluftsliv:

Innenfor område angitt som hensynssone Friluftsliv (kartkode H530), jfr. pbl § 11-8 c, bør det tas sikte på å sikre områdets viktige opplevels- og friluftslivskvaliteter. Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom områderegulering eller detaljregulering. Det er viktig å sikre friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsoner, sammenhengende turstinnett, egne traséer for ridning etc. Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

Ifølge kommuneplanen må områdets viktige opplevels- og friluftskvaliteter tas hensyn til. Adkomst til strandsoner, sammenhengende turstinnett, egne traséer for ridning er også viktig. Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Disse interessene ivaretas i planen, men det legges ikke opp til egne traséer for ridning. Kyststien og traséer i tilknytning til denne opprettholdes. Planen viderefører en god tilgjengelighet til uteområder.

## 5.4 Naturmangfold

I planarbeidet er det lagt stor vekt på å ivareta naturmangfoldet og det er utført en vurdering i forhold til naturmangfoldloven §§8-12. Nye byggetomter berører ikke kjente biotoper for truede arter. Avstanden til naturreservatet tilsier at ny bebyggelse ikke vil påvirke kvaliteten på dette. Det er ikke registrerte verneverdige naturområder eller objekter innenfor planområdet ifølge naturbasen/artsdatabanken hos Direktoratet for naturforvaltning, fra det som forøvrig fremkommer av kartdata på kommunens hjemmeside eller fra egne befaringer og grunneiers kjennskap. Virkningene av tiltaket er tilstrekkelig kjent, tiltaket er begrenset og det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Det er ikke registrert rødlistede eller særlig hensynskrevende arter innenfor det arealet som berøres av tiltaket. Tiltaket anses ikke å ha stor betydning for samlet utbredelse av de artene som finnes der.

Tiltaket er svært begrenset og representerer ingen skade på naturmangfoldet.

Tiltaket er forsøkt tilpasset eksisterende landskap og inngrep vil bli begrenset til det som er nødvendig for gjennomføring.

## 5.5 Estetikk

Planlagt tiltak vil gis god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Ny bebyggelse bryter ingen silhuetter. Planlagt bebyggelse får begrensninger ift. størrelse, slik at ny bebyggelse vil stå i samsvar med eksisterende bebyggelse mht skala.

### 5.6 Landskap

Det meste av nødvendig hogst i forbindelse med opparbeiding av tomtene er allerede utført, men eksisterende skogsjord vil måtte masseutskiftes der nye hytter ikke fundamenteres direkte på fjell.

### 5.7 Eksponering/fjernvirkning

Planområdet, og da i første rekke byggeområdet, ligger lite eksponert. Tiltak i området vil være lite synlige for omgivelsene. Det er spesielt vurdert synlighet fra Krogstadfjorden.

### 5.8 Sikring av jordressurser (jordvern)

Tiltaket berører ikke jordverninteresser.

### 5.9 Kulturminner og kulturmiljø

Tiltaket berører kulturminneinteresser i form av en registrert steinrøys i databasen som er fjernet/skadet, men denne er som tidligere nevnt ikke tatt hensyn til i planarbeidet, jfr uttalelsen fra kulturminnemyndigheten.

### 5.11 Transportbehov

Tiltaket medfører ikke store konsekvenser for veisystemet. Forutsatt 50 bilturer pr hytte pr år<sup>7</sup>, vil 16 nye boenheter øke ÅDT med 2,2. Veien har møteplasser som gjør at kapasiteten er tilstrekkelig for de nye hyttene.

Området er ikke dekket av kollektivtilbud.

### 5.12 Vann og avløp

Planområdet er ikke dekket med tilfredsstillende va-nett, men naboområdet Torkilstad har et felles minirensesanlegg. Mange av de øvrige hyttene i området har utslippstillatelser som er knyttet til rensing av gråvann i resepsjonsgrøft hvor utslipp kun er tillatt i sommerhalvåret når det ikke er frost. Kommunen anser ikke at det er fornuftig å videreføre en slik praksis når området fortettes ytterligere, og det er derfor i reguleringsbestemmelsene inntatt en rekkefølgebestemmelse som sikrer at dette må etableres (se også pkt. 4.17).

