Nøtteholveien 263

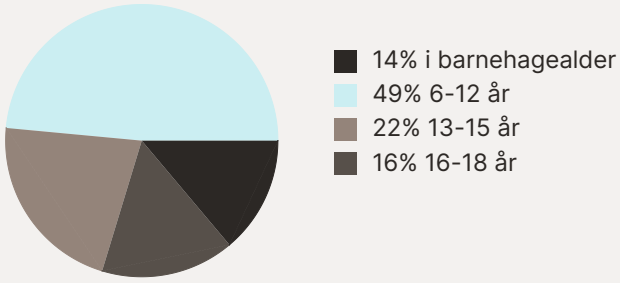
Offentlig transport

Solbrekke snuplass Linje 471, 473	11 min 1 km
Rakkestad stasjon Linje R22	10 min 9.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

Skoler

Bergenhus skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	8 min 7.7 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	8 min 8.5 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	24 min 25 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	30 min 29.3 km

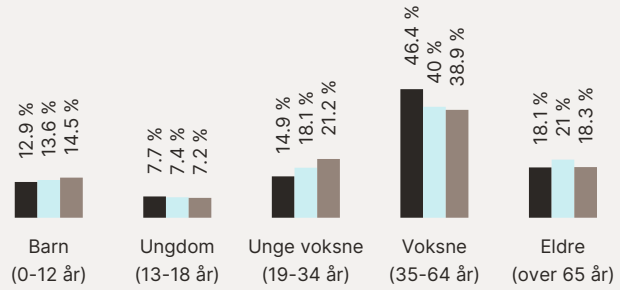
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gjølstad	248	123
Kommune: Rakkestad	8 312	3 971
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Musikktrollet barnehage (0-5 år) 33 barn	6 min 7.1 km
Byggeklossen barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 7.4 km
Bergenhus barnehage (0-5 år) 47 barn	8 min 7.7 km

Dagligvare

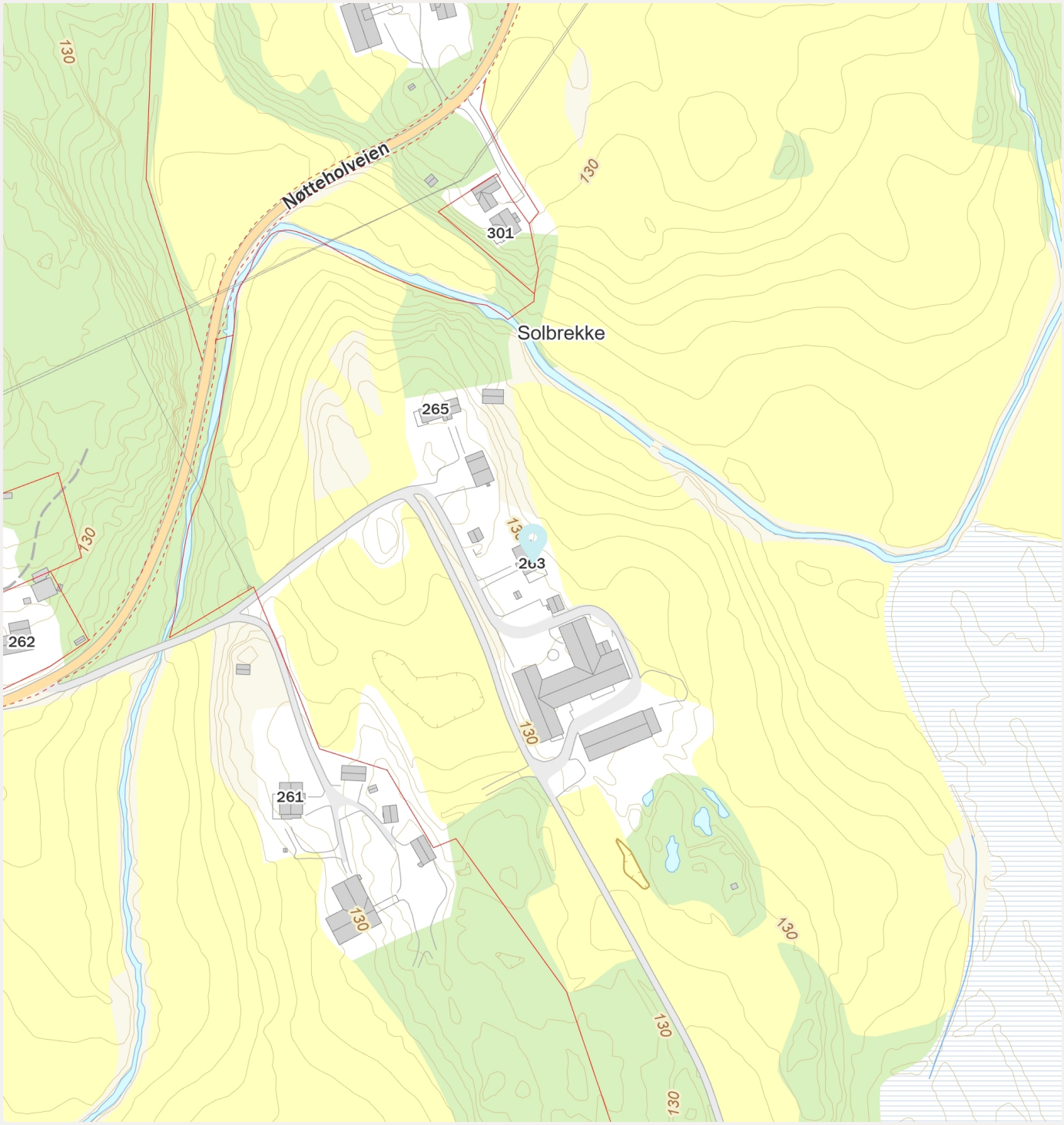
Kiwi Bergenhuskrysset	7 min
Rema 1000 Rakkestad	8 min

Sport

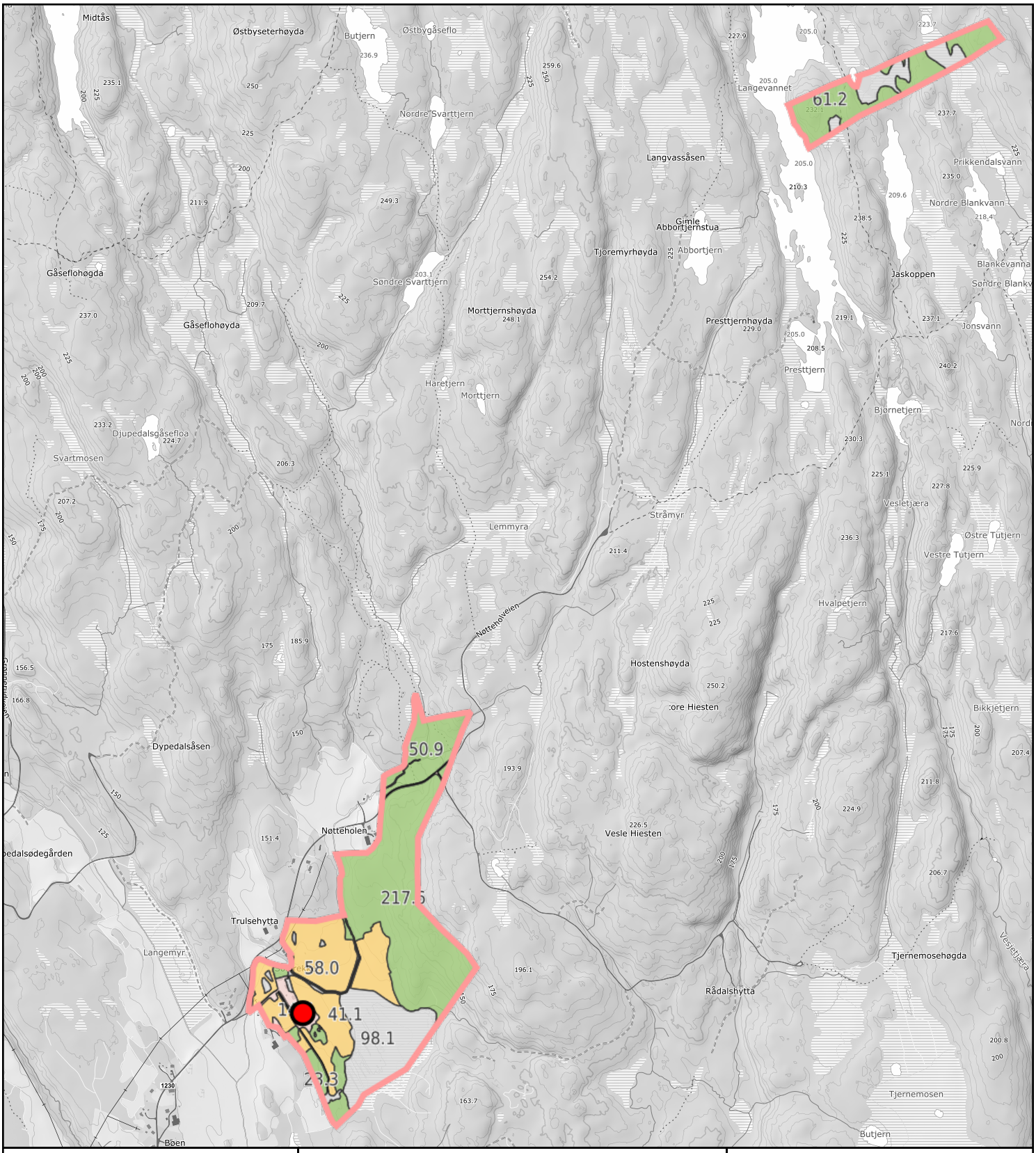
Prestegårdsfeltet ballplass Ballspill	7 min 7.2 km
Tjerneskleiva ballplass Ballspill	6 min 7.6 km
Family Sports Club Rakkestad	10 min
Family Sports Club Mysen	23 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.04.2026 13:29
Eiendomsdata verifisert: 24.04.2026 13:28

GÅRDSKART 3120-32/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
23/2/0-32/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

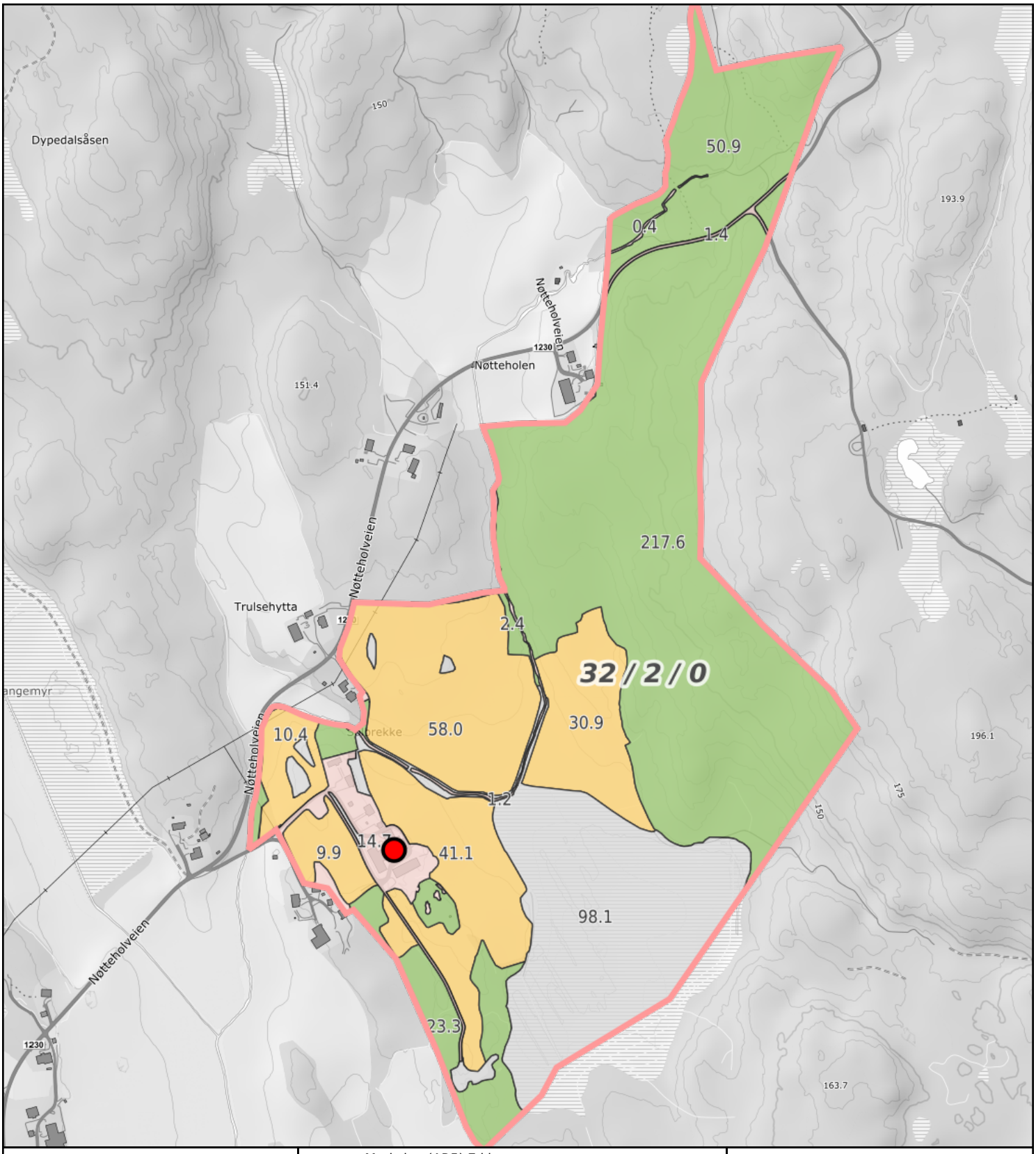
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	152.6	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	152.6
	Produktiv skog *	382.3	382.3
	Annet markslag	132.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	20.8	153.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	688.3	688.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.04.2026 13:30
Eiendomsdata verifisert: 24.04.2026 13:28

GÅRDSKART 3120-32/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
23/2/0-32/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

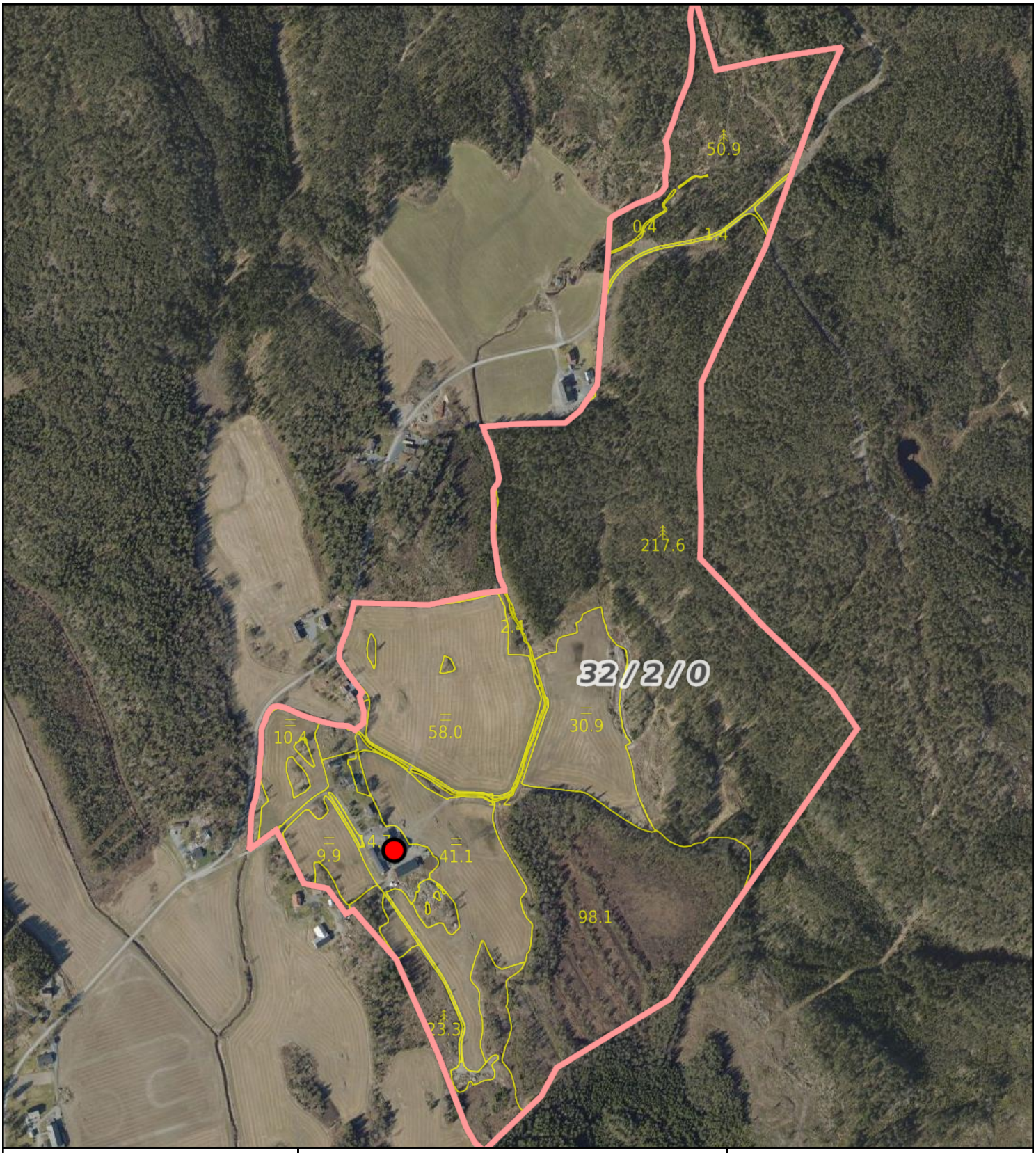
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	152.6	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	152.6
Produktiv skog *	382.3	382.3
Annet markslag	132.6	
Bebygd, samf., vann, bre	20.8	153.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	688.3	688.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.04.2026 13:30
Eiendomsdata verifisert: 24.04.2026 13:28

GÅRDSKART 3120-32/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
23/2/0-32/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	152.6	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	152.6
Produktiv skog *	382.3	382.3
Annet markslag	132.6	
Bebygd, samf., vann, bre	20.8	153.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	688.3	688.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.04.2026 13:31
Eiendomsdata verifisert: 24.04.2026 13:28

GÅRDSKART 3120-32/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:
23/2/0-32/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	152.6	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	152.6
Produktiv skog *	382.3	382.3
Annet markslag	132.6	
Bebygd, samf., vann, bre	20.8	153.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	688.3	688.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.04.2026 13:32
Eiendomsdata verifisert: 24.04.2026 13:28

GÅRDSKART 3120-32/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
23/2/0-32/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

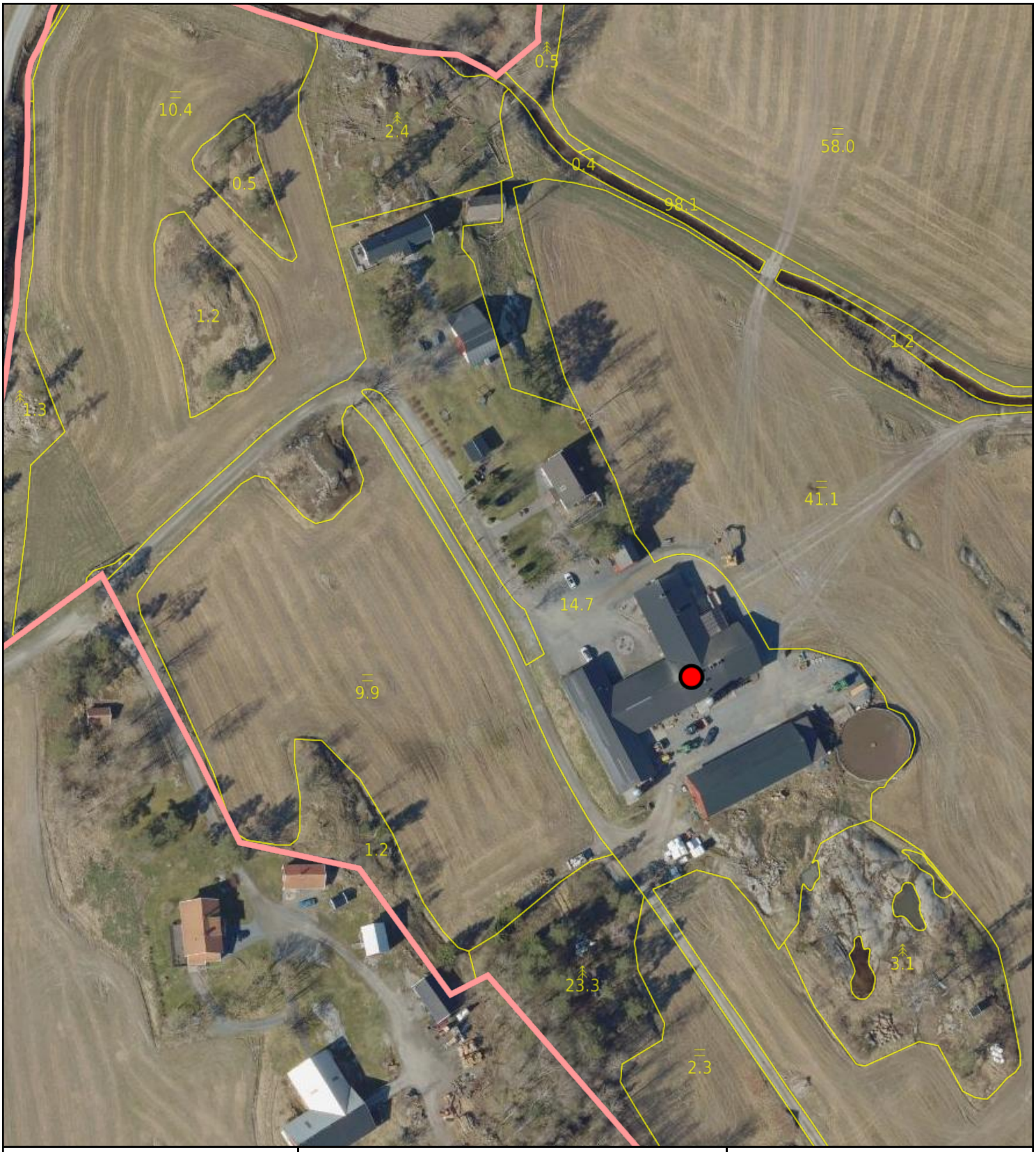
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	152.6	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	152.6
	Produktiv skog *	382.3	382.3
	Annet markslag	132.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	20.8	153.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	688.3	688.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.04.2026 13:33
Eiendomsdata verifisert: 24.04.2026 13:28

GÅRDSKART 3120-32/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:
23/2/0-32/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	152.6	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	152.6
Produktiv skog *	382.3	382.3
Annet markslag	132.6	
Bebygd, samf., vann, bre	20.8	153.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	688.3	688.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Norsk takst

LANDBRUKSTAKST

Solbrekke

Nøtteholveien 263, 1890 RAKKESTAD

Gnr 32: Bnr 2
3120 RAKKESTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Per Kristian Låche
Telefon: 915 46 514
E-post: laacheas@online.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514
Organisasjonsnr: 970 488 545

Dato befaring: 07.01.2026
Utskriftsdato: 23.01.2026
Oppdrag nr: 18032

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Verditakst.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Landbrukseiendommen Solbrekke har i dag en drift med slaktegris i 4 avdelinger og total konsesjon på 2.750 slaktegris i året, noe som danner et godt inntektsgrunnlag for eiendommen. I tillegg er det dyrket jord og skog.