Det er minst to hovedalternativer for en ny helhetlig va-løsning. Det ene er å føre avløp fram til offentlig nett (via ledningsgrøft på land eller pumpeledning på sjøbunn). Det andre er å etablere lokalt et felles, privat biorensesanlegg stort nok til å dekke alle hyttene i området – alternativ kople seg til eksisterende minirensesanlegg på naboområdet Torkilstad.

Endelig løsning skal uansett valg av løsning godkjennes av kommunen.

En vannforsyning med tilstrekkelig kapasitet vil også være viktig for beredskapen, da det i dag ikke er tilstrekkelig brannvannskapasitet på stedet.

### 5.14 Forurensning

Prosjektet medfører lite forurensning.

### 5.15 Sol / skyggeforhold

Planforslaget får ikke negativ påvirkning for nabobebyggelsen. Noe tynning i skog kan bedre solforhold.

### 5.16 Støy

Det er ikke et støyutsatt område. Tiltaket medfører uansett ikke endringer i situasjonen.

---

<sup>7</sup> Dette tallet vil i praksis ligge lavere.

### 5.17 Grunnervervsbehov

Det er ikke behov for grunnerverv.

### 5.18 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Det kan være behov for å sjekke grunnforhold i områder med marine masser og skogsjord med høyt organisk innhold ved byggesak. Ellers er det ikke behov for nærmere undersøkelser.

## 6. MEDVIRKNING / FORHÅNDSUTTALELSER

*Det skal redegjøres for hvordan medvirkning er tilrettelagt i planprosessen, jf. pbl. § 5-1.*

*Forhåndsuttalelser mottatt og innhentet av forslagsstiller i forbindelse med annonsert oppstart av planarbeid. Uttalelsen i sin helhet sendes inn sammen med reguleringsforslaget. I dette kapittelet refereres og kommenteres uttalelsene kort av forslagsstiller.*

Følgende har kommet med innspill til varsel om oppstart:

1. Rune Tollefsbøl, datert 12.02.16
2. Egil Grønnsveen, datert 16.02.16
3. Truls og Siv Holm, datert 22.02.16
4. Kristin Svendby, datert 24.02.16
5. Kjell Christiansen, datert 07.03.16
6. Hafslund nett, datert 13.03.16
7. Østfold fylkeskommune, 14.03.16
8. Fylkesmannen i Østfold (FM), 14.03.16

#### 1. Rune Tollefsbøl, 12.02.16

Tinglyst 2 parkeringsplasser tilhørende Akerskogen 66, gbnr. 33/61. Disse ligger i nærheten av pumpehuset og søppelkassene. Dette ble avtalt og tinglyst i forbindelse med kjøp av tomt. Hvis eksisterende plasser blir regulert til andre formål, må disse erstattes med andre plasser i umiddelbar nærhet. Disse plassene må da være med som en del av planarbeidet.

*Kommentar:*

*Parkeringsbehovet er hensyntatt med to regulerte parkeringsplasser ved pumpehuset.*

#### 2. Egil Grønnsveen, 16.02.16

Ber om bekreftelse for at hans eiendom gbnr. 33/44 ikke berøres av detaljreguleringsplanen for Akerskogen.

*Kommentar:*

*Gbnr. 33/44 ligger utenfor planavgrensningen.*

#### 3. Truls og Siv Holm, 22.02.16

Grunneier av gbnr. 33/46.

1. Eiendommen er ikke en festetomt men en eiertomt. Det foreligger en avtale om kjøp, men eiendommen er ikke oppmålt. Det anmodes om at reguleringsplanen anviser riktige eiendomsgrenser for deres eiendom.
2. Det er ønskelig å etablere flere bygg på vår eiendom og det foreslås at det vurderes en BYA på 10% som kan fordeles over mer enn ett bygg.
3. Ønsker at reguleringsplanen sikrer veirett og avkjørselsrett slik vi bruker vei og adkomst i dag, særlig dersom veien blir regulert felles.

4. Dersom det skal reguleres en veikorridor forventer vi at veiens utvidelse legges mot sørøst der hvor de er festetomter og ikke mot vår tomt som har eiendomsgrenser.
5. Det er ønskelig å ha mulighet til å fradele tomteareal.

*Kommentar:*

1. *Tomten er ikke en del av planarbeidet. Tomten ligger som nabo til varslet plangrense.*
2. *Pkt. 2,3,4 og 5 er derfor ikke tatt hensyn til.*

**4. Kristin Svendby, 24.02.16**

Festetomt med gbnr. 33/1, fnr. 18, areal på 1750 fra festekontrakt 8/3-1967. Hva skjer med denne? Vil arealet bli redusert i planarbeidet?

*Kommentar:*

*Reelle grenser fra målebrev er gått opp og innmålt og disse nye grenser er tatt hensyn til. Arealet er ikke redusert fra målebrev, men det er som kjent gjort avtale med Trond Aker om å regulere inn en enhet til på tomte.*

**5. Kjell Christiansen, Bjørn Jørgensen m. fl, 07.03.16**

På kartet ser det ut til at deler av våre tomter gbnr. 33/39 og gnr. 33/40 er tatt inn i reguleringsforslaget. Ønsker for ordens skyld allerede nå å varsle om at det ikke er aktuelt for oss å avstå noen del av våre tomter til vei eller adkomst til nye hytter. Legger derfor til grunn at tomtene ikke inngår i senere planregulering.

*Kommentar:*

*Påpekt areal er tatt ut av endelig planforslag.*

**6. Hafslund Nett (HN), 10.03.16**

Hafslund Nett drifter strømmettet i kommunen – høyspent og lavspent fordelingsnett.

1. Elektriske anlegg i planområdet. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (norm. Distribusjonsnett).  
Planforslaget må ta høyde for å hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. Eks. anlegg er under 24kV.
2. *Eksisterende høyspenningsslufledning.*  
Må tas hensyn til. Ledningene har et byggeforbudssone på 6 meter fra nærmeste strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. Det må ikke gjøres terrenginngrep som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.
3. Behov for ny nettstasjon. For å sikre strøm til ny bebyggelse kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere ny nettstasjon. (Se kriterier for areal i innspillet.)
4. *Strømforsyning og omlegging/flytting av eksisterende nett.* Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegging og forsterkning må koste tiltaket, inkl. bruksrett. Ny bebyggelse må planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg.
5. Ikke tegne på spenningsnivå eller offentliggjøre vedlagt kart. Ev. ny frittliggende nettstasjon skal avsettes til bebyggelse og anlegg, underformål «andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1501.

6. HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

*Kommentar:*

1. Lagt inn 6 meter byggeforbudssone for høyspent.
2. Bestemmelse om terrengarbeider.
3. Arealer til ny nettstasjon? Stilte spørsmålet til Hafslund om de kunne ta en vurdering om det er behov for en ny nettstasjon for å betjene 16 nye hyttetomter? Fikk dette til svar: «For å kunne gi en konkret tilbakemelding på dette når det er skal bygges et lite antall fritidstomter, er vi i utgangspunktet avhengige av å ha mer informasjon om prosjektet, effektbehov etc. Det er såpass få fritidsboliger, at det kan legges til grunn at det ikke er nødvendig med en egen ny nettstasjon for dette prosjektet. For strømforsyningen kan det bli aktuelt å bytte ut eksisterende nettstasjon nær planområdet, dette vurderes nærmere ved tilknytningen til strømmettet.» Det er derfor ikke lagt inn et område til nettstasjon, men dette kan løses ved behov.
4. Flytting eller omlegging av eksisterende nett ikke aktuelt.
5. Ok.

#### **7. Østfold fylkeskommune, 14.03.16**

*Innspill:*

1. Planen må forholde seg til gjeldende fylkesplan.
2. Planarbeidet må basere seg på kommuneplanen for Råde kommune. Eventuelle avvik fra denne må dokumenteres og begrunnes i plandokumentene.