Våningshuset er fra 1967, det er solid bygget, godt vedlikeholdt og har en god boverdi.

Kårboligen har høy nytte verdi, den er lett å leie ut da den er vesentlig oppusset og tilbygget.

Driftsbygningen er solid bygget med gode inntjenings muligheter. Det er også muligheter får å benytte dagens slakteriet som tidligere eller eventuelt benytte det til annet formål.
Vognskul har stor nytteverdi for driften på gården. Stabbur/vognskul er eldre og potetkjeller har beskjeden bruks- og nytteverdi.

Dyrka jord ligger samlet og har god arrondering. Det oppnås normalt avlinger på middels nivå.
Skogen har varierende bonitet og er lett tilgjengelig med gode driftsforhold.

Markedsverdi: **Kr. 18 300 000**

ØRJE, 23.01.2026

Per Kristian Låche
Takstmann
Telefon: 915 46 514

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Karl Martin L Lund
Takstingeniør:	Per Kristian Låche
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.01.2026. - Karl Martin L Lund. Eier. Tlf. 458 90 388 - Per Kristian Låche. Takstmann. Tlf. 915 46 514
Revisjoner:	Dato: 06.01.2026 Revidert 27.06.2025 i samarbeide med Holter Prosjekt AS

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Solbrekke
Hjemmelsovergang:	02.09.2016 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 9 000 000
Beliggenhet:	Eiendommen består av to arealområder. Tunet, jordbruksarealet og noe skog ligger i østre Rakkestad. Den ligger ca 10 minutter fra Rakkestad og 25 minutter fra Mysen. Det andre arealområdet er en ren skogteig og ligger i Rakkestadfjella, mot grensen til Eidsberg kommune. Eiendommen ligger i et landbruksområde omgitt av gårdsbruk samt ett boligområde.
Bebyggelsen:	Eiendommens bebyggelse består av - hovedbygning oppført i 1967 og restaurert og oppgradert i 1988, 1995 og 2006 - kårbolig oppført i 1987, restaurert 2016-2017 - anneks/pumpehus oppført i 1987 - grisehus oppført i 1986 - 1989 - redskapshus/verksted oppført i 1986 og 1960 - stabbur, ukjent byggeår - vognskjul/stall oppført 1992 - potetkjeller, ukjent byggeår.
Standard:	Bygningene har en generelt god standard
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig
Adkomstvei:	Via offentlig veinett
Tilknytning vann:	Vann fra egen dypvannsbrønn
Tilknytning avløp:	Avløp går til septiktank. Det er pålegg om renseanlegg, frist 2025 men er utsatt

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3120 RAKKESTAD Gnr: 32 Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Karl Martin Landgraff Lund, Nøtteholveien 263, 1890 Rakkestad. 1/2 hjemmelshaver. Marianne Gjerstad Lund, Herrefosserveien 139, 1890 Rakkestad. 1/2 hjemmelshaver.
Adresse:	Nøtteholveien 263, 1894 Rakkestad.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst	12.10.2018	Innhentet			
Nibio.no	14.01.2026	Innhentet			Ja
Eiendomsverdi.no	14.01.2026	Innhentet			
Eier	07.01.2026	Eier opplyste på befaring			

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Type: Fullverdi.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	152,1
Skog av høy bonitet	daa	79,2
Skog av middels bonitet	daa	148,1
Skog av lav bonitet	daa	157,1
Uproduktiv skog	daa	86,1
Myr	daa	37,3
Åpen jorddekt fastmark	daa	6,4
Åpen grunnlendt fastmark	daa	1,3
Bebygd, vann, bre	daa	20,8
Sum arealer:	**daa**	**688,4**

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Jordveien brukes til korn/gras produksjon. Det er utvidet konsesjon på slaktegris med 2.750 stk/år. Det er også en mindre besetning av angorageit.
Odel	Det er ikke odel på eiendommen
Bonitet	Det er en blanding av høy, middels, lav og uproduktiv mark på eiendommen. Det er ikke fremlagt hva som er innestående på skogskonto.
Arrondering	Jordbruksarealet ligger i 4 sammenhengene jorder samlet rundt tunet. Arealene har slake, litt varierte hellingsforhold og er noe regelmessige i formen. Arealene deles av en større åpen bekk. Hele arealet er vanlig god "traktorjord" med en del fjellskjær i grunnen. Jordbruksarealet må samlet sett med bakgrunn i skiftenes størrelse, form, hellingsgrad og beliggenhet i forhold til tunet sies å ha en vanlig bra arrondering. Arealet skal være systematisk grøftet. Jordarten består hovedsakelig av modblandet leire med noe varierende stivhetsgrad.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1967 Kilde: Opplyst av eier.

Modernisering (i 1988) og videre i 1995 og 2006, 2016 oppusset og ombygget

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 368 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 660 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	2 708 000
Verdi:		Kr.	2 600 000
Bruksverdivurdering:	Våningshuset er bygget etter normal standard og byggeskikk på 1970-80 tallet, det er normalt vedlikeholdt.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	70	
1. etasje	122	
2. etasje	97	
Sum bygning:	289	

Kommentar areal

Bri arealer er ikke oppgitt i lanbruks taksten den er oppgitt i tilstandsrapport.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Sentralfyr i kjeller, kombinert ved/olje

Direkte fundamentering

Betong

Frittbærende dekker

Mellom 1. og 2.etg er det trebjelkelag

Yttervegger

Støpte vegger i kjeller med betong etasje skiller mellom kjeller og 1.etg. Yttervegger i bindingsverk.

Takkonstruksjoner

Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Taktekking er takstein.

Innvendige dører

Dører er tre, speil dører.

Utvendige overflater

Det er tømmermanns panel på vegger.

Overflater på innvendige gulv

Det er vannbåren varme i gulv i 1.etg, laminat, skifer, furugulv, teppe og fliser

Overflater på innvendige vegger

Betong, tapet, villmarkspanel, fliser, malte plater og fliser.
Overflater på innvendig himling
Malte plater, betong og panel.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Peisovn i dagligstuen og peis i stuen.
Kjøkkeninnredning
Furu innredning, malt.
Innredning og garnityr for våtrom
Innredning med nedfelt vask, dusjnisje og wc.

Kårbolig

Bygningsdata



Byggeår: 1987 Kilde: Opplyst av eier.

Tilbygg (i 2017) Tilbygget stue, soverom og inngangsparti. Dette er på tre sider av huset mot vest, øst og syd. Ellers er resten av huset restaurert innvendig og utvendig.

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 275 500
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 480 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	1 795 500
Verdi:		Kr.	1 550 000
Bruksverdivurdering:	Dette er en fin enhet for utleie		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	123	
Sum bygning:	123	

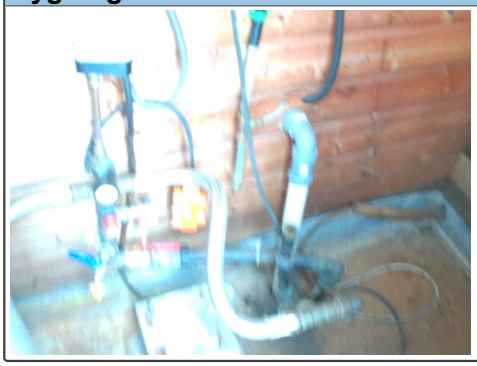
Konstruksjoner og innvendige forhold - Kårbolig

Bygning, generelt
Bygget fremstår som total ombygget og restaurert. Det er nytt el-anlegg og sanitær anlegg i huset.
Grunn og fundamenter, generelt
Antatt fjellgrunn og betong fundamenter.
Gulv på grunn
Antatt trebjelkelag.
Yttervegger
Yttervegger over grunnmur er trevegger - bindingsverk med utvendig trepanel.
Bærende innervegger
Av trekonstruksjoner
Takkonstruksjoner
Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Taktekking er takstein plater av stål.
Vinduer
Alle vinduskarmer/rammer i tre, 2-lags isolerglass.
Ytterdører og porter

Ytterdører av treverk malt.
Overflater på innvendige gulv
Laminat og belegg.
Overflater på innvendige vegger
Panelplater og panel
Overflater på innvendig himling
Panelplater
Kjøkkeninnredning
Hvit Ikea innredning fra 2017, med grå benkeplate.
Innredning og garnityr for våtrom
Wc, vask, dusjkabinett og uttak til vaskemaskin.

Anneks/pumpehus

Bygningsdata



Byggeår: 1987 Kilde: Opplyst av eier.

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 40 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	120 000
Verdi:	Skjønnsmessig vurdert bruksverdi til driften.	Kr.	100 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	20	med hems, uten kjeller. Oppført som gjestehytte / pumpehus
Sum bygning:	20	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Anneks/pumpehus

Bygning, generelt
Det er et rom med kjøkken og trapp opp til hems, pumperom og bod. Kan brukes som overnatting for gjester. Ellers er det en platting med utepeis utenfor inngangen.
Direkte fundamentering
Leca
Yttervegger
Maskinlaftet plank 2"
Takkonstruksjoner
Saltak kledd med stålplater.
Overflater på innvendige gulv
Furugulv
Overflater på innvendige vegger
Profilert plank
Overflater på innvendig himling

Furupanel.
Kjøkkeninnredning
Et mindre kjøkken av tre.

Driftsbygning grisehus/slakteri

Bygningsdata



Byggeår: 1986 Kilde: Opplyst av eier.

Tilbygg (i 1989) Avdeling for kjøttforedling
Tilbygg (i 1989) Gjødselkum med tilknytning til grisehuset.
Modernisering (i 2000) Ny innredning i grisehus levert av Fjøssystemer as
Modernisering (i 2001) Nye kjøle- og frysemaskiner i slakteri
Modernisering (i 2016) Ny innredning i en avdeling med gris + støp av nytt gulv
Modernisering (i 2018) Slaktegris produksjon.

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	27 940 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 8 400 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	19 540 000
Verdi:	Nedskrevet gjenskaffelseverdi. For bygninger er nyanleggskostnader for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for bland annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	Kr.	8 000 000
Bruksverdivurdering:	Bygget er oppført for å ha en kapasitet på en utvidet slaktegris konsesjon på 2.750 gris pr år. Det er et slakteri som brukes ved behov.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	1 200	
2. etasje	70	
Sum bygning:	1 270	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning grisehus/slakteri

Bygning, generelt
Kombinert grisehus og slakteri med høy standard. Det er bygget i to omganger, første del i 1986, grisehus med gjødselkjeller er på ca. 1500m3 ,opplyst av eier. I 1989 ble det bygget grisehus uten gjødselkjeller og avdeling for kjøttforedling samt separat utvendig gjødselkum på 1200m3. Det er vannbåren varme i gulv og det er ventilasjons anlegg i bygget.
Grunn og fundamenter, generelt
Fjell grunn med betong fundamentering.
Gulv på grunn
Betong
Vegger mot grunn
Betong.
Frittbærende dekker
Betong dekke mellom gjødsel kjeller og 1.etg, trebjelkelag mellom 1. og 2.etg.
Yttervegger
Teglstein.
Bærende innervegger
Teglsten.

Takkonstruksjoner
Saltak kledd med taksteins plater av stål.
Utvendig komplettering, vegg
I to lag med teglstein med EPS som isolasjon i senter. Vinduer med to lags isolerglass.
Taktekking og membraner
Takplater med profiler som takstein.
Ytterdører og porter
Treporter og dører, i utsalgsdel er det aluminium.
Utvendige overflater
Teglsten.
Overflater på innvendige gulv
Betong, fliser og belegg.
Overflater på innvendige vegger
Plater, fliser og teglstein.
Kjøkkeninnredning
Enkelt i spiserom.
Innredning og garnityr for våtrom
WC, vasker og dusj.
Prefabrikkerte kjølerom
2 stk. prefabrikkerte kjølerom i slakte avdelingen

Redskapshus/verksted

Bygningsdata



Byggeår: 1986 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Maskinlager, kaldtlager, isolert gårdsverksted med varmtlager.

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 017 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 830 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	2 187 000
Verdi:	Nedskrevet gjenskaffelseverdi. For bygninger er nyanleggskostnader for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for bland annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	Kr.	2 100 000
Bruksverdivurdering:	Bygget er bygget med store kjøre porter tilpasset dagens drift.		

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	413	
Loft	45	
Sum bygning:	458	

Kommentar areal

Verksted og varmtlager er på ca. 127 m2

Konstruksjoner og innvendige forhold - Redskapshus/verksted

Bygning, generelt

Kaldtlager, tørkerom, gårdsverksted i 1.etg og lager i 2.etg.

Gulv på grunn

Betong

Yttervegger

Yttervegger over grunnmur er trevegger - bindingsverk med utvendig trepanel. Isolert med mineralull i tørkerom og verksted.

Takkonstruksjoner

Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Planjaplater.

Overflater på innvendige vegger

Panel, gips

Overflater på innvendig himling

Panel, gips

Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: 1800 Kilde: Antatt bygge år

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Lager

Modernisering (i 2020) Innredet selskapslokale

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 700 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	100 000
Verdi:		Kr.	100 000
Bruksverdivurdering:	Stabburet er innredet, så det er mulig å bruke det til oppholdsrom.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	40	
2. etasje	40	
Sum bygning:	80	

Kommentar areal

Det er en 1/2 etg som har skrått tak, Ca areale.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

Bygning, generelt

Tradisjonelt stabbur på trepilarer på stein fundamenter, oppført i laftet tømmer i alle etasjer. Det er utvendig kledd med tømmermannspanel. Tak (saltak) med eternittplater. Overbygget inngangsparti.

Vognskjul/stall

Bygningsdata



Byggeår: 1992 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Stall, vedbod

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	848 700
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 220 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	628 700
Verdi:	Nedskrevet gjenskaffelseverdi. For bygninger er nyanleggskostnader for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for bland annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	Kr.	200 000
Bruksverdivurdering:	Et uthus som er innredet med et vedlager og et isolert rom som er noe upraktisk i forhold til at det ikke er kjøreporter inn i rommene med maskiner så det gir noe begrensninger av bruken av bygget.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	123	er oppgitt til ca
Sum bygning:	123	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Vognskjul/stall

Bygning, generelt

Støpt plate på mark. Yttervegger er oppført i trebindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Yttertak (saltak) er kledd med profilerte stålplater.
Det er to rom i bygget, ett av trevirke med innredning til husdyr og ett vedskjul, overbygget lager på en side med vegger på ca. halve delen.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Potetkjeller

Bygningsdata



Byggeår: 1920 Kilde: Antatt bygge år

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Lager

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 160 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	80 000
Verdi:	Skjønnsmessig vurdert bruksverdi til driften.	Kr.	30 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	60	Oppgitt til ca
Sum bygning:	60	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Potetkjeller

Bygning, generelt

Betong gulv/vegger med tre overbygg.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter	
Dyrket mark	1 600 000
Skog	850 000
Boverdi tillegg	1 150 000
Sum andre verdikomponenter:	**3 600 000**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	2 600 000
	Kårbolig	Kr.	1 550 000
	Anneks/pumpehus	Kr.	100 000
	Driftsbygning grisehus/slakteri	Kr.	8 000 000
	Redskapshus/verksted	Kr.	2 100 000
	Stabbur	Kr.	100 000
	Vognskjul/stall	Kr.	200 000
	Potetkjeller	Kr.	30 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	1 600 000
	Skog	Kr.	850 000
	Boverdi tillegg	Kr.	1 150 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**18 280 000**

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Slakteri



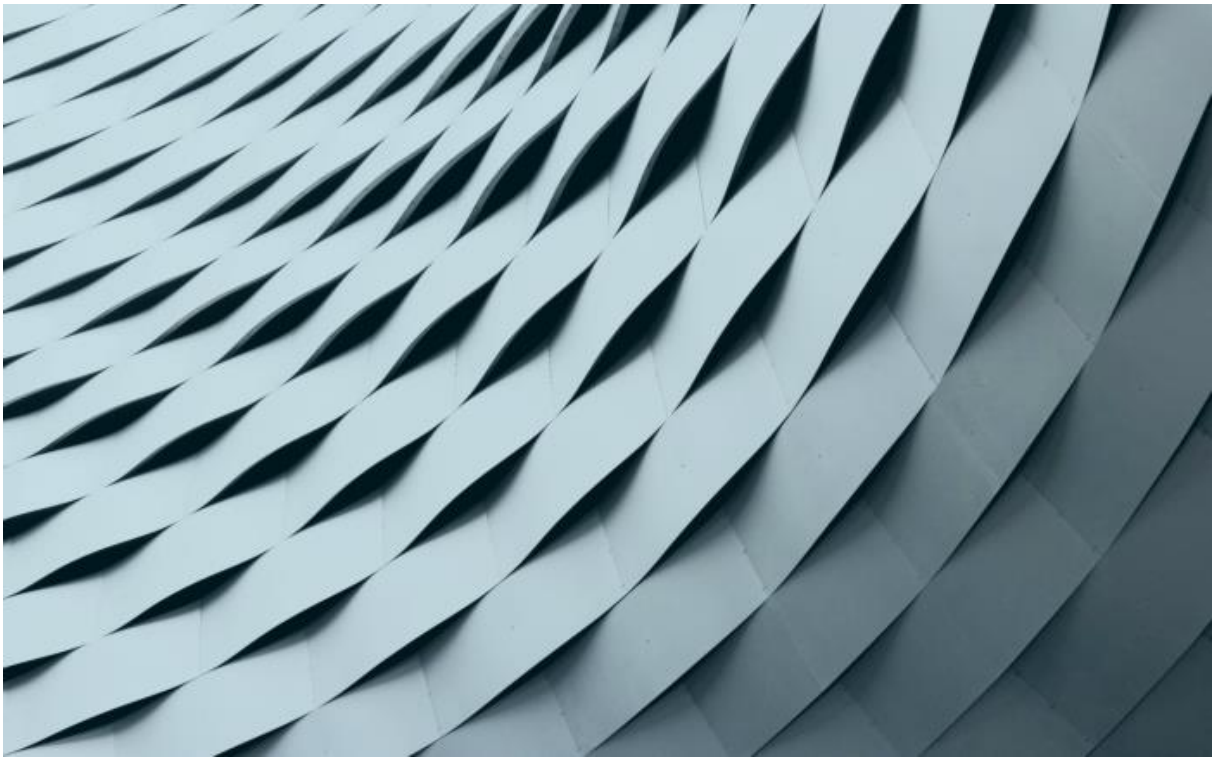
En av fjøs avdelingene

Norsk takst

Tilstandsrapport

Våningshus
Nøtteholveien 263, 1894 RAKKESTAD
RAKKESTAD kommune
gnr. 32, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 347 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1290 **Referansenummer:** YN2128

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

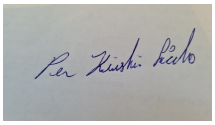
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche
Uavhengig Takstingeniør
laacheas@online.no
915 46 514

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Våningshus fra 1967, bygget etter datidens byggeskikk. En del av løsningene fremstår som noe upraktiske i forhold til dagens løsninger. Det gis tilstandsgrad 2 på en del kontrollpunkter grunnet alder.

Kårboligen er oppført i 1987, tilbygget og oppusset i 2017. Det er valgt løsninger på bad som ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet men ellers gis bygningen hovedsakelig tilstandsgrad 1.