*Viktige problemstillinger:*

3. Særlige hensyn i kystsonen. Planarbeidet må baseres på de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen fastsatt ved kgl. res. 25.03.11. Rekreasjonsverdier, kulturminneverdier og naturverdier i kystsonen skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning.
  - ny bebyggelse må tilpasses landskapet
  - Bebyggelsens fjernvirkning må vurderes, og uheldig eksponering unngås. Målsetningen i kystsoneplanen er at det ikke skal foretas bygningsmessige inngrep i områder som er synlige fra sjøen. Dette gjelder alle inngrep. Dette må dokumenteres i planen.
4. Friluftinteressene i området må kartlegges og ivaretas i planen. Området ligger som «hensynssone friluftsliv» i kommuneplanen til råde, betydningen av dette må fremkomme i planen.
5. Kulturminner. Fylkeskonservator: Det skal tidligere ha vært en gravrøys innenfor planområdet. Dette har ID 49167 i Askeladden. Røysen skal imidlertid ha blitt fjernet fullstendig ifbm. Hyttebygging i området, og det finnes ingen nøyaktig kartfesting over hvor den skal ha vært. Ved befaring var det ingen spor etter røysa så det er dermed ikke mulig å ta hensyn til dette kulturminnet i planen. Ta inn fellesbestemmelse i planen som omhandler automatisk fredete kulturminner.
6. Andre viktige tema:
  - Estetikk og byggeskikk. Bygningsuttrykk og grad av utnytting må tilpasses eksisterende bebyggelse som skal inngå i planen og omkringliggende bebyggelse. – inn som bestemmelse.
  - Risiko og sårbarhet. Viser til PBLs §4-3 som forutsetter at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Ellers er det faste krav til planfremstilling.

*Kommentar:*

Ok, alle punkter.

#### **8. Fylkesmannen i Østfold (FM), 14.03.16**

Størrelsen på arealbruksformålene må opplyses for å registrere i KOSTRA.

Innspill: Området må planlegges ut fra føringer i kommuneplanens arealdel og regional kystsonerplan for Østfold (2014). RPR for kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen er videreført for arealer bak 100m-beltet, i de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Det fremgår av varselet at «området ble lagt inn som supplerende hyttefelt i siste kommuneplanrullering, og planområdet areal er anvist som område for nåværende fritidsbebyggelse». Så langt fylkesmannen kan se er det et område lenger nordøst som ble konsekvensutredet og lagt inn som nytt område for fritidsbebyggelse i forbindelse med KP-rulleringen. (Aker Søndre på 28dekar.) Dette område er vist som fremtidig fritidsbebyggelse i KPA. Det varslede planområdet er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse og er også markert med hensynssone friluftsliv. KPA har så langt FM kan se ikke tatt stilling til hvilke nåværende byggeområder som kan fortettes og i hvilket omfang. Det må derfor redegjøres grundig for hvorfor dette området eventuelt egner seg for fortetting og i hvilket omfang. I om at området også er gitt hensynssone friluftsliv må det tas særlige hensyn til friluftinteressene. FM ber om at det i planbeskrivelsen gis en beskrivelse av området med eksisterende verdier og sårbare områder/punkter, med tanke på eksponering i landskapet, natur- og friluftverdier. De mest verdifulle områdene må sikres som «grønne formål». Det må i plandokumentene redegjøres særskilt for virkninger for friluftsliv, landskap og natur. Viser til naturmangfoldloven §§8-12. For landskapet må også fjernvirkning tas med.

FM ser det som viktig at ikke områdets karakter endres selv om det legges til rette for flere hytter. Det er viktig å sikre vegetasjonsbelter og mulighet for allmenn ferdsel mellom hyttene. Hytteområdet må planlegges slik at adkomst, elektrisitet og vann- og avløp til hyttene kan opparbeides mest mulig samordnet, på en måte som gir minst mulig inngrep og er best mulig tilpasset landskapet og naturen. Antallet hytter og størrelsene på hyttetomtene bør begrenses av hensyn til landskap og friluftsliv. Det må lages klare reguleringsbestemmelser om hyttenes størrelse i areal, høyde, farge- og materialbruk samt terrenginngrep. Det bør vurderes bruk av kotehøydebestemmelser for å unngå oppfylling av tomter for å redusere mønehøyden. Det bør ikke tillates kjellere i hyttene. Det må i planleggingen tas hensyn til prognosene for et fremtidig klima med mer og mer intens nedbør. Fjerning av vegetasjon/jordsmonn og andre inngrep kan gi utfordringer for overvannshåndtering. Det må sikres at planlagte tiltak ikke gir uønskede konsekvenser nedstrøms. Regner med at naturverdiene i Krogstadjorden er kjent, med flere kartlagte naturtyper og arter og naturreservater. Økt hyttebygging kan bidra til økt press på andre tiltak i 100m-beltet og i sjøen.

Se fullstendig brev for generelle tema.

*Kommentar:*

Innspillene er vurdert og tatt hensyn til, jf. beskrivelse og bestemmelser.

## Vedleggsliste

**Vedlegg 1:** Fullstendige uttalelser til varsel om oppstart

---

## Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

# Akerskogen hytteområde, Råde kommune

## (Nasjonal plan-ID: 0135\_201601)

Datert: 01.02.2017

Sist revidert: 28.06.2018

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Råde kommune:

### §1. GENERELT

**§ 1.1** Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

#### **§ 1.2 Reguleringsformål:**

*§ 12-5 reguleringsformål:*

1. Bebyggelse og anlegg:
  - **BFR1-12** Fritidsbebyggelse 1120
  - **BRE** Renovasjonsanlegg 1550
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - **SV1-8** Veg 2010
  - **STB** Tekniske bygg/konstruksjoner 2027
  - **SPP1-3** Parkeringsplasser 2082
3. Grønnstruktur
  - **G1-4** Grønnstruktur 3001
  - **GN1-3** Naturområde – Grønnstruktur 3020
  - **GT1-4** Turveg 3031
  - **GAA** Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål 3900; Park 3050 og Lek 1610
4. Landbruks-, natur og friluftformål samt reindrift:
  - **LSK** Skogbruk 5112

*§ 12-6 Hensynssoner :*

1. Sikringszone: Frisiktzone (**H140**)
2. Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (**H370**)
3. Hensyn grønnstruktur (**H540**)

---

## **§ 2. FORMÅLSPARAGRAF**

Hensikten med planarbeidet er en fortetting av fritidsboliger i etablert hytteområde. Planen åpner for 16 nye hytter. Planen omfatter adkomstvei, parkering og tilhørende gangveiforbindelser/kyststi. Det skal legges vekt på å opprettholde stisystemer samt å opprettholde Kyststien som tverrgående gjennomgangstrase.

## **§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jf. PBL § 12-7 nr. 10)**

- a) Det skal til enhver tid være opparbeidet minst 1 og maks 2 parkeringsplasser for hver nye fritidsbolig det gis brukstillatelse for.
- b) En samlet renovasjonsplan skal være godkjent av kommunen før byggetillatelse gis.
- c) GAA skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av kommunene, før det kan gis brukstillatelse for nye fritidsboliger i felt BFR 7 og 10.
- d) Før det kan gjøres tiltak i område BRE skal SV2 være opparbeidet.
- e) Før det gis brukstillatelse for tomter innenfor BFR2 og BFR3 skal SV3 være ferdig opparbeidet.
- f) Før det gis brukstillatelse for tomter innenfor BFR5, BFR6, BFR7 skal SV5 være ferdig opparbeidet.
- g) Før det gis brukstillatelse for tomter innenfor BFR10 og BFR12 skal SV8 være ferdig opparbeidet.
- h) Før det gis rammetillatelse for ny fritidsbebyggelse innenfor planområdet må det foreligge rammetillatelse for et helhetlig vann- og avløpsanlegg for planområdet.
  - i) Før det gis igangsettingstillatelse / byggetillatelse for ny fritidsbebyggelse innenfor planområdet må det foreligge brukstillatelse for et helhetlig vann - og avløpsanlegg som er nevnt i pkt. h).

## **§ 4. FELLESBESTEMMELSER (jf. PBL § 12-7)**

- a) Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.
- b) Takvann skal føres til terreng på egen tomt.
- c) Allmennheten skal ha rett til fri, ikke motorisert ferdsel på samtlige kjøreveier og turveier innenfor planområdet.

## **§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 5.1 Fritidsbebyggelse (BFR1-12)**

- a) Innenfor formålet og innenfor viste byggegrenser tillates oppført frittliggende fritidsbebyggelse. Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Ny bebyggelse skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig mht. høyde, materialvalg og fargesetting. Det tillates ikke bruk av reflekterende takmaterialer. Det tillates kun bruk av dempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer (jf. PBL § 12-7 nr. 2).
- b) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ved byggemelding skal det på situasjonsplan/utomhusplan angis hvilken del av tomtas terrengoverflate og vegetasjon som berøres av tiltaket og hva som bevares. Det skal vedlegges snitt gjennom tomta som i

---

tillegg til omsøkt bebyggelse også viser skjæringer/fyllinger og overganger mot eksisterende terreng (jf. PBL § 12-7 nr. 6).