En del utvendige punkter er ikke kontrollert grunnet snødekke på befaringsdagen

Våningshus - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Foliebelagte stålrenner og beslag, nedløp er eldre og av sink i deler.
Det er ikke inspisert stigetrinn og blekk rundt pipe da det var snø på taket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer av varierende alder, fra 1988 og 1994. Vinduer i dagligstue er byttet de senere år. Takvinduer er fra år 2001
Bygningen har malt hovedytterdør, dør til gang vaskerom og kjeller dør. Malt balkongdør i tre i 2.etg og malt dør til terrasse i 1.etg.
Dørene har varierende alder, kjellerdør er antatt fra byggeår, hovedytterdør og vaskeroms dør er antatt 10-15 år gamle. Terrasse dør i 1.etg er ca. 2 år gammel, opplyst av eier. Dør til balkong er fra 1990-tallet.
Det er balkong mot nord i 2.etg med tilgang fra soverom, på ca. 4 m2. I 1.etg er det terrasse med tilgang fra dagligstue, på ca. 46 m2.
Balkongen i 2.etg er fra byggeår, terrassen i 1.etg er fra 2018.
Trapp til hoveddør er av betong, belagt med fliser.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1. og 2.etg, betong dekke mellom 1.etg og kjeller .
Boligen har pipe med to røykløp, et koblet til vedovn i kjeller som går til gulvvarme og radiatorer i huset. Det er vedovn i daglig stue og peis i tv stue i 1 etg.
Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Boligen har malt tretrapp. Trapp mellom 1. og 2.etg er belagt med fliser. Tretrapp mellom 1.etg og kjeller.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt gulv og vegger, noe innredning.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser som er overmalt. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og senere overmalt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.mm. El kabler i gulvet.
Det er to sluk i rommet, et i dusjen og et i rommet. Det antas at sluket i rommet er hovedsluk da det ligger lavest og det er et lokalt fall i dusjnisje, men deler av vannet renner på gulvet mot sluk ute på gulvet da det er fall mot det.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant fra år 2022, dusjnisje og toalett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i veggen i gangen mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Oppvarming med radiator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fyrkjele.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det er installert varmepumpe i tv stue, denne varmer opp tv stue, stue og kjøkken.
Vannbåren varme i stue og tv stue i 1.etg. Radiatorer i 1. og 2.etg
Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1967.
Bygningen har betonggrunnmur og betong fundamenter
Bygget ligger på fast mark uten fare for utglidning, da grunnen består av leire og fjell.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.
Septiktanken er av ukjent type.
Olje tank til tidligere olje fyr er demontert og fjernet, opplyst av eier

Kårbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Foliebelagte stålrenner og nedløp. Beslag på taket samt snøfangere/stige trinn er ikke vurdert grunnet snødekt tak.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse mot vest med tilgang fra stue og sittepass og trapp til terreng fra inngangsdør. Eier opplyser at det er utført i trykkimpregnerte materialer.
Utvendig trapp utført i trykkimpregnerte materialer, har liten høyde og er under krav til rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn i stue del.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er opplyst på befaringen at det er mus i bod og kjøkkenskap.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malt panel. Taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I veggen fra tilstøtende walk-in-closet..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Det er montert vannstopper som ligger i kjøkken og bod ved vann installasjoner.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2017.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Betong fundamenter.
Det er deler av muren som er skjult av snø så dette er ikke vurdert.
Det er fjell i grunn og det ligger oppe i terrenget så det ligger trygt for ras og oversvømmelse.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er privat brønn.
Septiktanken er av ukjent type. Tg er ikke vurdert da dette er installasjoner som er nedgrav i bakken og ikke er synlige for inspeksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kårbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dette er opplyst av eier uten at det er kontrollert

Våningshus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

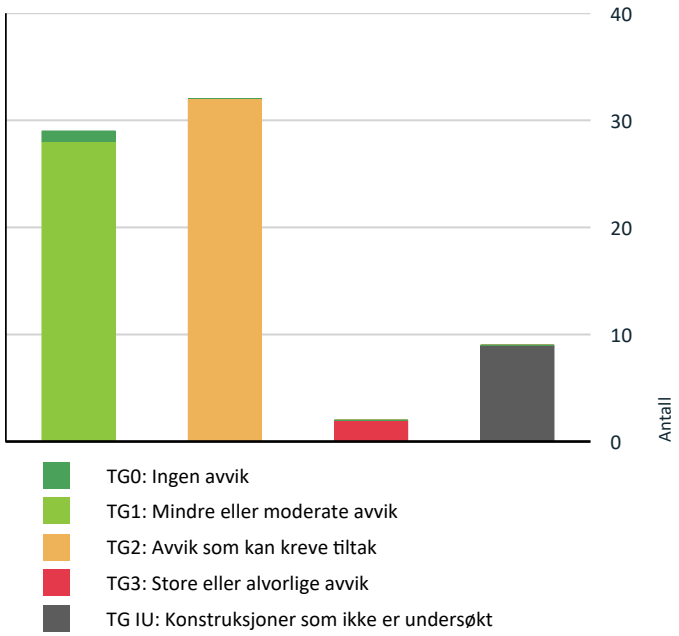
Det er endret på vegger inne i huset så det er tilpasset dagens bruk.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Norsk takst

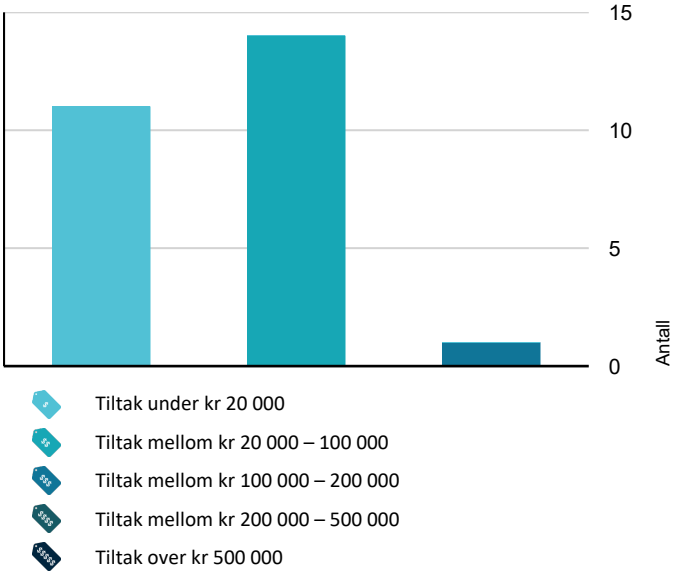
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kårbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Taket er fra år 2017 så ut ifra alder tilsier det at taktekkingen er i orden men det var snødekt på befarings dagen. Normalt ville dette gitt en Tg1.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Snødekt tak

TG IU Nedløp og beslag

Foliebelagte stålrenner og nedløp. Beslag på taket samt snøfangere/stige trinn er ikke vurdert grunnet snødekt tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest med tilgang fra stue og sittepass og trapp til terreng fra inngangsdør. Eier opplyser at det er utført i trykkimpregnerte materialer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG IU Utvendige trapper

Utvendig trapp utført i trykkimpregnerte materialer, har liten høyde og er under krav til rekkverk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue del.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• 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.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er opplyst på befaringen at det er mus i bod og kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Prøv å tette så mus ikke kommer inn i boligen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sette opp musefeller så man får tatt musene før de får gjort skade.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt panel. Taket har malt panel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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 brukt malt panel på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Denne løsningen er ikke en vanntett løsning og det kan oppstå fukt skader i våtsoner. Det er installert dusjkabinett, noe som medfører at faren for skader rundt dusj sonen er redusert, men det er allikevel ikke sikkert mot fukt skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Panel på vegg, uegnet materiale i våtsonen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

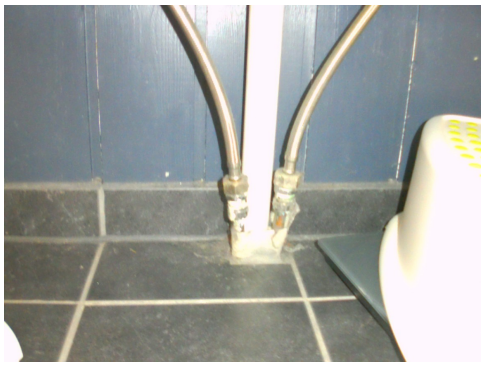
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avløp fra vask rett ned i gulv, ukjent tetting rundt avløpet.



Rør til vaskemaskin går rett ned i gulv, ukjent tetting.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I veggen fra tilstøtende walk-in-closet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.





KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier







1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

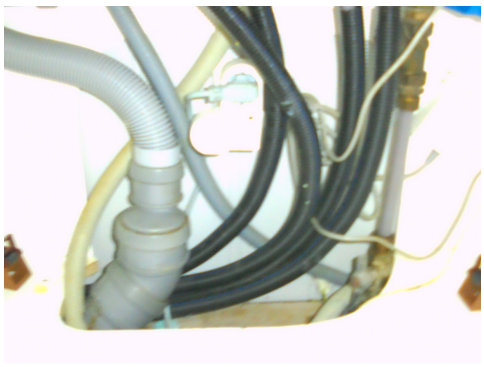
Innvendige vannledninger er av plast. Det er montert vannstopper som ligger i kjøkken og bod ved vann installasjoner.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Avløp i kjøkken

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Montert i stue

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Plassert i bod

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Byttet el anlegget ved oppussing i år 2017, opplyst av eier

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Anlegget er hovedsakelig fra år 2017 når huset ble tilbygget og ombygget. Eier opplyser at det er montert varmekabler på bad i år 2022, dokumentasjon rundt dette finnes hos eier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Betong fundamenter. Det er deler av muren som er skjult av snø så dette er ikke vurdert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Det er fjell i grunn og det ligger oppe i terrenget så det ligger trygt for ras og oversvømmelse.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er privat brønn.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG IU Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Tg er ikke vurdert da dette er installasjoner som er nedgrav i bakken og ikke er synlige for inspeksjon.

VÅNINGSHUS

Byggeår
1967

Kommentar
Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Oppussing	Det er pusset opp en del overflater etter at nåværende eier kjøpte eiendommen i 2016.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/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.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Snødekke på taket.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Foliebelagte stålrenner og beslag, nedløp er eldre og av sink i deler. Det er ikke inspisert stigetrinn og blekk rundt pipe da det var snø på taket.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er noe skjolder av fukt på undertaket, dette skyldes mest trolig svingninger i temperatur mellom kaldt og varmt, dette har dannet noe synlige skjolder. Dette er kosmetisk og naturlig at dette kan forekomme i slike konstruksjoner. Det er på kott, ved bygningsdel med lav takhøyde.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er stedvis manglende isolering av vannrør som går til radiatorer i kott rom i 2.etg.



fra kott



fra kott



fra kott

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer av varierende alder, fra 1988 og 1994. Vinduer i dagligstue er byttet de senere år. Takvinduer er fra år 2001

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, dør til gang vaskerom og kjeller dør. Malt balkongdør i tre i 2.etg og malt dør til terrasse i 1.etg.
Dørene har varierende alder, kjellerdør er antatt fra byggeår, hovedytterdør og vaskeroms dør er antatt 10-15 år gamle. Terrasse dør i 1.etg er ca. 2 år gammel, opplyst av eier. Dør til balkong er fra 1990-tallet.

Vurdering av avvik:
- 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.

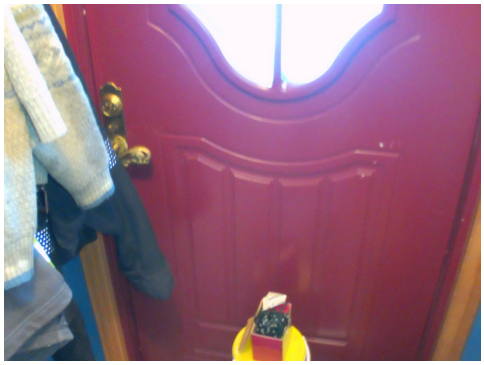
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Grunnet alder må det påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong mot nord i 2.etg med tilgang fra soverom, på ca. 4 m2. I 1.etg er det terrasse med tilgang fra dagligstue, på ca. 46 m2.
Balkongen i 2.etg er fra byggeår, terrassen i 1.etg er fra 2018.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport





terrasse mot syd

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til hoveddør er av betong, belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er skader i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er skader på fliser, for å få en hel overflate må det byttes en del fliser.

Kostnadsestimat: Under 20 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er noen lokale skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Flekkmale der hvor det er skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



skifer i tv stue med overgang til tilfarere, belagt med laminat i kjøkken og stue.

TG 3 Overflater - 2

Det er fliser på gulvet i gangen i 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er lagt fliser på ukjent underlag, antatt tregulv eller annet underlag som ikke er stabilt. Dette har medført at flisene har løsnet og fuger er delvis løse.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1. og 2.etg, betong dekke mellom 1.etg og kjeller .

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

Det er stedvis skjevheter i bjelkelaget, spesielt i gangen i 2.etg, hvor gulvet heller fra trapp mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har pipe med to røykløp, et koblet til vedovn i kjeller som går til gulvvarme og radiatorer i huset. Det er vedovn i daglig stue og peis i tv stue i 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ovnen i kjeller er en eldre ovn, så på grunnlag av dette settes Tg2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må på regnes ekstra vedlikehold av ovnen grunnet alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ovn i stue



Peis i tv stue



Ved fyr i kjeller

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Det er fukt på gulvet og vegger i kjeller, det er normalt at det kan forekomme i slike kjellere de ikke er utført med fukt sperre. Kjelleren er bare under ca. halve huset, det er derfor vanskelig å vite hvor vannet renner under konstruksjonene og noe kommer gjennom betongen/murkonstruksjonene.

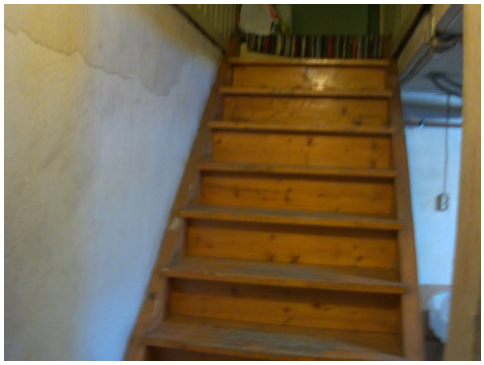
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er ikke fukt som medfører fare for skader på mur/betong, men det er synlig med noe fukt. Med dagens bruk er ikke dette et problem, ved endret bruk kan det bli et problem ved at ting som blir lagret kan bli skadet.

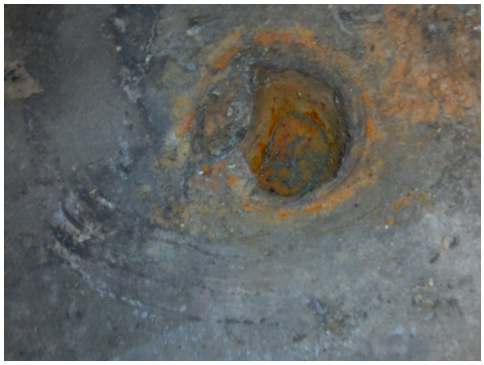
Tilstandsrapport



Salt utslag på vegg.



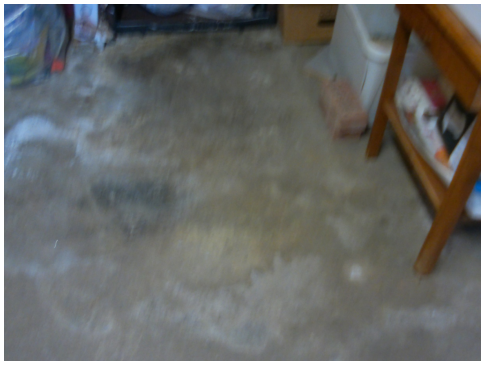
Kjeller tapp



Sluk i gulvet i trapperom, antatt fra bygge år.



Trapp mellom 1. og 2.etg



Fukt skjolder på gulvet

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trapp mellom 1. og 2.etg er belagt med fliser. Tretrapp mellom 1.etg og kjeller.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er noe riss og hakk i trappen til kjeller som er utover normal bruk. Det har stedvis løsnet fugemasse mellom flisene i trapp mellom 1. og 2.etg. Dette er av kosmetisk art og trenger ikke utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er et knust glass i døren mellom gangen og oppholdsrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bytte skadet glass

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skade på glass i dør til gang.

Tilstandsrapport



Dobbelt dør med glassfelt mellom tv stue og stue



Innerdør

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt gulv og vegger, noe innredning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser som er overmalt. Taket er malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flisene er malt i senere år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette medfører at det er vanskelig å vurdere tilstanden på flisene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuger i dusj med misfarging

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og senere overmalt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.mm. El kabler i gulvet. Det er to sluk i rommet, et i dusjen og et i rommet. Det antas at sluket i rommet er hovedsluk da det ligger lavest og det er et lokalt fall i dusjnisje, men deler av vannet renner på gulvet mot sluk ute på gulvet da det er fall mot det.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

Vann kan renne inn i kott.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Luke inn til kott bak bad, uten sikring mot vann.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

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.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i dusj

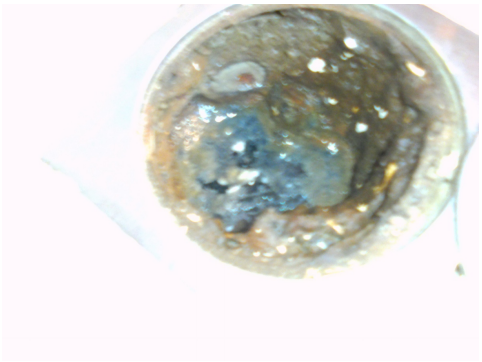


Sluk i dusj



Sluk i baderom

Tilstandsrapport



Sluk i baderom

2.ETASJE > BAD

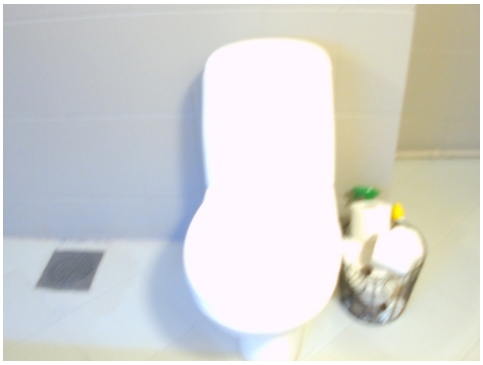
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant fra år 2022, dusjnisje og toalett.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss i toalett.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.





Dusjnisje



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



Vifte montert i taket ved dusj.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i veggen i gangen mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Et heltre kjøkken som er malt i senere år. Det gis Tg2 grunnet alder på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er noe umoderne løsninger på kjøkkenet, hvis rommet skal pusses opp vil det være naturlig at innredningen blir oppgradert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Oppvarming med radiator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rør koblinger i kott ved bad.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

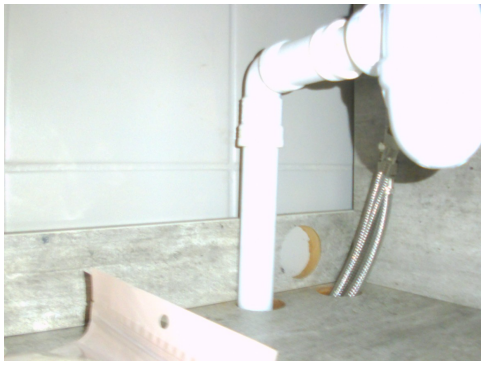
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avløp i kjøkken



Avløp til innredning på bad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.





TG 2 Varmesentral

Det er installert fyrkjele.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fyrkjele

Tilstandsrapport



Sirkulasjonspumpe

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre installasjoner

Det er installert varmepumpe i tv stue, denne varmer opp tv stue, stue og kjøkken.



Utedel



Innedel

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i stue og tv stue i 1.etg. Radiatorer i 1. og 2.etg

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

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)?
   Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Det har vært utført elkontroll i år 2025, med to feil som nå er rettet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1967.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og betong fundamenter

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG IU Terrengforhold

Bygget ligger på fast mark uten fare for utglidning, da grunnen består av leire og fjell.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

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

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

TG 1 Oljetank

Olje tank til tidligere olje fyr er demontert og fjernet, opplyst av eier

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

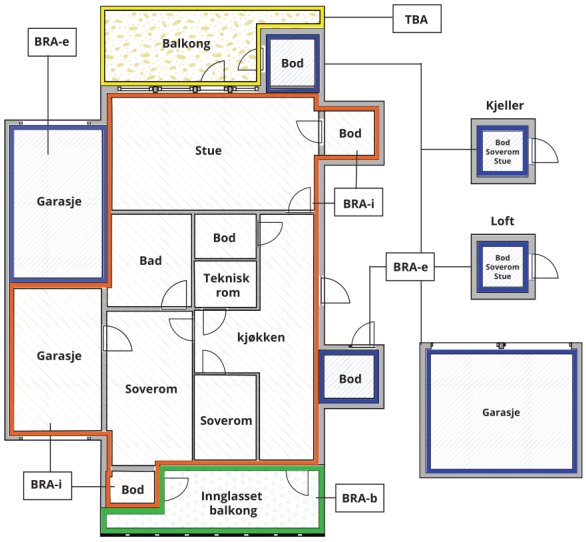
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kårbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	87			87	40
SUM	**87**				**40**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bod, soverom, soverom 2, walk-in closet, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dette er opplyst av eier uten at det er kontrollert

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Byttet varmekabler på bad

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	115			115	46
2.etasje	87			87	4
Kjeller	58			58	
SUM	**260**				**50**
SUM BRA	**260**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, entré, kjøkken, vaskerom, stue, tv -stue, toalettrom		
2.etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, trapperom, bad		
Kjeller	Fyrrom, trapperom, lagerrom, lagerrom 2		

Kommentar

2.etasje har et gulvareal større enn målbart areal da det er lav takhøyde i deler av arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er endret på vegger inne i huset så det er tilpasset dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Karl Martin Landgraff Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	32	2		0	579277.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nøtteholveien 263

Hjemmelshaver

Lund Karl Martin Landgraff, Lund Marianne Gjerstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landbruksområde i Rakkestad, det er ca. 10 minutter fra Rakkestad sentrum og 25 minutter fra Mysen.
I Rakkestad finnes det barnehager og skoler, forretninger og spisesteder, idrettsanlegg, offentlige kontorer og offentlig kommunikasjon tog/buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Vann fra egen dypvannsbrønn

Tilknytning avløp

Avløp går til septiktank.
Det er pålegg om renseanlegg, fristen er år 2025 men pålegget utsatt.