- c) Forsiktig tynning tillates nærmest byggets oppholdsside aht solforhold på terrasser/uteplass. Irreversible terrenginngrep som f.eks. sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke mer enn 1 meter utenfor bebyggelsens fotavtrykk. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det unngås markerte fyllinger og skjæringer. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, ikke omvendt (jf. PBL § 12-7 nr. 1 og 6).
- d) Kjelleretasje tillates ikke. Eventuelle sprengningsarbeider for best mulig tilpassing av bygg til terreng skal i omfang søkes begrenset til byggets fotavtrykk med minst mulig overgangssone til eksisterende terreng (jf. PBL § 12-7 nr. 1).
- e) Bebyggelsen skal ha takvinkel 18 – 27° og gjennomsnitt mønehøyde maks 5,5 m, målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Frittliggende uthus/anneks og garasje/carport tillates ikke. Som takform tillates også flatt tak og pulttak med maksimalt tillatt høyde på henholdsvis 4,5 og 5,5 meter målt over ferdig terrengs gjennomsnittsnivå. (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

f) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Sammenbygging mellom eksisterende frittliggende uthus og fritidsbolig i form av levegg eller lignende tillates ikke.

Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.

Ved beregning av BYA skal ikke-overbygd parkeringsareal ikke medregnes (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

g) Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder er ikke tillatt (jf. PBL § 12-7 nr. 2).

h) Ikke overbygde og overbygde terrasser tilknyttet fritidsboligen, tillates utvidet inntil 30 m<sup>2</sup>, men ikke over maks tillatt bebygd areal for eiendommen. Ikke overbygd terrasse som kommer mer enn 0,5 m over terrenget og all overbygd terrasse inngår i samlet bebygd areal.

Terrengtilpasning skal vektlegges. Svømmebasseng kan tillates dersom samlet areal ikke overskrider 30 m<sup>2</sup> innenfor rammene i pkt. c.

Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser, verandaer eller lignende tillates ikke. Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus / anneks tillates ikke. (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

i) Det skal etableres minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig på egen tomt (jf. PBL § 12-7 nr. 7).

j) Eksisterende bebyggelse innenfor BFR 8, BFR9 og STB tillates opprettholdt (jf. PBL § 12-7 nr. 2).

k) Ingen bebyggelse skal eksponeres mot sjøen (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

### **§ 5.2 Renovasjonsanlegg (BRE)**

a) Det skal anlegges renovasjonsanlegg innenfor BRE. Området skal kunne benyttes til renovasjonsanlegg også for øvrige fritidsboliger på stedet i tillegg til fritidsboligene i planområdet (jf. PBL § 12-7 nr. 14).

b) Renovasjonsdunker skal bygges inn og skjermes fra omgivelsene dersom det ikke benyttes løsning med nedgravde containere (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

c) Renovasjonsanlegget skal til enhver tid være tilgjengelig for kommunens renovasjonsbil (jf. PBL § 12-7 nr. 2).

---

## **§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 6.1 Kjøreveger (SV1-8)**

- a) Kjøreveier er private (jf. PBL § 12-7 nr. 14).
- b) Kjøreveier skal opparbeides med min. 3m kjørebredde, sideareal skal tilsås. Ved opparbeidelse av nye vegger skal det legges vekt på god terrengtilpasning (jf. PBL § 12-7 nr. 1 og 4).

### **§ 6.2 Tekniske bygg/konstruksjoner (STB)**

- a) Innenfor STB tillates etablert pumpestasjon/opprettholdelse av eksisterende (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

### **§ 6.3 Parkeringsplasser (SPP1-4)**

- a) Parkeringsfeltene i plankartet er kun veiledende og viser hva som maksimalt kan tillates opparbeidet. Innenfor dette arealet kan faktisk opparbeidelse tilpasses behovet. Dette kan fastsettes av kommunen, blant annet ut fra allmennhetens behov, jf. b) og c) under (jf. PBL § 12-7 nr. 7).
- b) Det tillates opparbeidet maksimalt 28 parkeringsplasser innenfor SPP1. Arealet skal brytes opp i grupper på ikke mer enn 10 parkeringsplasser hver. Avstanden mellom hver gruppe skal være minst 5 meter og beplantes med stedegen vegetasjon (jf. PBL § 12-7 nr. 7)
- c) SPP1 er parkeringsplass for gjester og allmennhet. SPP2 er privat parkeringsplass for Gbnr. 33/61 (jf. PBL § 12-7 nr. 7). SPP3 er privat parkeringsplass for Gbnr. 33/58 (jf. PBL § 12-7 nr. 7). SPP4 privat parkeringsplass for Gbnr. 33/51 (jf. PBL § 12-7 nr. 7).

## **§ 7. GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 7.1 Grønnstruktur (G1-4)**

- a) Naturlig vegetasjon skal bevares. Skogsdrift og tynning er tillatt etter parkprinsippet og med ønske om størst mulig biologisk mangfold. Det tillates å fjerne evt. uønskede arter (jf. PBL § 12-7 nr. 9). Fra vei SV5 er det tillatt å etablere avkjørsel over G4 fram til tomt nr 9 i planen samt eiendommen 33/1/18 (ligger utenfor planområdet).

### **§ 7.2 Naturområde - Grønnstruktur (GN1-3)**

- a) Naturlig vegetasjon skal bevares. Skogsdrift og tynning er tillatt etter parkprinsippet og med ønske om størst mulig biologisk mangfold (jf. PBL § 12-7 nr. 9). Der planen viser avkjørselspiler over GN1 er det tillatt å etablere avkjørsel over regulert formål fram til de respektive tomtene.

### **§ 7.3 Turveg (GT1-4)**

- a) Det tillates utført nødvendig arbeid for drift og vedlikehold. Alle tiltak skal skje på en skånsom måte i forhold til terreng og vegetasjon (jf. PBL § 12-7 nr. 9).
- b) Minimumsbredde på opparbeidet turveg er 2 meter (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

### **§ 7.4 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)**

- a) GAA skal opparbeides som et kombinert område for lek og som samlingssted i parkmessige omgivelser (jf. PBL § 12-7 nr. 2).
- b) GAA skal være tilgjengelig for alle (jf. PBL § 12-7 nr. 14).
- b) Det er tillatt å oppføre lekeapparater eller andre konstruksjoner innenfor GAA (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

---

## **§ 8. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

### **§ 8.1 Skogbruk (LSK)**

a) Skogsdrift er tillatt og skogloven skal gjelde fullt ut (jf. PBL §12-7 nr. 9).

## **§ 9. HENSYNSSONER (jf. PBL § 12-6)**

### **§ 9.1 Frisikt H140**

a) I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

### **§ 9.2 Høyspenningsanlegg H370**

a) Ny bebyggelse tillates ikke etablert innenfor hensynssone høyspenning H370.

### **§ 9.3 Hensyn grønnstruktur H540**

a) Det er ikke tillatt med terrengtiltak innenfor denne sonen, og naturlig vegetasjon skal søkes bevart og/eller reetablert.

## **§ 10. EIERFORM (PBL § 12-7 nr. 14)**

### **§ 10.1 Eierform**

a) Alle områder og anlegg innenfor planområdet forutsettes opprettholdt privat eid.