Regulering

Regulert som LNF område

Om tomten

En landbrukseiendom på 579 277kvm, den er nærmere beskrevet i egen landbrukstakst.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	16.08.2017		Gjennomgått		Nei
Nibio.no	07.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YN2128

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Gjensidige

Egenerklæring

Nøtteholveien 263, 1894 RAKKESTAD

30 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nøtteholveien 263	Nøtteholveien 263	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

I ti år fra 2016

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Lund, Karl Martin Landgraff

Selger

Lund, Marianne Gjerstad

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet toalettet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Westgaard vvs as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytta noe vinduer i stua og en veranda dør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Harstad bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Egent borre hull.og tett septiktank.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35806462

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Marianne Gjerstad	2026-04-30	Karl Martin Landgraff Lund	2026-04-30

Identification

Marianne Gjerstad

Identification

Karl Martin Landgraff Lund

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Marianne Gjerstad	30/04-2026 15:26:19	BankID OIDC High
Karl Martin Landgraff Lund	30/04-2026 14:13:47	BankID OIDC High

SIGNICAT

Selgers egenerklæring nr. 265.pdf
Selgers egenerklæring nr. 265.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Gjerstad, Marianne	BANKID	2026-05-04 11:08
Lund, Karl Martin Landgraff	BANKID	2026-05-04 11:03

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gjerstad, Marianne
Lund, Karl Martin Landgraff

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

329250007

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Nøtteholveien 265

Postadresse (må fylles ut)

1894 rakkestad

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Karl Martin Lund

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

kallelund84@hotmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

45890388

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

august 2016

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gjerstad, Marianne
Lund, Karl Martin Landgraff

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

nye varmekabler og fliser på gulv.

2.2 Årstall

2020

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

begge deler

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

pettersen el instalasjon.bygg og anlegg.

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

(●) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

nytt tak på huset

4.2 Årstall

2016-2017

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

nytt tak

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

harstad bygg

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gjerstad, Marianne
Lund, Karl Martin Landgraff

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gjerstad, Marianne
Lund, Karl Martin Landgraff

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

alt byttet ut

9.2 Årstall

2016-2017

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

alt

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Lien elektro

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

(●) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

borre hull og tett septikk.

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

(●) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

nytt innvenig i hus

12.2 Årstall

2021

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

alt byttet

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

westgaard vvs

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gjerstad, Marianne
Lund, Karl Martin Landgraff

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

( ) Ja
(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

( ) Ja
(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

( ) Ja
(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

( ) Faglært ( ) Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

( ) Ja ( ) Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

( ) Ja
(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Gjerstad, Marianne
Lund, Karl Martin Landgraff

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

noen mus i kjøkken benken.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gjerstad, Marianne
Lund, Karl Martin Landgraff

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Gjerstad, Marianne
Lund, Karl Martin Landgraff

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Gjerstad, Marianne
Lund, Karl Martin Landgraff

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: rakkestad | Dato: 3-5-26 | Sign:

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gjerstad, Marianne
Lund, Karl Martin Landgraff

Utskriftsdato: 17.03.2026

Rakkestad kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nøtteholveien 263, 1894 RAKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	10 595,04 kr
Feiing	939,96 kr
Renovasjon	9 313,92 kr
Sum	**20 848,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon husholdning, fast del	25%	2 Stat	2325.00	1/1	0 %	4 650,00 kr	1 162,50 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest	25%	2 Stat	3045.00	1/1	0 %	6 090,00 kr	1 522,50 kr
Feie/Tilsynsavgift	0%	2 Pipe	470.00	1/1	0 %	940,00 kr	234,99 kr
Slamtømming m/WC	15%	2 0-4 kub	5060.00	1/1	0 %	10 120,00 kr	10 120,00 kr
Eiendomsskatt	0%	2648800 prom	4.00	1/1	0 %	10 595,00 kr	2 648,76 kr
					Sum	**32 395,00 kr**	**15 688,75 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

17.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	32	Bnr.:	2	Fnr.:	0	Snr.:	0

Adresse: Nøtteholveien 263, 1894 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 32395,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Vannavgift etter måler: Ja: ☐ Nei: ☒

For festede tomter:

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

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 20.10.25

Restanse : Kr. 19.162,-pluss kr. 221,30 i renter og kr. 480,- i renter..

Kommentar: Eiendomsskatten er på kr. 10.595,- og inngår i ovenstående sum. Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann og avløp, men betaler for slamtømming som inngår i ovenstående sum.

Rakkestad brannvesen

Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein

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

Eier:	**Adresse:**	**G.nr/Br.nr/F.nr**
	Nøtteholveien 263, 1894 Rakkestad	032 / 002 / 000

Antall / type og plassering av skorstein(er): 2
En dobbel 9" teglskorstein.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 4
En åpen peis i peisestue og en Jøtul F220 i TV stue, begge i 1 etasje. En Passat HO 20 og en oljefyrt sentralfyr type KS-UP i fyrrom i kjeller.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

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

ANMERKNINGER / TILTAK:

1.6	• Skorsteinen er tildekket for tilsyn på tre sider i 2 etasje og en side i 1 etasje (fjerne tildekking eller rehabilitere etter godkjent metode). • Skorsteinen har sprekker i pussen i fyrrom (Puss bør fjernes for å kontrollere om det er sprekk i skorsteinen, skorsteinen bør i så fall rehabiliteres etter godkjent metode)
2.6	Fyrrom mangler brannklassifisert dør m/selvlukker (monteres).
3.3	Det er nesten umulig atkomst for uttak av sot (utbedres).
3.4	Røykvarsler var ikke montert i tak på utsiden av soverom 2.etasje (ordnes)

Tilsynet ble utført 18.3.2026 av…….
Kim Ryden

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

Rakkestad brannvesen

Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein

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

Eier:	**Adresse:** Nøtteholveien 265, 1894 Rakkestad	**G.nr/Br.nr/F.nr** 032 / 002 / 000

Antall / type og plassering av skorstein(er): 1
En elementskorstein.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 1
En Varde peisovn plassert i stue.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

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

ANMERKNINGER / TILTAK:

1.4	Sotluke er montert for nær brennbart materiale (utbedres).

Tilsynet ble utført 18.3.2026 av…….
Kim Ryden

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nøtteholveien 263, 1894 RAKKESTAD								

Avtale 1212 (Avgiftsadresse: Nøtteholveien 263)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

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

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

Avtale 4820 (Avgiftsadresse: Nøtteholveien 263)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nøtteholveien 263, 1894 RAKKESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Areal og infrastruktur

Rakkestad kommune
Postadresse: pb 264, 1891 Rakkestad
Besøksadresse: Rådhusveien 8.
Tlf 69 22 55 00 - fax 69225501 - sms 941 58 295
Org.nr. 945 372 281
postmottak@rakkestad.kommune.no
www.rakkestad.kommune.no

Til den det måtte gjelde.

PÅLEGG OM Å BYTTE/SANERE PRIVAT AVLØPSANLEGG I SONE 3 OG 4

Administrativt vedtak

Delegert myndighet fra kommunestyret til rådmannen med videredelegasjon i h.h.t. Rådmannens administrative delegasjonsreglement.

Saksnr.:	23/687	Hjemmel:	Saksbehandler	Arkivkode
Mappe.:	23/687	Lov/forskrift	Amalie Haugen	M30
Løpenr.:	23/11375	Forurensningsforskriften Kap. 12 og lokal forskrift Om utslipp av avløpsvann i Rakkestad kommune		

Saksopplysninger

Alle private avløpsanlegg i Rakkestad kommune skal tilfredsstille krav gitt i forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift. Dette ble vedtatt av Rakkestad kommune den 22.05.2007 i kommunedelplan Vannmiljø. I ditt område ble det i 2013 og 2015 sendt ut pålegg om å bytte/sanere private avløpsanlegg. Nytt varsel ble sendt 24.04.2023 med uttalelsesfrist 15.05.23. Per dags dato kan vi ikke se at dette pålegget er etterkommet.

Vurdering

Med hjemmel i forurensningsforskriften kap. 12 og lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg pålegges du å bytte ut/sanere nåværende avløpsløsning.

Det gis frist til 31.12.2024 med å etterkomme pålegget.

Du gjøres videre oppmerksom på at dersom du ikke overholder denne fristen vil Rakkestad kommune vurdere bruk av tvangsmulkt etter forurensningslovens § 73.

Alle som skal sanere/bytte ut sitt gamle avløpsanlegg må søke ny utslippstillatelse av Rakkestad kommune. Du må selv ta kontakt med fagkyndig som kan hjelpe deg med å vurdere dagens anlegg og hvordan du skal få et lovlig anlegg. Du finner god veiledning, tips og råd i vedlagte veileder.

Trenger du hjelp?

Vi svarer gjerne på dine spørsmål på telefon 69225500 eller du kan sende e-post til postmottak@rakkestad.kommune.no.

Vedlegg

- Erklæring om klage på vedtak
- Veileder – mindre avløpsanlegg i Rakkestad
- Forskrift om mindre avløpsanlegg, Rakkestad

RAKKESTAD
mangfold og samhold

Rakkestad, den 05.06.2023

Dokumentet er elektronisk godkjent av

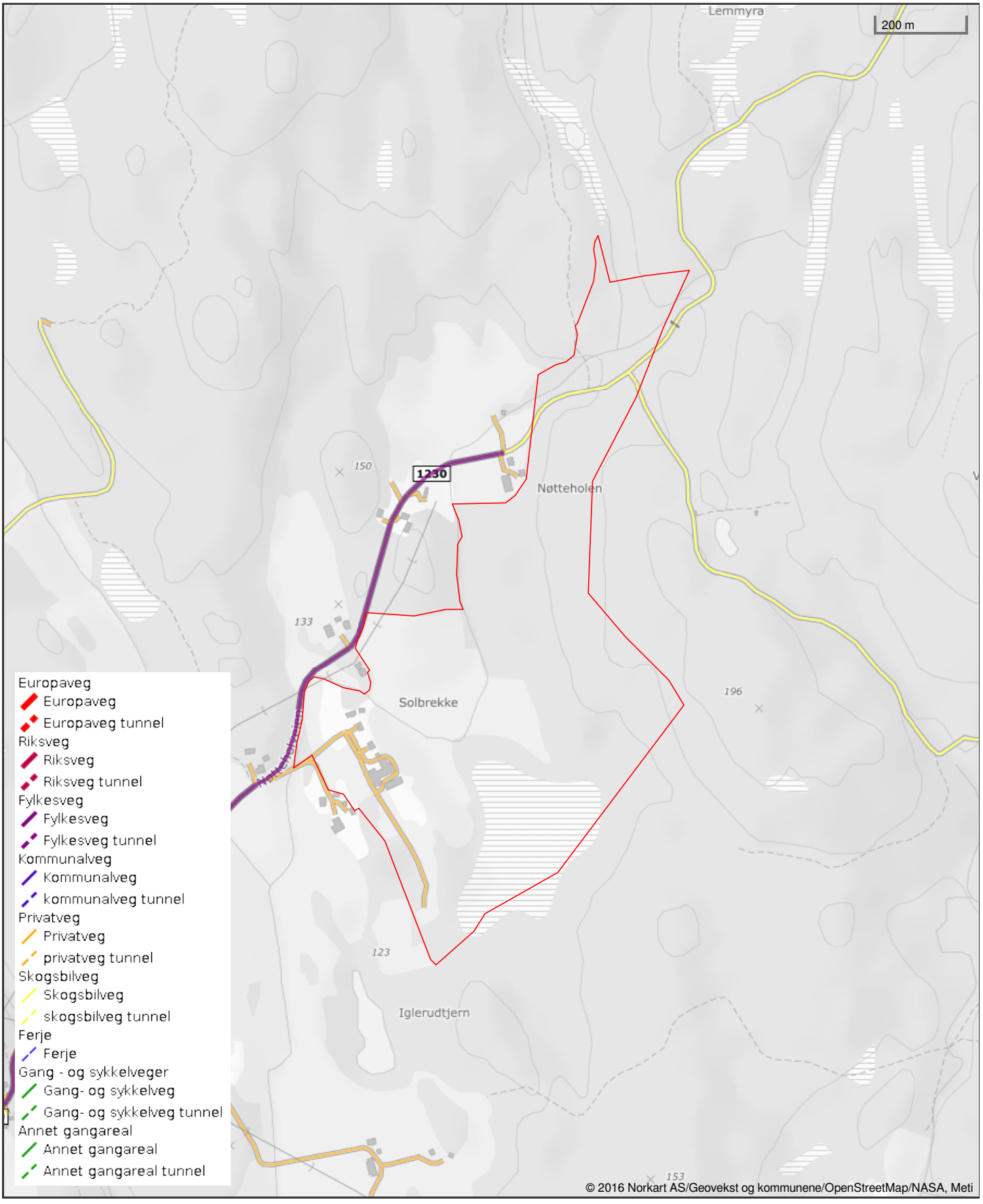
Amalie Haugen
Saksbehandler kommunalteknikk

Marie Rostad Nilsen
Enhetsleder

Vedtaket kan påklages til Klagenemnda i Rakkestad.
Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av dette vedtak.
Eventuell klage sendes Rakkestad kommune, postboks 264, 1891 Rakkestad.

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3120 - 32/2//



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.

Teknisk etat TS/MD.

(Kommune)

Rakkestad

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Leif Brusdal, Solbrekke, 1890 RAKKESTAD.	Leif Brusdal, Solbrekke, 1890 RAKKESTAD.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Solbrekke, 1890 Rakkestad	32	2		

Deres søknad	Dato Byggeanmeldelse, datert 18. april 1989.		
Arbeidets art	Nybygg.		
Byggets art	Kontrollslakteri.		
Behandling/ vedtak	Teknisk styre/bygningsrådet	Vedtak dato 25.04.89	Saksnr. T.S. 080/89.
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Rakkestad	31.05.90	Jon Ådalen - teknisk sjef

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	X ansvarshavende	Kurt Paulsen A/S,	Vålervn. 49, 1500 Moss.
	☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nøtteholveien 263, 1894 RAKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 28 173 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H_530
	Delareal 524 707 m^2 **Arealbruk** Spredt næringsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** LSN
	Delareal 35 479 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	163 056 m^2
KPHensynsonenavn	H320
KPFare	Flomfare

Delareal	54 571 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

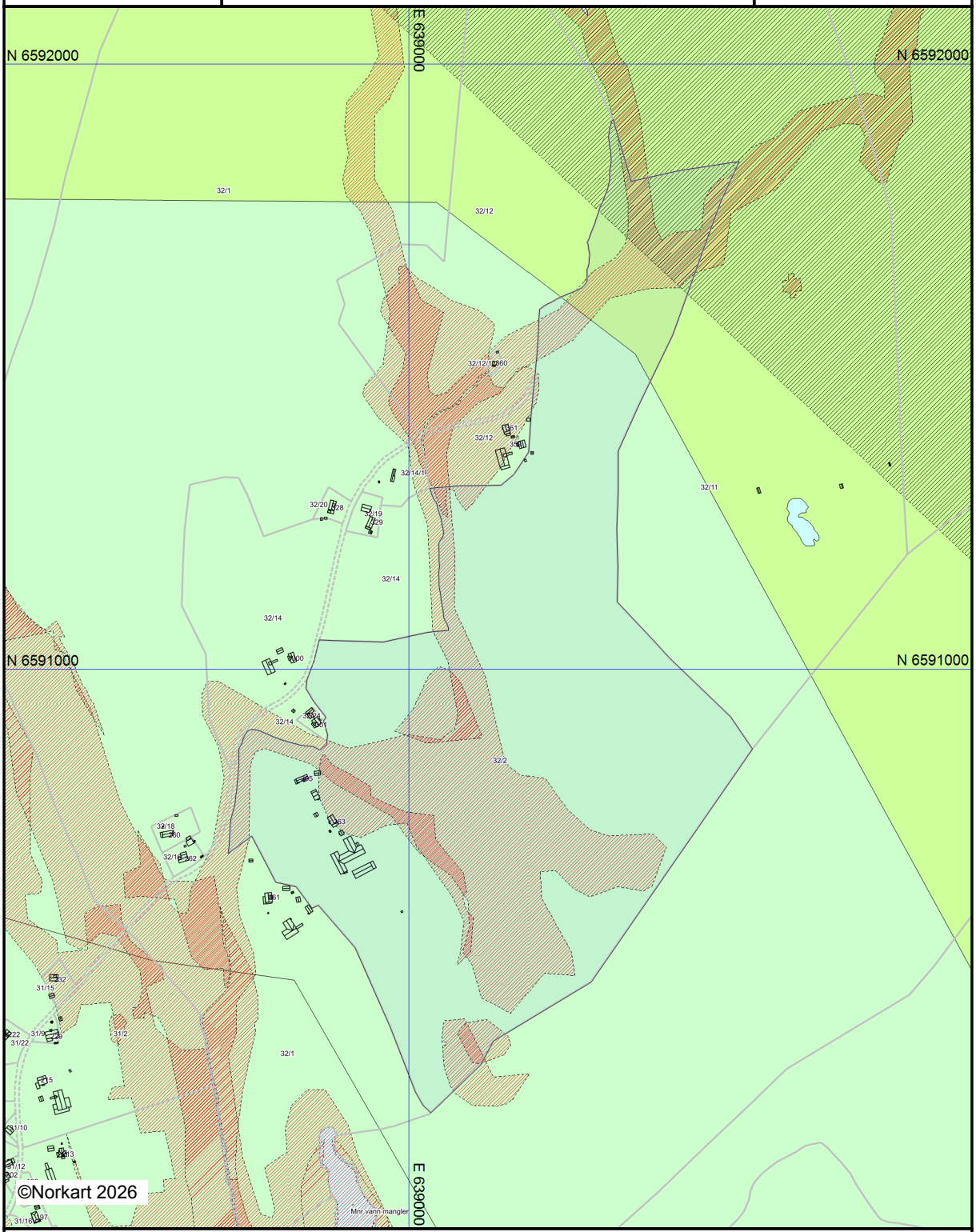
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 32/2
Adresse: Nøtteholveien 263
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:10000

N

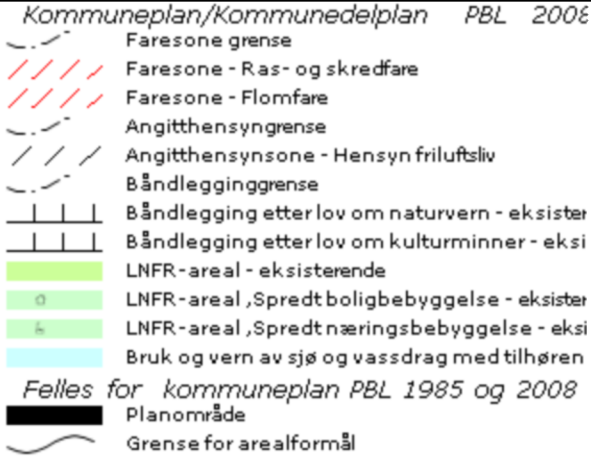
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planbestemmelser kommuneplanens arealdel 2025-2037

Saksnr. 2024/63-3 Arkiv 141 Dato 25.02.2025

RAKKESTAD
mangfold og samhold

§ 3 HENSYNSSONER (jf. Pbl § 11-8)

§ 3.1 Hensynssone H310_fareområde kvikkleireskred,

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

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

Innenfor hensynsonen er alle terrenginngrep og tiltak søknadspliktig.

Retningslinje:

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

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

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

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

§ 3.2 Hensynsone H310_2 aktsomhetsområde kvikkleireskred.

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

H310_3 er aktsomhetsområde steinsprang

H310_4 er aktsomhetsområde jord- og flomskred

H310_5 er aktsomhetsområde snøskred

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

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

Som kap 4.10

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

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinje:

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

Vurderinger i forhold til kulturmiljø skal baseres på Kommunedelplan Kulturmiljø.

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

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

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

Retningslinje:

NVE veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom. skal legges til grunn

Aktomhetsområde viser potensiell fare, reell fare avklares på reguleringsplannivå.

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

Områdene har egne forskrifter

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

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

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

Retningslinje:

I saker som omhandler sikringssonen skal vannverkseier involveres.

Ved avvik på vannkvalitet skal sikringssonen evalueres.

§ 3.10 Hensynsone grunnvannsbrønner H120

Soner for sikring av kommunens grunnvannsbrønner.

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

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

Retningslinje:

Jf. prinsippgodkjenning av Sander vannverk av 8. aug 1980

Jf. vannverkseier ROS analyse.

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

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

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

§ 5.7 Grav- og urnelund

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

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

Gangveier og stier kan opparbeides.

§ 6 LNF, LSB, LSN

§ 6.1 Alle kategorier

§ 6.1.1 Generelt

Nye bygninger tilknyttet landbruk er tillat.

Tiltak i tilknytning til våningshus og garasje er tillat.

§ 6.1.2 Plankrav

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

§6.1.3 Friluftsliv

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

Retningslinjer til § 6.1.3
1. Det åpnes for tilrettelegging for allment friluftsliv, noe som skal komme allmennheten til gode. Tiltak som ikke fremstår som tilgjengelig for alle godkjennes ikke.

§6.1.4 Fritidsboliger

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

Retningslinjer:

Ved søknad om dispensasjon gjelder følgende ytre rammer:

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

§ 6.1.5 Fradeling av gårdstun

Fradeling av eksisterende gårdstun til boligformål tillates der hvor landbruksarealet av eiendommen legges til, eller er lagt til, en annen landbrukseiendom for å styrke ressursgrunnlaget.
Dyrka eller dyrkbar mark skal følge landbruksarealet. Areal nødvending for vedlikehold av bygg skal følge gårdstunet. Dog ikke utover 4 meter fra veggliv.

Retningslinje :

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

§ 6.1.6 Infrastruktur

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

Retningslinje :

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

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

§ 6.2.1 Næringsvirksomhet på landbrukseiendommer

a. Næringsvirksomhet på aktive landbrukseiendommer som ikke faller inn under landbruksformålet tillates dersom:

1. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger.
2. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
3. Virksomheten ikke krever omdisponering av dyrket/dyrkbar mark eller vesentlig ombygging av bygninger.
4. Bygning er godkjent til formålet.
5. Virksomheten ikke er publikumsrettet.
6. Tiltaket er lokalisert minst 100 meter fra vann eller vassdrag.

b. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

c. Ny virksomhet skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.

d. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 3 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering.

e. Det tillates inntil 8 bruksendringer i hhv. LSN og LSB 1-6. Til sammen 16 i planperioden.

Retningslinjer til § 6.2.1

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

§ 6.2.2 Eksisterende bebygde boligeiendommer og fradelte gårdstun

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

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

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

§ 6.2.3 Boenheter

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

Retningslinje til § 6.2.3:

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

Erstatningsbolig skal ha en samtidighet med rivning av bolig.

§6.3 LSB, spredt bolig og næring

§ 6.3.1 Avgrensing

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

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

§6.3.2 Boligbygging

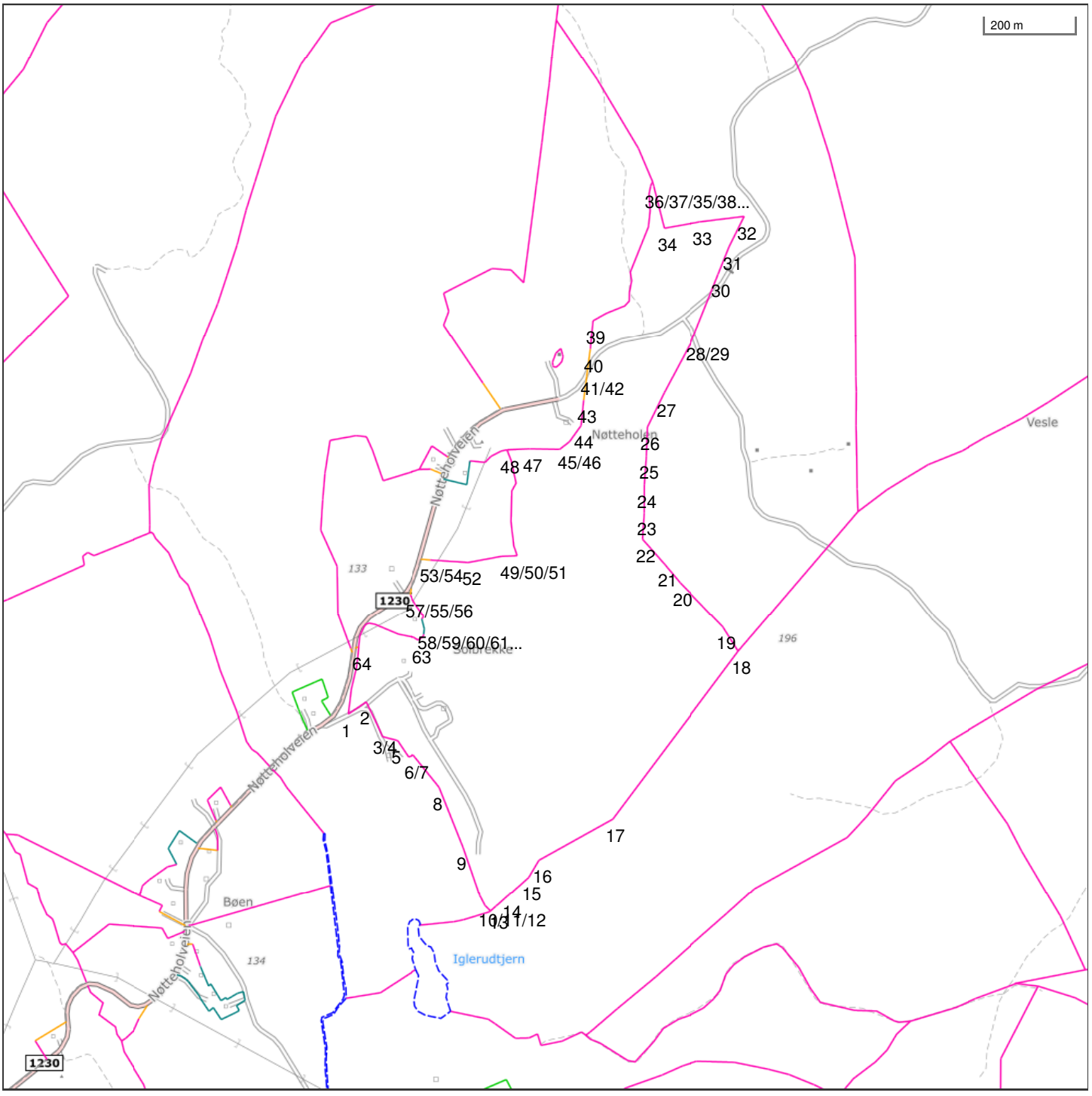
Innenfor rammene av § 6.3.1 tillates inntil 1 fradeling eller oppføring av ny boenhet per eiendom/driftsenhet i perioden.

a) Nye enheter skal ikke være i konflikt med:

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3120 - 32/2//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	579 277,50 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6590635,2	**Øst**	638900,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6590695,56	638700,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	152,31	
2	6590724,1	638739,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,31	
3	6590672,69	638767,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	58,11	
4	6590647,8	638779,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	27,75	
5	6590640,4	638813,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	34,82	
6	6590604,47	638839,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	44,38	
7	6590609,91	638849,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	11,90	
8	6590539,8	638910,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	92,92	
9	6590407,44	638969,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	144,72	
10	6590300,43	639010,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	114,71	
11	6590278,71	639023,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	24,93	
12	6590266,63	639035,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	17,69	
13	6590278,11	639047,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,61	
14	6590304,89	639075,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	38,74	
15	6590345,3	639118,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	58,38	
16	6590385,02	639139,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	45,16	
17	6590482,9	639300,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	188,74	
18	6590868,07	639568,05	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	468,73	
19	6590921,58	639531,56	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	64,77	
20	6591016,63	639432,01	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	137,64	
21	6591057,74	639394,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	55,57	
22	6591110,72	639344,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	73,19	
23	6591169,69	639345,53	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	58,99	
24	6591231,92	639343,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	62,26	
25	6591296,49	639345,69	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	64,60	
26	6591360,4	639345,62	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	63,91	
27	6591437,93	639380,36	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	84,96	
28	6591551,86	639435,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	126,78	
29	6591579,87	639446,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,76	
30	6591707,85	639492	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	135,98	

31	6591770,45	639514,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	66,53	
32	6591839,41	639545,72	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	75,69	
33	6591823,41	639446,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	100,84	
34	6591806,32	639367,16	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	80,83	
35	6591899,14	639339,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	96,73	
36	6591908,5	639337,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,76	
37	6591905,54	639334,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,80	
38	6591898,96	639332,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,83	
39	6591593,99	639215,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	359,60	
40	6591529,51	639211,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	64,58	
41	6591492,19	639208,54	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	37,48	
42	6591467,87	639206,29	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	24,42	
43	6591415	639201,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	53,10	
44	6591358,53	639197,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	56,58	
45	6591321,57	639173,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	44,38	
46	6591303,81	639151,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	27,76	
47	6591302,77	639085,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	66,77	
48	6591298,44	639034,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	50,69	
49	6591063,91	639066,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	243,52	
50	6591061,33	639032,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,01	
51	6591060,34	639027,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,61	
52	6591044,68	638957,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	71,95	
53	6591047,12	638872,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	84,78	
54	6591048,04	638851,2	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	21,55	
55	6590982,48	638830,84	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	68,80	
56	6590967,69	638829,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,84	
57	6590947,88	638841,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,28	
58	6590920,09	638862,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,79	
59	6590914,06	638858,66	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,28	
60	6590892,06	638865,14	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,93	
61	6590880,01	638864,22	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,09	
62	6590876,23	638864,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,78	
63	6590866,21	638852,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	15,64	
64	6590846,39	638718,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	180,53	

ambita

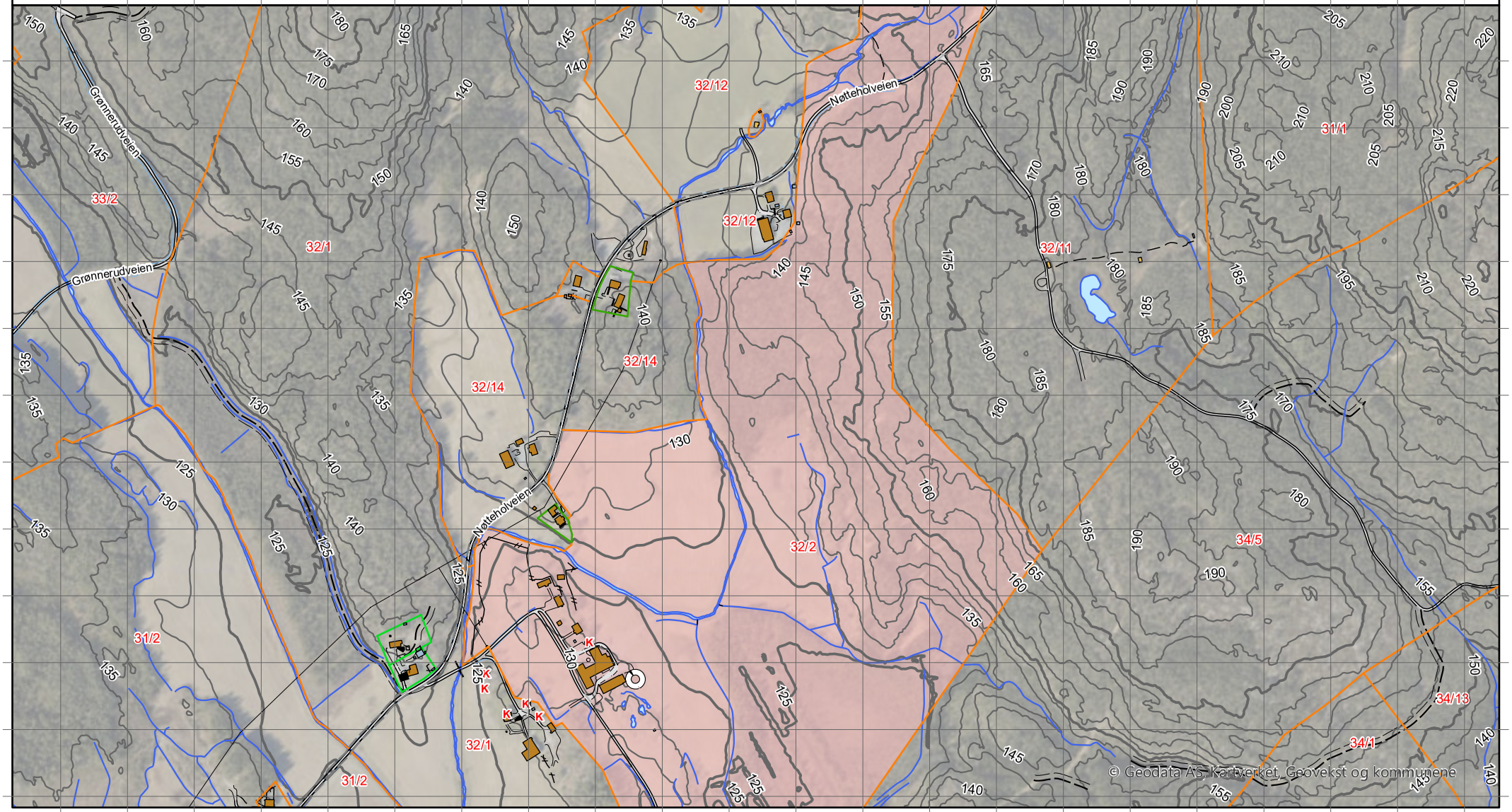
Kommune: 3120 Rakkestad
Eiendom: 3120/32/2/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:8000
Dato: 17.3.2026



0 200 400 m

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

ambita

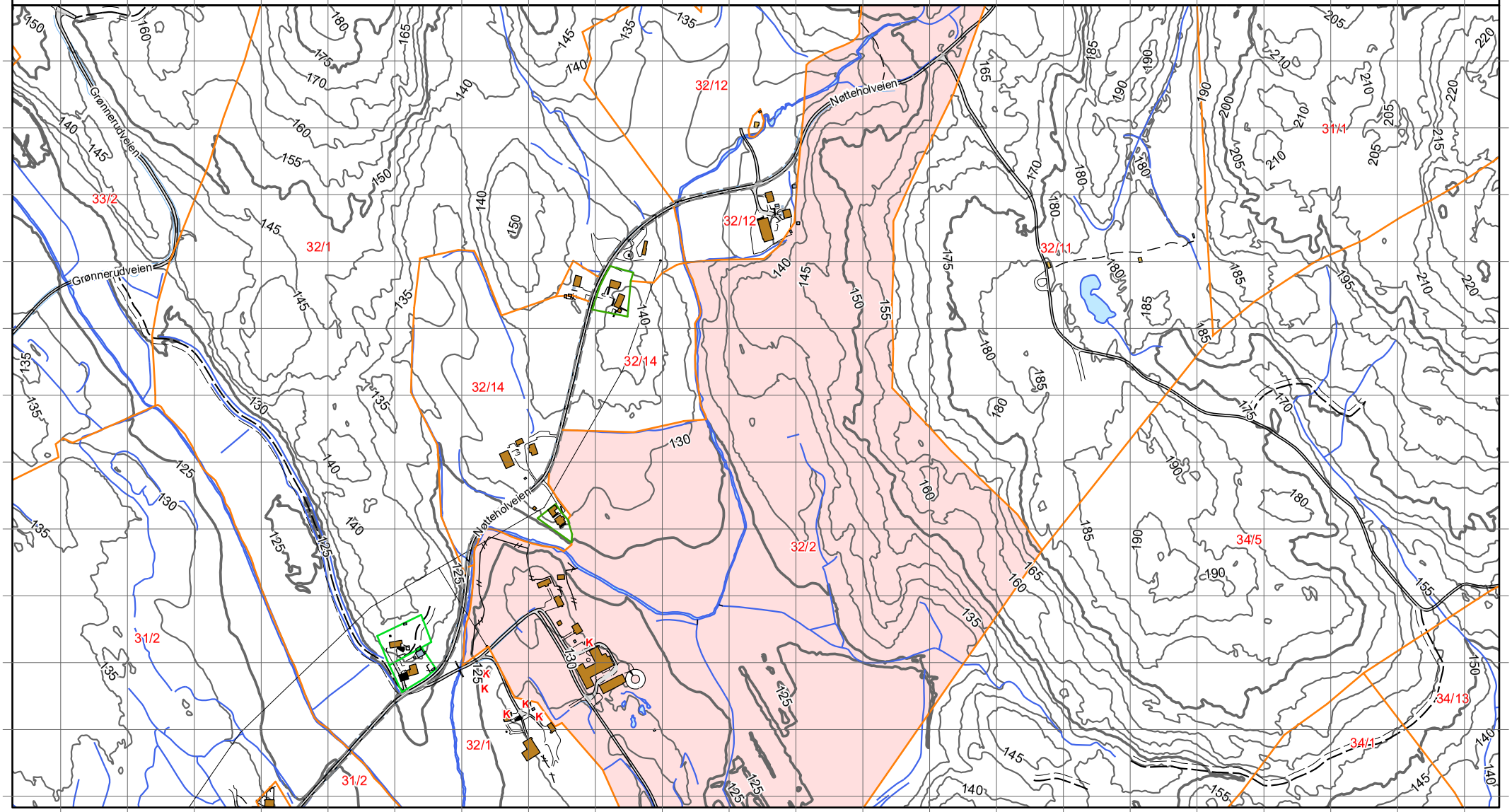
Kommune: 3120 Rakkestad
Eiendom: 3120/32/2/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:8000
Dato: 17.3.2026

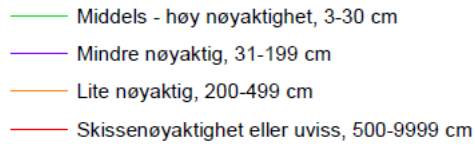


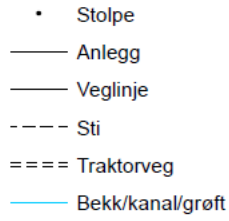
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

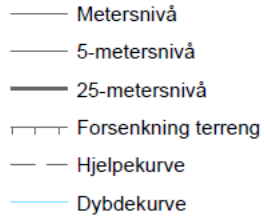


Eiendomsgrenser

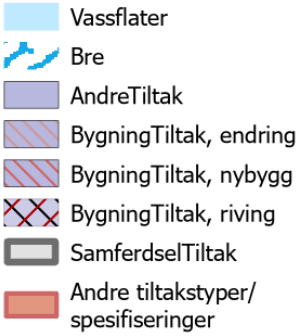




Høydekurver







Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 2	**Kommune:**	3120	Rakkestad
Adresse:				
Veiadresse:	Nøtteholveien 263, gatenr 4810 1894 Rakkestad	**Grunnkrets:**	117	Gjølstad
		Valgkrets:	1	Sentrum
Adressetilleggsnavn:	Solbrekke (Kilde: Krevd av eier)	**Kirkesogn:**	2030304	Rakkestad
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nøtteholveien 265, gatenr 4810 1894 Rakkestad			
Adressetilleggsnavn:	Solbrekke (Kilde: Krevd av eier)			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Solbrekke Østre	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.02.1832	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	579 277,5 kvm	**Skyld:**	3,90		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3120/32/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3120/32/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	16.12.1910	Avgiver	3120/32/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3120/32/11	0,0
Skylddeling	Forretning:	16.12.1910	Avgiver	3120/32/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3120/32/12	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.07.1854	Avgiver	3120/32/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3120/32/3	0,0
Skylddeling	Forretning:	28.02.1832	Avgiver	3120/32/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3120/32/2	0,0
Feilretting	Forretning:	01.02.0008	Berørt	3120/32/2	0,0
	Matrikkelført:	30.01.2009	Berørt	3120/32/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 8: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteholveien 265	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	59,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	59,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	147685572			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	59,0		59,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 8: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteholveien 263	Bolig	311,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	122,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	219,0	Igangset.till.:	14.10.1966
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	219,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.10.1967
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	147685580			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		35,0		35,0			
H01	1	106,0		106,0			
H02		78,0		78,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 8: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	147685556			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt

H01

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 8: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	147685564			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 8: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	147685610			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 8: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	413,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	413,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	147685629			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			377,0	377,0			
H02			36,0	36,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 8: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	147685599			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 8: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	147685602			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	128 117 56	Stabbur, Solbrekke.	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Kledd om og lagt nytt tak i senere år	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLBREKKE ØSTRE	Beregnet areal	579277.5
Etablert dato	28.02.1832	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	3.9	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	32/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	32/2
Skylddeling Skylddeling	16.12.1910			32/2, 32/11
Skylddeling Skylddeling	16.12.1910			32/2, 32/12
Skylddeling Skylddeling	06.07.1854			32/2, 32/3
Skylddeling Skylddeling	28.02.1832			32/1, 32/2
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	30.01.2009	 Gårdskart		 32/2, 32/12

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590635.2	638900.73	0	Ja	579277.5	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUND KARL MARTIN LANDGRAFF F060984*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Solbrekke, NØTTEHOLVEIEN 263 1894 RAKKESTAD	Bosatt (B)
LUND MARIANNE GJERSTAD F221284*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Haug, Herrefosserveien 139 1894 RAKKESTAD	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Nøtteholveien 263

Adressetilleggsnavn: Solbrekke

Poststed	1894 RAKKESTAD	Kirkesogn	02030304 RAKKESTAD
Grunnkrets	117 Gjølstad	Tettsted	
Valgkrets	1 SENTRUM		

Vegadresse: Nøtteholveien 265

Adressetilleggsnavn: Solbrekke

Poststed	1894 RAKKESTAD	Kirkesogn	02030304 RAKKESTAD
Grunnkrets	117 Gjølstad	Tettsted	
Valgkrets	1 SENTRUM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147685572		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	147685580		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	14.10.1967
3	147685556		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
4	147685564		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
5	147685610		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
6	147685629		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
7	147685599		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
8	147685602		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 147685572: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	59
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	59
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nøtteholveien 265	H0101	32/2	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	59	0	59	0	0	0

2: Bygning 147685580: Våningshus (113), Tatt i bruk 14.10.1967

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	219
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	219

Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	122
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	14.10.1966	02.05.2007	
Tatt i bruk	14.10.1967	08.11.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nøtteholveien 263	H0101	32/2	311	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	78	0	78	0	0	0
H01	1	106	0	106	0	0	0
K01	0	35	0	35	0	0	0

3: Bygning 147685556: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/2	-	-	-	-	-

Etasjer

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

4: Bygning 147685564: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/2	-	-	-	-	-

Etasjer

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

5: Bygning 147685610: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	0	0	0	0	0	0

6: Bygning 147685629: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	413
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	413
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	36	36	0	0	0
H01	0	0	377	377	0	0	0

7: Bygning 147685599: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	32/2	-	-	-	-	-

Etasjer

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

8: Bygning 147685602: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.05.2007	

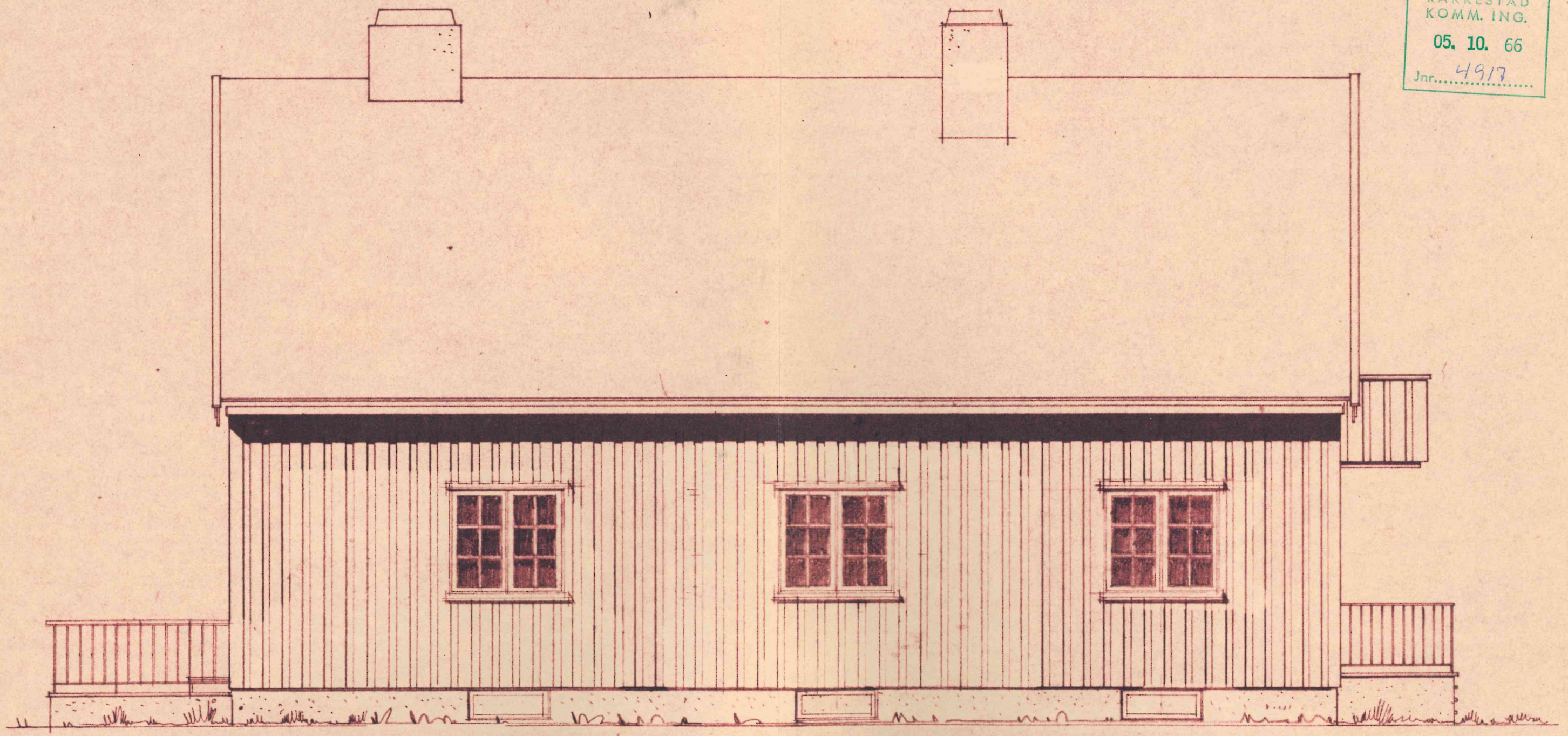
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/2	-	-	-	-	-

Etasjer

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

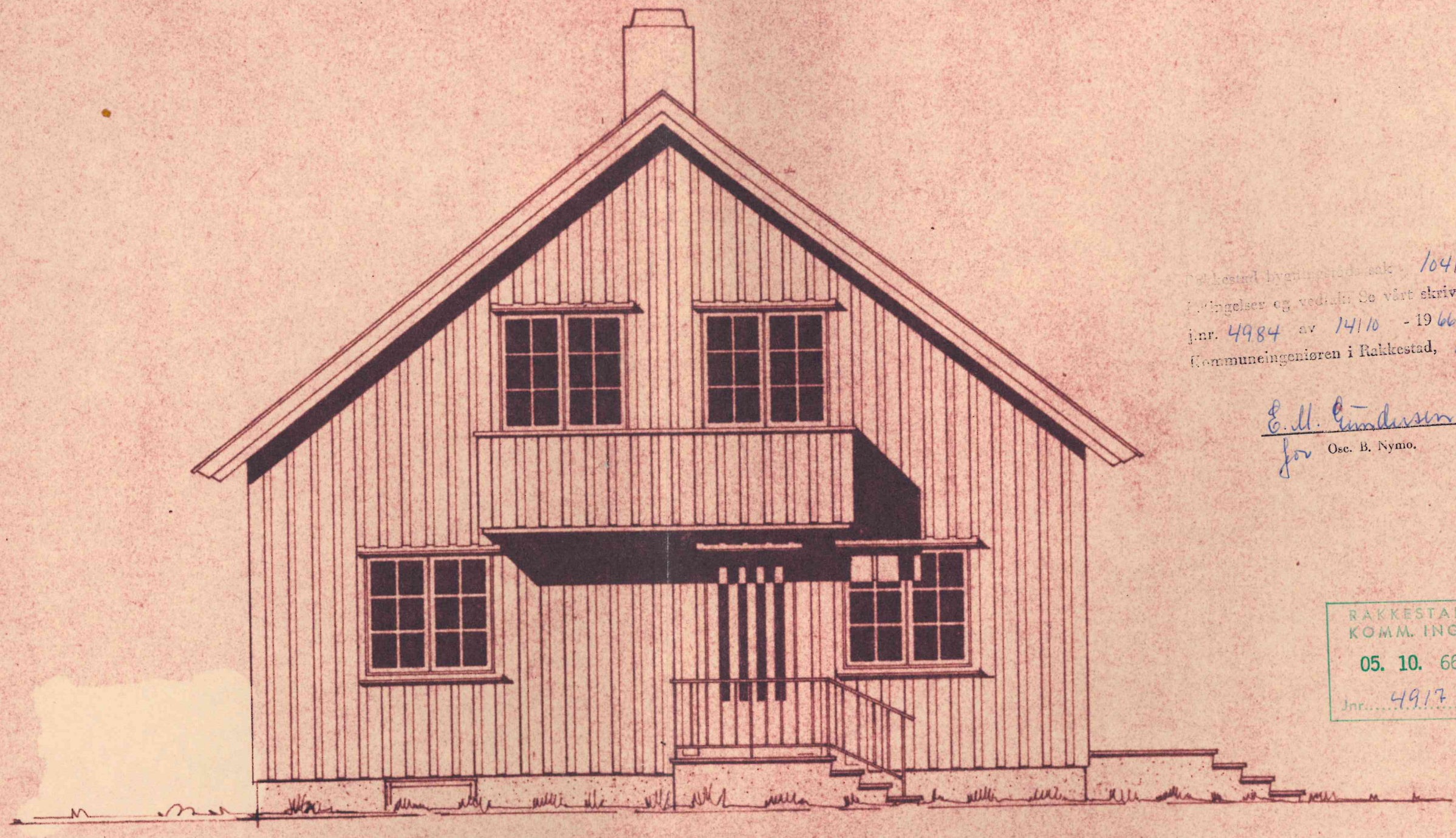
RAKKESTAD
KOMM. ING.
05. 10. 66
Jnr. 4917



Rakkestad bygningsråds sak 104166.
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 4984 av 14/10 - 1966.
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 14/10 -1966.

Ell. Gundersen
for Osc. B. Nymo.

HR ANDERS HOLMSEN RAKKESTAD	BM 1579-BL7 20-9.-1966
NYTT VÅNINGSHUS FASADE MOT ØST	MÅL: 1:50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR - OSLO	N.K.AA.

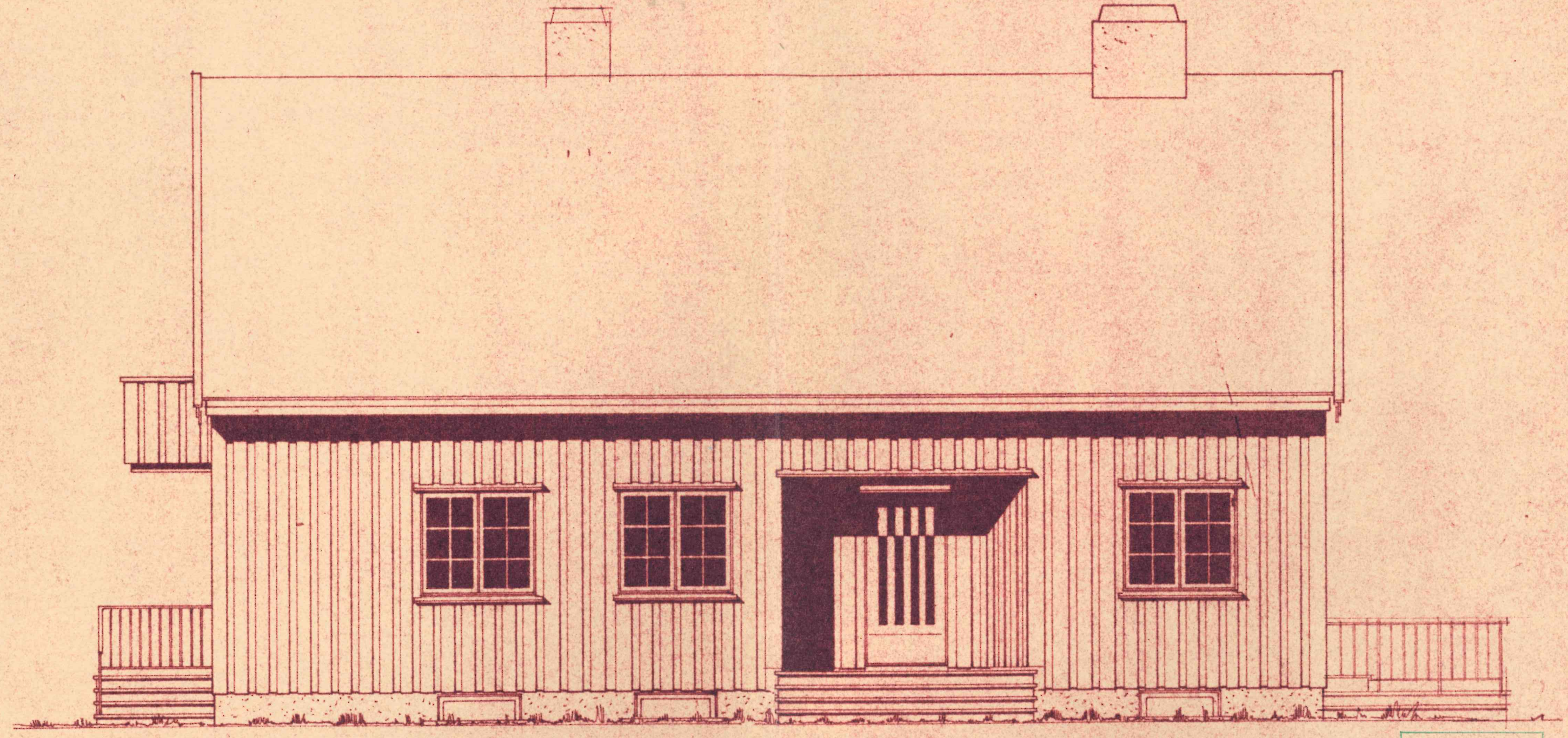


Rakkestad byggesaksark. 104/66.
Tillatelse og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 4984 av 14/10 - 1966.
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 14/10 -1966

E. M. Gundersen
for Osc. B. Nymo.

RAKKESTAD
KOMM. ING.
05. 10. 66
Jnr. 4917

HR ANDERS HOLMSEN	BN 1579-BL8
RAKKESTAD	20-9-1966
NYTT VÅNINGSHUS	MÅL:
FASADE MOT NORD	1:50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR - OSLO	N. K. AA.

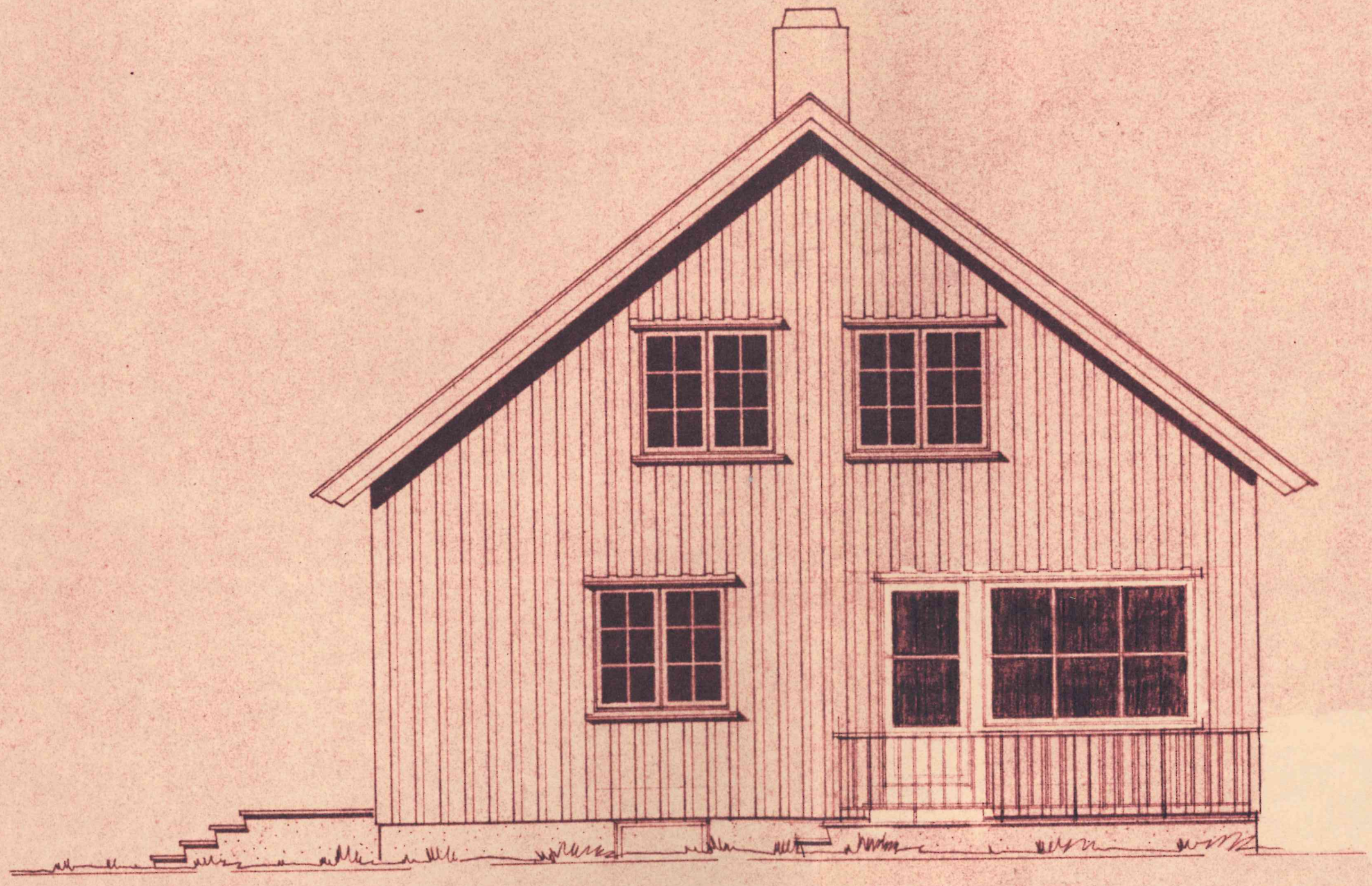


Rakkestad 1 : 1:04/66
Betingelser : t skriv
j.nr. 4984 14/10 - 1966
Kommunein akkestad, 14/10 -1966

E. Ill: Gundersen
for Ose. B. Nymo.

RAKKESTAD KOMM. ING.
05. 10. 66
Jnr. 4917

HR ANDERS HOLMSEN	BN1579-BL5
RAKKESTAD	20-9-1966
NYTT VÅNINGSHUS	MÅL
FASADE MOT VEST	1:50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR-OSLO	N.K.AA.



Rakkestad bygningsråds sak 104/66.
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 4984 av 14/10 - 1966.
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 14/10 -1966.

E.M. Eindersen.
for Osc. B. Nymo.

RAKKESTAD
KOMM. ING.
05. 10. 66
Jnr. 4917

HR ANDERS HOLMSEN RAKKESTAD	BH 1579-BL 6 20-9-1966
NYTT VÅNINGSHUS FASADE MOT SYD	MÅL: 1:50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR - OSLO	N.K.AA

PIPE M/ HELSTENS VANGE OVER TAK

AVTREKKS-VENTILER I GAVLER

VENTILASJONSKANAL OVER TAK FOR BAD OG W.C.

"VELUX" OVERLYSVINDU I BAD OG GANG

SNØFANGER OVER HOVEDINNGANG

MIN. 3 CM LUFTSPALTE, DEKKES M/ FLUENETTING

1 LAG DAMPDIFFUSJONSTETT PAPP
10 CM MINERALULL
MIN. 3 CM GJENNOMLUFTING OVER ISOLASJON

1 LAG ULLPAPP
10 CM MINERALULL

1 LAG ULLPAPP
3 CM BJELKELAGSFILT

1 LAG ASFALTIMPR. TREFIBERPL
1 LAG RANHEIMS „ISBJØRN" PAPP EL.
1"x6" TØMMERMANNSPANEL

INNV. KLEDNING (SE ROMSKJEMA)
1 LAG DAMPDIFFUSJONSTETT PAPP (KKG REFLEXPAPP)
10 CM MINERALULL

1 LAG ULLPAPP
1 LAG 7,5 CM BJELKELAGSFILT

25 CM BETONG
7,5 CM SIPOREX GRUNNMURPLANK

2 STK. 3" DRENSRØR MIN. 20 CM UNDER KJELLERGULV

17-18 CM STØP
20 CM KULT

38°

80
235
150
80
130
80
240
210

TAKTEKNING:

TAKTEGL (DOBBELTKRUMMET)
SVENSK, BØD. E.L.
LEKTER, 1" × 1½"
SLØYFER, ½" × 1"
1 LAG ASFALTPAPP
UNDERLAGSPAPP
1" PLØYDE TAKBORD

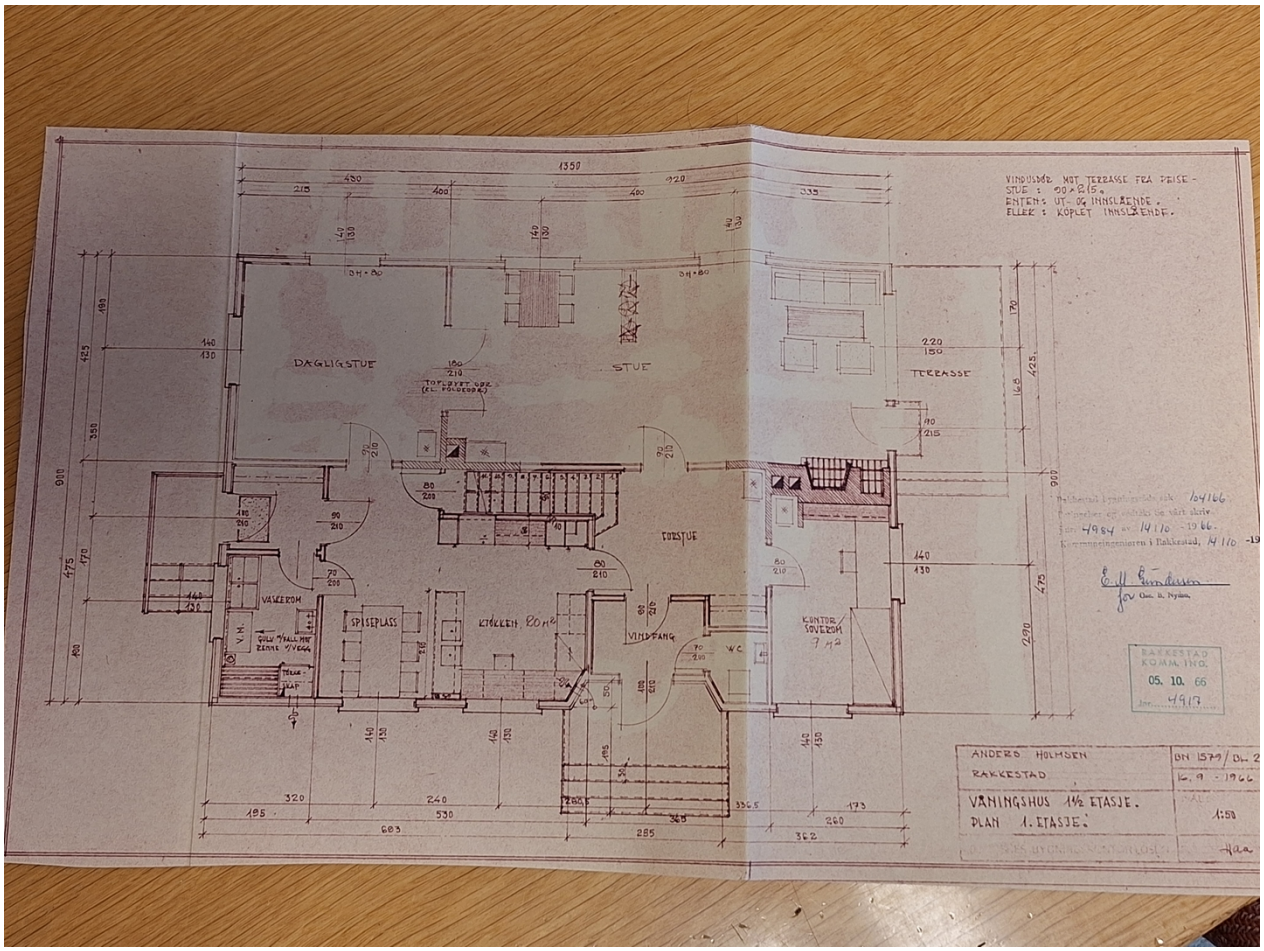
Rakkestad bygningsråds sak 104166.
Dets ingelser og vedtak: Se vårt skriv
jnr. 4984 av 14/10 - 1966.
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 14/10 -1966

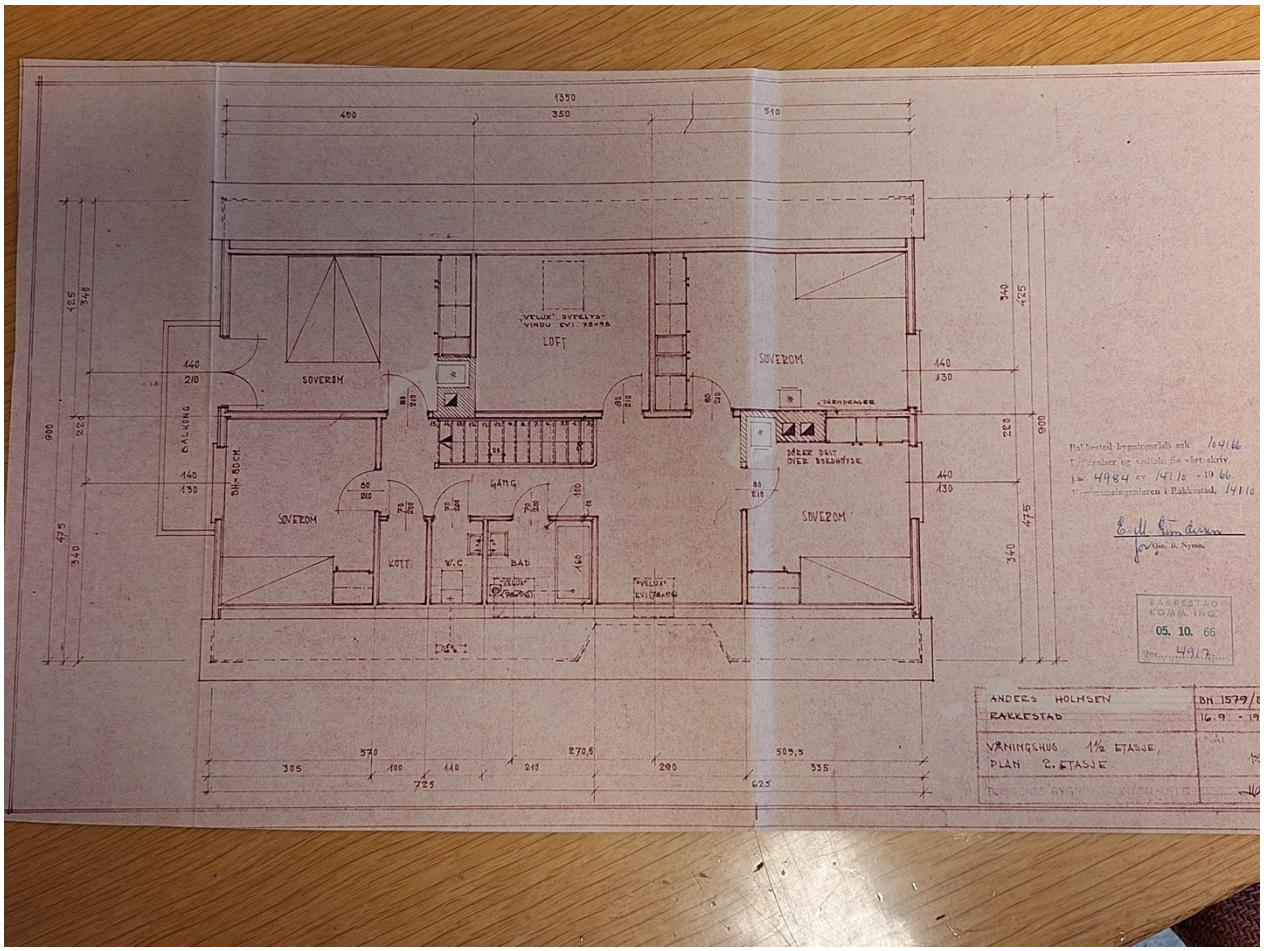
E. M. Gundersen.
for Osc. B. Nymo.

RAKKESTAD KOMM. ING.
05. 10. 66
Jnr. 4917

ANDERS HOLMSEN RAKKESTAD	Målestokk 1:50	Tegn. Haa Trac. Kfr	169-66
VÅNINGSHUS SNITT	~~Godkjent for~~ BN 1579/BL 4.	Bøndenes Byggningskontor	
	Erstattet av:		

A.s Tørrtopi. A 3. 30009. 6-60. Snarø.


VINDUSMÅL MOT TERRASSE FRA PEISE-
STUE : 90×215 .
ENTEN: UT- OG INNSLÅENDE .
ELLER : KOPLET INNSLÅENDE .
DAGLIGSTUE
STUE
TERRASSE
TOPLØYET OPP
(EL. FOLDEDØR)
GANGSTUE
VASKEROM
SPISEPLASS
KJØKKEN 8,0 m²
VINDFANG
WC
KONTOR
SOVEROM
7 m²
ANDERS HOLMSEN
RAKKESTAD
VÅNINGSHUS 1½ ETASJE.
PLAN 1. ETASJE.
DN 1579/Dr. 2
16. 9 - 1966
1:50
RAKKESTAD
KOMM. ING.
05. 10. 66
4917

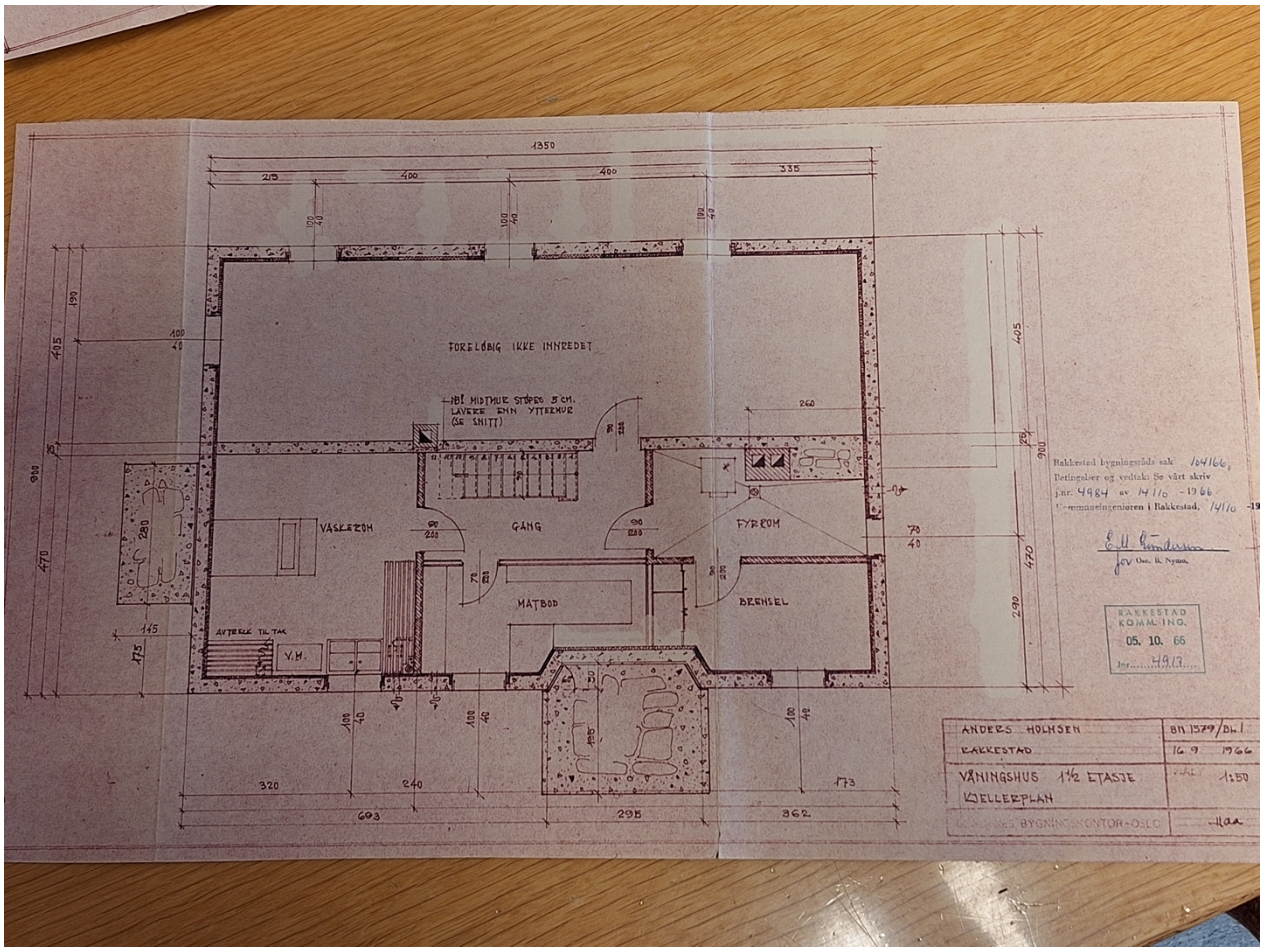


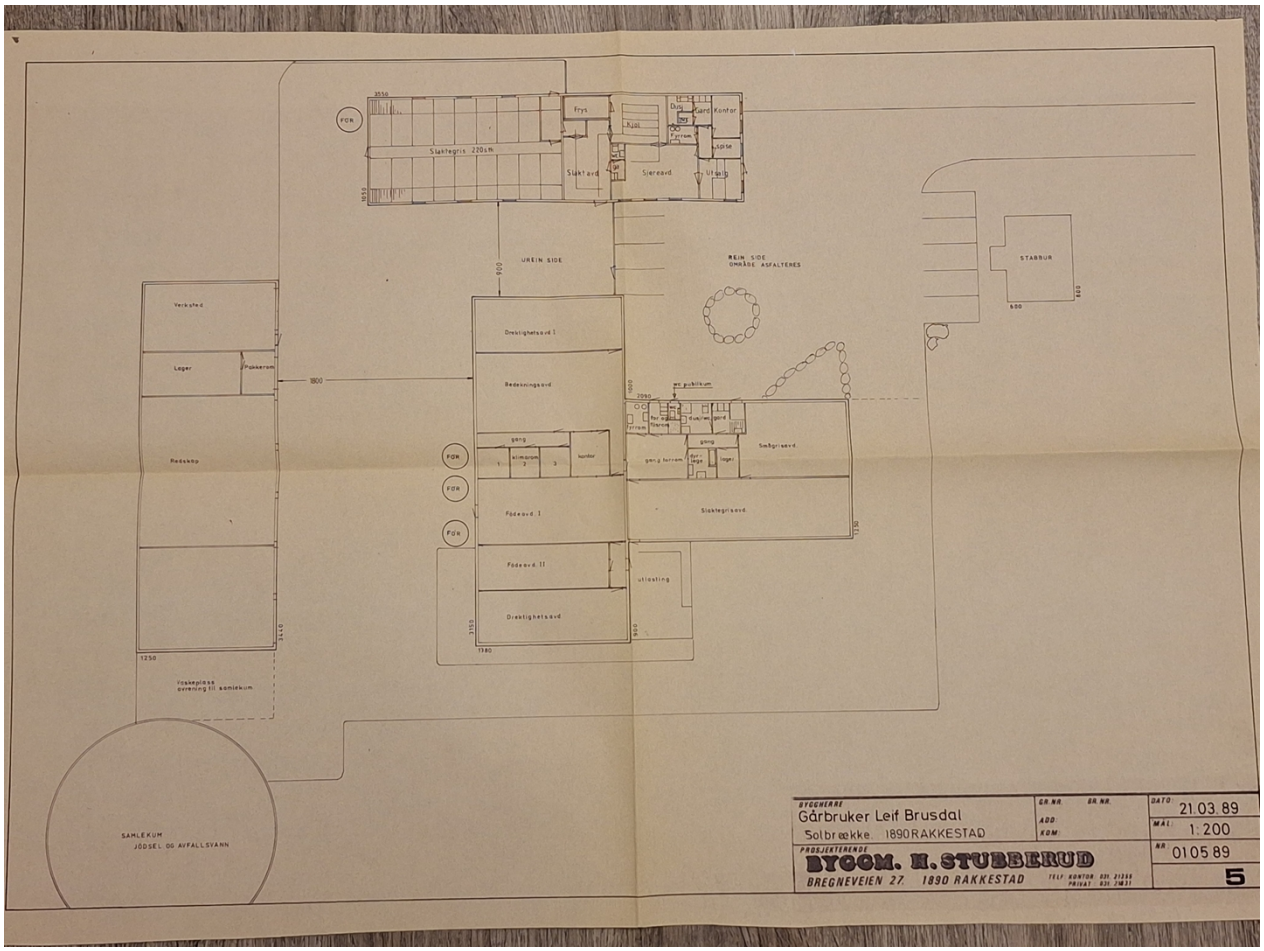
Rakkestad bygningsråds sak 16416
Tegninger er godkjent. Se vårt skriv
j.nr. 4984 av 14/10 -19 66
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 14/10

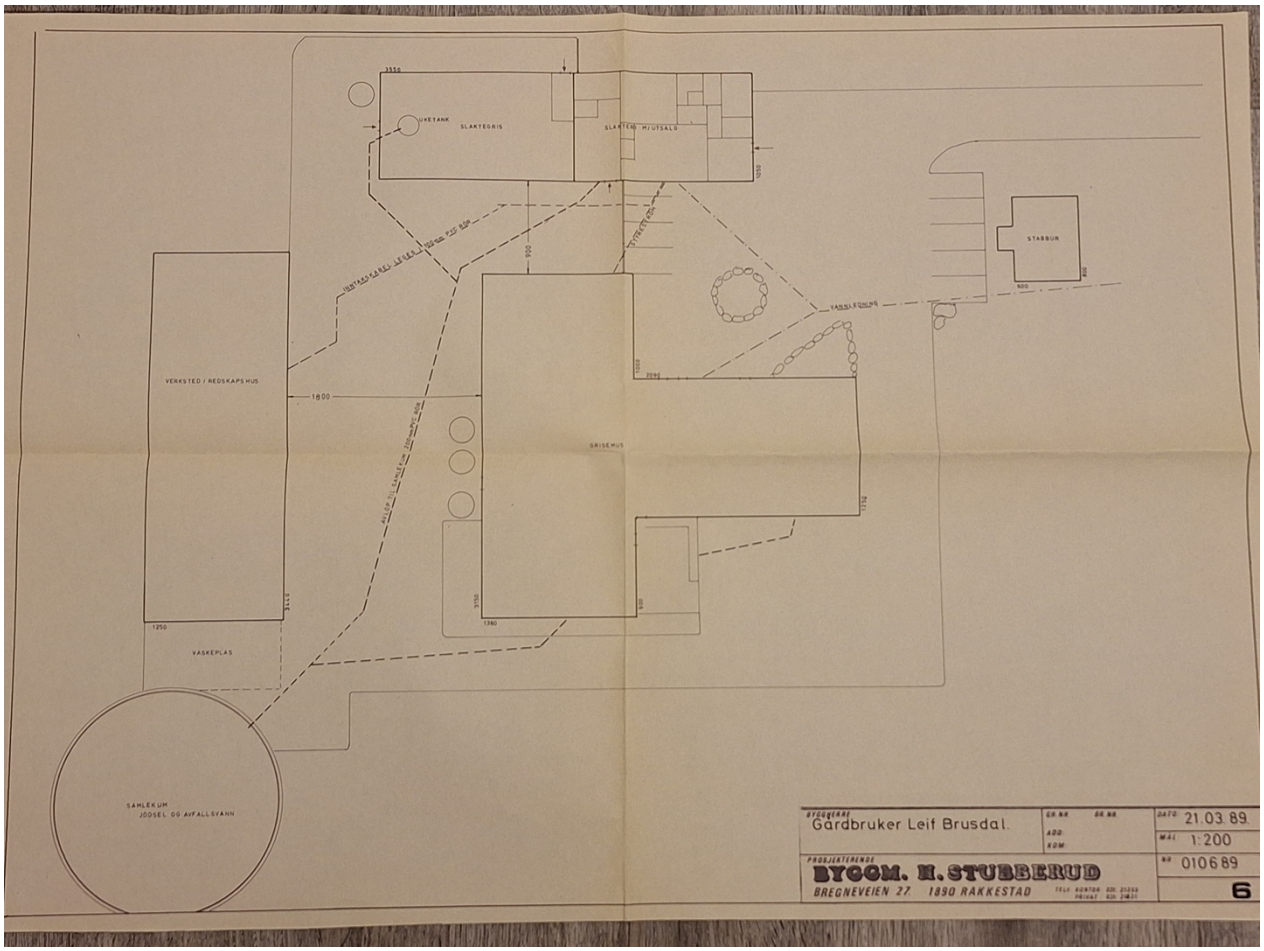
Ole H. Simonsen
for Ole H. Nymo

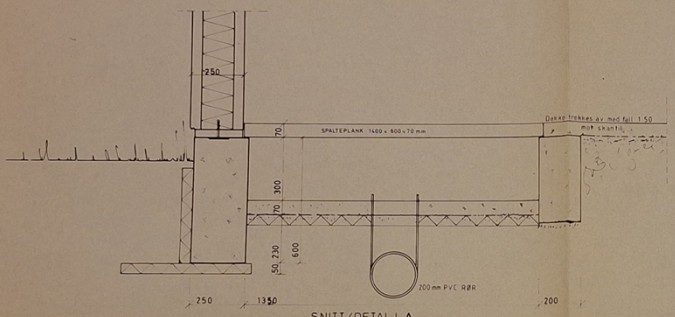
RAKKESTAD KOMMUNE
05. 10. 66
Jnr. 4917

ANDERS HOLMSEN RAKKESTAD	DN 1579/6 16.9 - 19
VÅNINGSHUS 1½ ETASJE, PLAN 2. ETASJE	

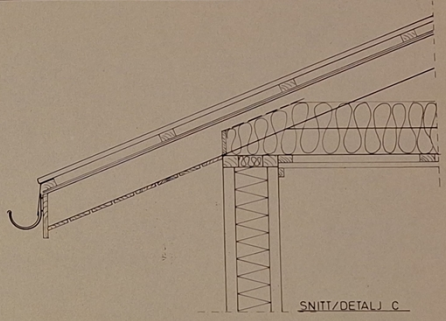

FORELØBIG IKKE INNREDET
HØI MIDTMUR STØPES 5 CM. LAVERE ENN YTTERMUR (SE SNITT)
VASKEROM
GANG
FYRROM
MATBOD
BRENSEL
V.M
AVTREKK TIL TAK
1350
215
400
400
335
320
240
693
295
362
173
ANDERS HOLMSEN
BN 1579/D.1
RAKKESTAD
16.9 1966
VÅNINGSHUS 1½ ETASJE
KJELLERPLAN
1:50
BYGNINGSKONTOR - OSLO
Rakkestad bygningsråds sak 164/66,
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 4984 av 14/10 - 1966
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 14/10
RAKKESTAD KOMM. ING.
05. 10. 66
Inr. 4919


Frys
Kjøl
Gard
Kontor
Dus
Toalett
Fyrrom
Kjøle
Slaktegris 220stk
Slaktegris 220stk
Slaktegris 220stk

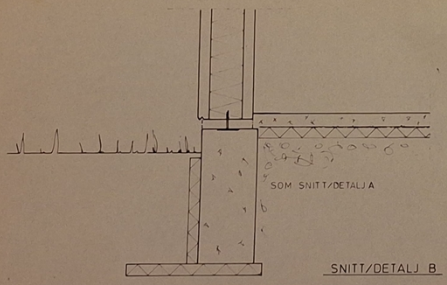

OKETANK
SLAKTEGRIS
SLAKTET HJ.UTSALG
STABBUR
VERKSTED / REDSKAPSHUS
GRISEHUS
VASKEPLAS
SAMLEKUM
JODSEL OG AVFALLSVANN
1800
1250
1340
2090
600
BYGGHERRE
Gårdbruker Leif Brusdal
GR.NR
BR.NR
ADR:
KOM:
DATO 21.03.89
MÅL 1:200
Nº 010689
6
PROSJEKTERENDE
BYGGM. H. STUBBERUD
BREGNEVEIEN 27 1890 RAKKESTAD



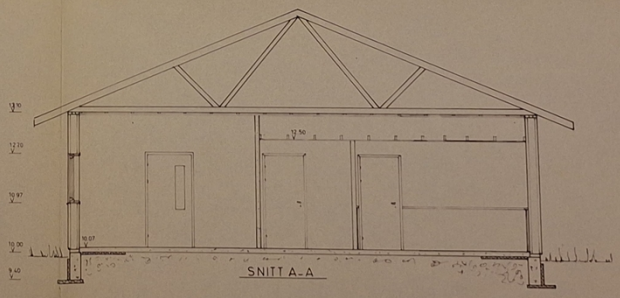
SNITT/DETALJ A



SNITT/DETALJ C



SNITT/DETALJ B



SNITT A-A

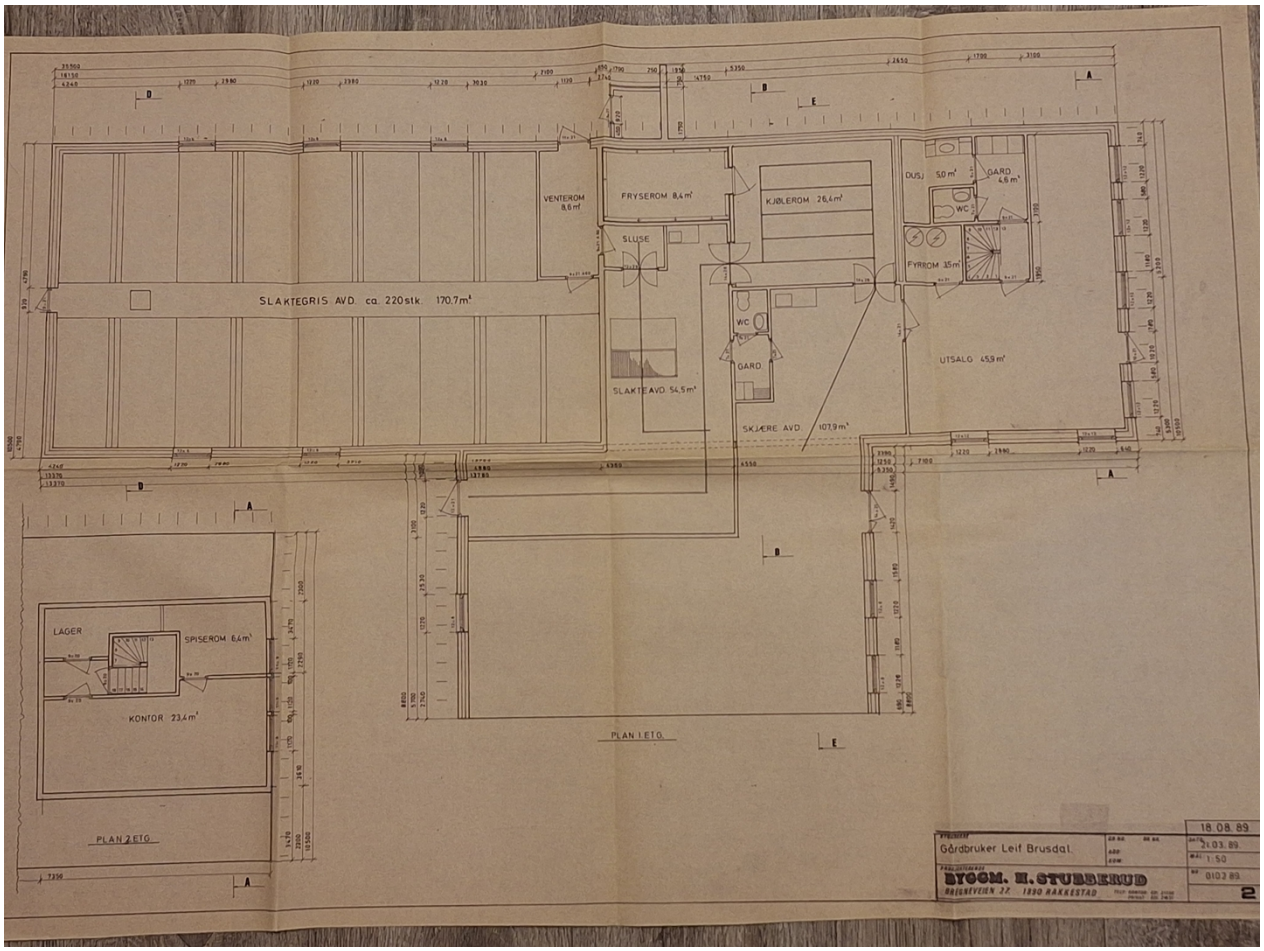
GÅRDBRUKER LEIF BRUSDAL
Solbrække 1890 RAKKESTAD

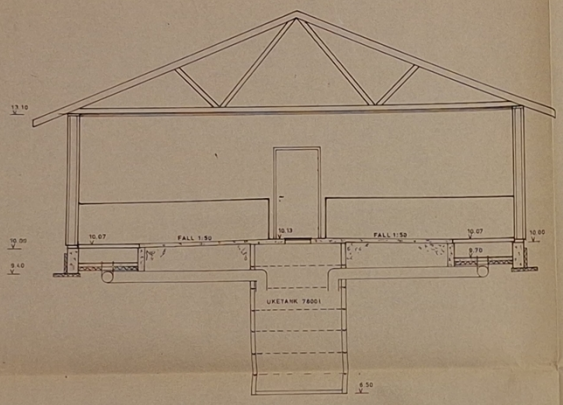
Rakkestad

21.03.89
1:10 1:50
0111 89

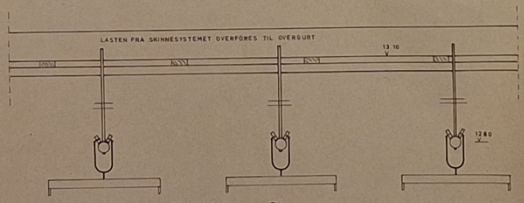
ELEMENTPLAN – SNITT

TI

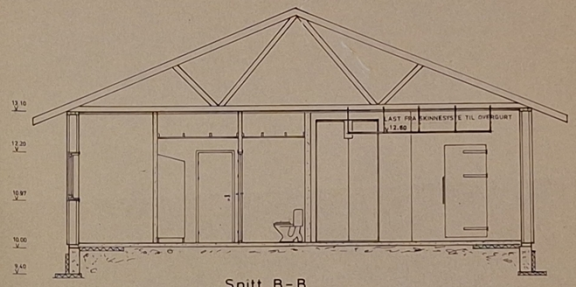

SLAKTEGRIS AVD. ca. 220stk. 170.7m²
VENTEROM 8.6m²
FRYSEROM 8.4m²
KJØLEROM 26.4m²
SLUSE
DUSJ 5.0m²
WC
GARD. 4.8m²
FYRROM 35m²
WC
GARD.
SLAKTEAVD. 54.5m²
SKJÆRE AVD. 107.9m²
UTSALG 45.9m²
PLAN 1 ETG.
LAGER
SPISEROM 8.4m²
KONTOR 23.4m²
PLAN 2 ETG.
Gårdbruker Leif Brusdal
BYGGM. H. STUBBERUD
ØSTGAARDSVEIEN 37 1330 RAKKESTAD
18.08.89
21.03.89
1:50
01.02.89
2



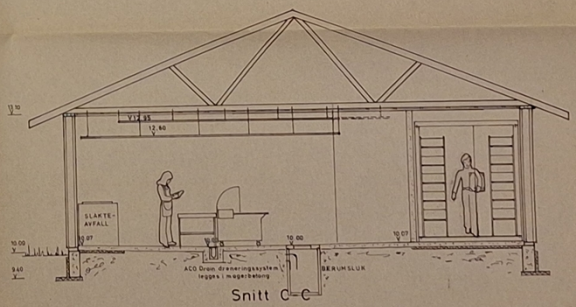
Snitt D-D



Snitt/detalj D

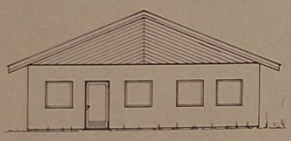


Snitt B-B

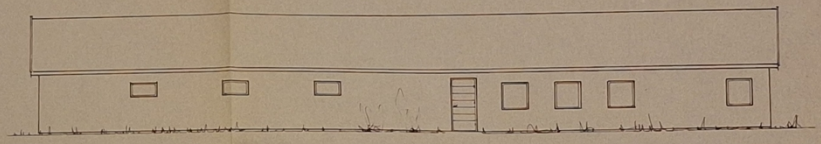


Snitt C-C

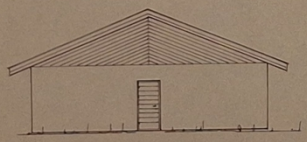
BYGGHERRE: Gårdbruker Leif Brusdal	GR.NR. BR.NR. ADR: KOM:	DATO: 21.03.89 MÅL: 1:50 1:10
PROSJEKTERENDE: BYGGM. H. STUBBERUD BREGNEVEIEN 27 1890 RAKKESTAD TELF. KONTOR: 031 21588 PRIVAT: 031 24831		NR: 01 03 89 3



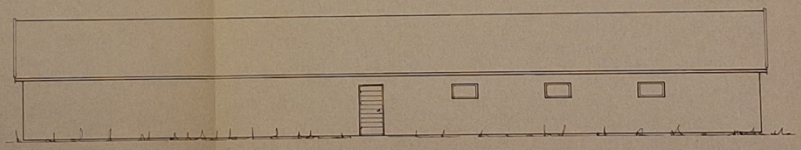
FASADE NORD / VEST



FASADE NORD / ØST

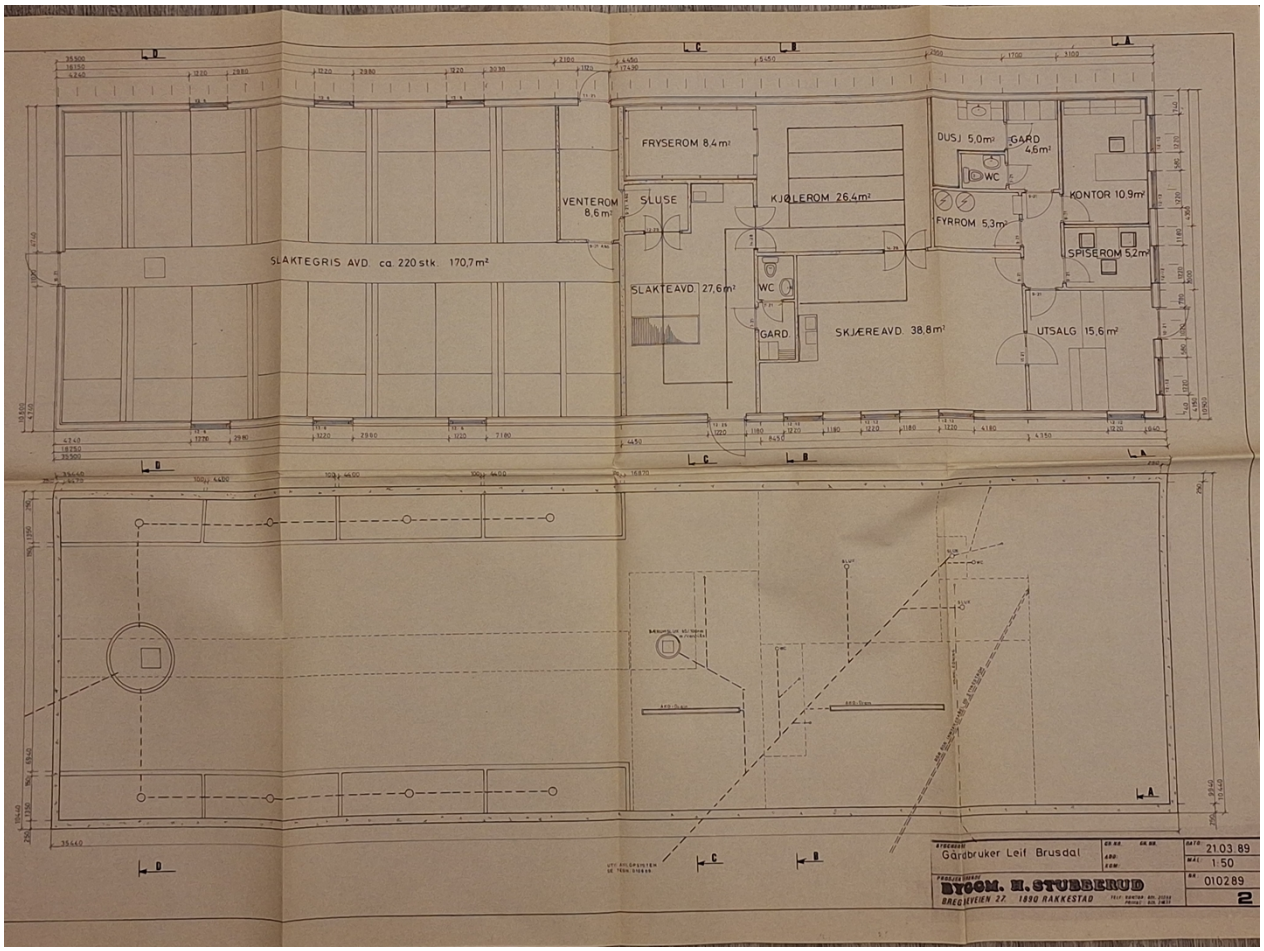


FASADE SYD / ØST



FASADE SYD / VEST

BYGGHERRE: Gårdbruker Leif Brusdal Solbrække 1890 RAKKESTAD 09.222645	DATO: 20.3.89 MÅL: 1:100 NR: 0101 89 1


SLAKTEGRIS AVD. ca. 220 stk. 170,7m²
VENTEROM 8,6m²
SLUSE
FRYSEROM 8,4m²
KJØLEROM 26,4m²
SLAKTEAVD. 27,6m²
WC
GARD.
SKJÆREAVD. 38,8m²
DUSJ 5,0m²
GARD 4,6m²
WC
FYRROM 5,3m²
KONTOR 10,9m²
SPISEROM 5,2m²
UTSALG 15,6m²
A
B
C
D
Gårdbruker Leif Brusdal
BYGM. H. STUBBERUD
BREGNEVEIEN 27 1890 RAKKESTAD
DATO 21.03.89
MÅL 1:50
NR 010289
2

Husdyrkonsesjon

Husdyrkonsesjon regulerer det kraftfôrbaserte husdyrholdet, og omfatter all svine- og fjørfeproduksjon.

Publisert: 28. oktober 2020 Sist oppdatert: 23. mars 2022

Om husdyrkonsesjon

Husdyrkonsesjon er en ordning som regulerer produksjonsomfanget av svin og fjørfe for den enkelte produsent.

Ordningen omfatter

- grenser for tillatt produksjon (konsesjonsgrenser)
- krav om husdyrkonsesjon for produksjon over konsesjonsgrensen
- standardisert erstatning ved ulovlig produksjon
- straff ved ulovlig produksjon
- Søke om konsesjon for å opprette nav i purkering

Formål

Formålet med konsesjonsordningen er å legge til rette for spredning av svine- og fjørfeproduksjonen på flere enheter. For å oppnå dette er det satt grenser for hvor stor produksjon den enkelte produsent kan ha.

— Konsesjonsgrenser

Tabellen under angir tillatt årlig produksjon per produsent uten konsesjon, fordelt på de ulike dyreslagene. All produksjon av konsesjonsregulerte dyreslag skal ses samlet. For å kunne produsere mer enn konsesjonsgrensen, inntrer en konsesjonsplikt – man må ha innvilget en konsesjon.

Dyreslag	Konsesjonsgrenser
Slaktekylling	280 000 omsatte/slaktede dyr
Kalkun	60 000 omsatte/slaktede dyr
Verpehøner	7 500 dyr på ethvert tidspunkt
Slaktegris	2 100 omsatte/slaktede dyr
Avlspurker	105 avlspurker på ethvert tidspunkt og 150 utrangerte avlspurker
Foredlingsbesetninger	105 avlspurker på ethvert tidspunkt og 438 utrangerte avlspurker
Formeringsbesetninger	105 avlspurker på ethvert tidspunkt og 220 utrangerte avlspurker
Satellitt i purkering	53 avlspurker eller 2 100 omsatte/slaktede slaktegriser
Nav i purkering	Inntil 450 avlspurker i navet og 1 010 utrangerte avlspurker

Konsesjonsgrensene er gitt i antall dyr, og hver enkelt konsesjonsgrense tilsvarer alltid 2 100 konsesjonsenheter. Som en matematisk følge av dette,

utgjør én slaktekylling 0,0075 konsesjonsenheter (2100/280 000), én verpehøne utgjør 0,28 konsesjonsenheter (2100/7500), mens én slaktegris utgjør 1 konsesjonsenhet (2100/2100) osv.

Konsesjonsenhetene er som følger:

Dyreslag	Konsesjonsenhet
Slaktekylling	0, 0075 konsesjonsenheter
Kalkun	0, 035 konsesjonsenheter
Verpehøner	0,28 konsesjonsenheter
Slaktegris	1 konsesjonsenhet
Avlspurke	20 konsesjonsenheter
Avlspurke i purkering	40 konsesjonsenheter
Utrangert avlspurke i foredlingsbesetning	4,8 konsesjonsenheter
Utrangert avlspurke i formeringsbesetning	9, 54545 konsesjonsenheter
Utrangert avlspurke i nav i purkering	2,08 konsesjonsenheter
Utrangert avlspurke	14 konsesjonsenheter

Andre forhold som utløser konsesjonsplikt

Dersom to eller flere konsesjonsregulerte produksjoner har felles eierinteresser, inntrer konsesjonsplikt dersom det

samlede produksjonsomfanget overstiger grensen for konsesjonsfri drift. Det samme gjelder dersom to eller flere samarbeider om konsesjonsregulert produksjon i en slik grad at de må anses å ha økonomiske interesser i samme produksjon.

Dersom den samlede produksjonen på samme eiendom overskrider grensen for konsesjonsfri drift, inntrer konsesjonsplikt.

— Standardisert erstatning og straff ved ulovlig produksjon

Ved produksjon ut over konsesjonsgrensen eller innvilget konsesjon, skal foretaket betale en standardisert erstatning for den ulovlige produksjonen. Overskridelse av konsesjonsgrensen eller innvilget konsesjon er også belagt med straffeansvar.

Det er likevel mulig å overstige konsesjonsgrensen eller den innvilgede konsesjonen med opptil 15 prosent ett år, mot en tilsvarende reduksjon i produksjon det følgende året. Denne regelen gjelder fra det året overproduksjonen inntreffer. Hvis det er produsert mer enn 15 prosent over grensen ett år, skal det med én gang reageres mot den prosentdelen som overstiger 15 prosent.

— Søke om konsesjon

En innvilget husdyrkonsesjon gir rett til å produsere et gitt antall dyr over konsesjonsgrensen. Husdyrkonsesjonen tilhører alltid et fastsatt gårds- og bruksnummer.

Det kan gis husdyrkonsesjon:

- hvis søker tar over eller leier anlegg som har innvilget konsesjon
- ved etablering av purkering
- i særskilte tilfeller (innvilges svært sjeldent), for eksempel ved sykdom i besetningen eller ved brann

Husdyrkonsesjonen faller vekk hvis det de ti siste årene ikke har vært inntektsgivende produksjon av svin eller fjørfe på det gårds- og bruksnummeret som konsesjonen hører inn under.

Søke om husdyrkonsesjon

— Unntak fra konsesjonsplikten etter lovens § 3 første ledd

Det er mulig å søke om unntak fra konsesjonsplikten som inntrer etter § 3 (driftsfellesskap og felles eierinteresser) i to tilfeller:

Overtakelse ved odel

Ved overtakelse av en eiendom du har odelsrett til, kan du søke om å videreføre produksjonen som er etablert på denne eiendommen, til tross for at du har etablert produksjon på en annen eiendom fra før. Det er en forutsetning at produksjonen på den andre eiendommen har vært drevet i minst ti år for at en slik søknad kan bli innvilget. Det kan også søkes om dispensasjon fra tiårskravet, men denne disposisjonsmuligheten er snever. Produksjonen kan ikke flyttes til et annet gårds- og bruksnummer.

Ekteskap eller samboerskap

Personer som driver hver sin svine- eller fjørfeproduksjon og som inngår ekteskap eller samboerskap, kan søke om å opprettholde driften på begge produksjonene på sine respektive eiendommer. Det er en forutsetning at

produksjonen på de respektive eiendommene har vært drevet i minst tre år før inngåelse av ekteskap eller samboerskap, for at en slik søknad skal kunne bli innvilget. Produksjonen kan ikke flyttes til et annet gårds- og bruksnummer.

Søke om unntak fra husdyrkonsesjonsplikt

Søke om midlertidig konsesjon for utrangering av avlspurker

Fra 1. januar 2020 ble antall utrangerte avlspurker konsesjonsregulert. Med utrangert avlspurke menes avlspurke som er omsatt, slaktet, destruert eller avhendet på annen måte. I den forbindelse ble det innført en overgangsordning som gjelder ut 2024. Produsenter som i 2017 eller 2018 utrangerte flere avlspurker enn de nye konsesjonsgrensene som ble gjeldende fra 2020, kan søke om midlertidig konsesjon. Produsentene har til og med 2024 til å redusere antall utrangerte avlspurker ned til de nye grensene.

Søke om midlertidig husdyrkonsesjon (frem til 2025)

Om foredlings- og formeringsbesetninger

Produsenter som driver foredlings- eller formeringsbesetninger må melde fra om sin status til Landbruksdirektoratet for å kunne utrangere flere avlspurker enn øvrige produsenter. For å melde fra om dette skal man benytte skjemaet «Melding om status som foredlings- eller formeringsbesetning». Skjemaet sendes direkte til Landbruksdirektoratet.

Hvis en foredlings- eller formeringsbesetning søker om midlertidig konsesjon, og ikke allerede har registrert sin

status hos Landbruksdirektoratet, må skjemaet sendes inn sammen med søknaden om midlertidig konsesjon.

Fylkesmannen i Østfold

Terje Melnæs
Solbrekke

1890 RAKKESTAD

Avdeling: Landbruksavdelingen
Deres ref.:
Vår ref.: 2004/3580 523.3
14288/2004 KPH
Vår dato: 03.05.2004

Vedtak om konsesjon for produksjon av 110 innsatte avlspurker - Terje Melnæs - gnr. 32 