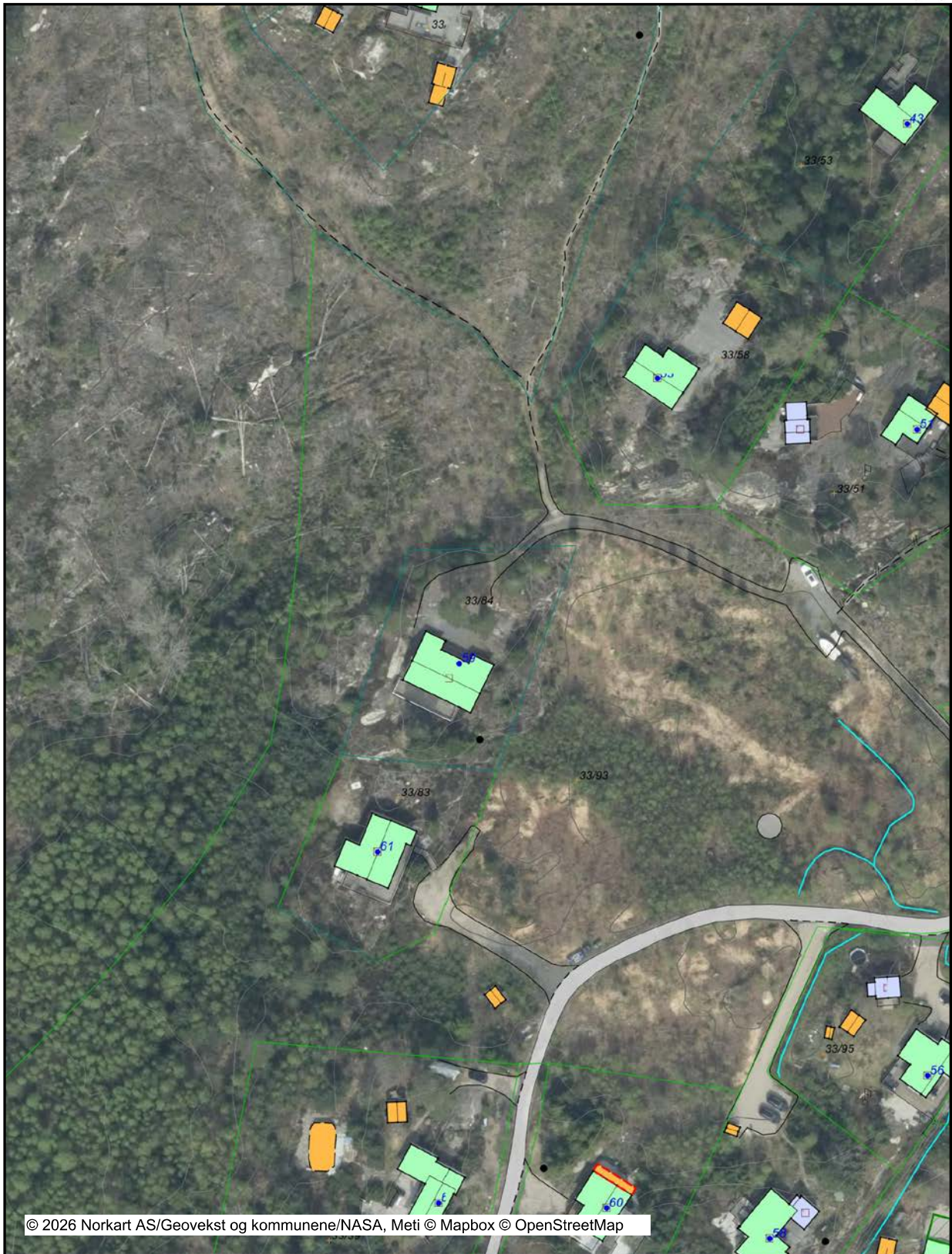


# Grunnkart med flyfoto fra 2024

Dato: 25.03.2026

Målestokk: 1:1000





































Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

## Tegnforklaring

<b>Matrikkelkart</b>	
	Grunneiendom
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
<b>Tiltak</b>	
	BygningTiltak
<b>Matrikel Adresse</b>	
	Tekstfor Vegadresse
	Vegadresse
<b>TraktorvegSti</b>	
	Merketsti
	Sti
<b>VEG</b>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegdekkekant
	Veg
<b>Matrikel Bygning</b>	
	Bygning, Fritidsbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
	Bygningsavgrensning av tiltak
<b>Ledningsnett</b>	
	Mast
<b>Høydeinformasjon</b>	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 5m
<b>Kyst</b>	
	Havflate
<b>Innsjøer og vassdrag</b>	
	Elv/Bekk
	Kanal/Grøft
<b>Bygningsmessige anlegg</b>	
	Annet gjerde
	Flaggstang
	Lodrett forstøtningmur
<b>Bygninger</b>	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Akerskogen 59  
1643 RÅDE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anine Lind**Telefon:** 921 33 023  
**E-post:** anine.lind@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre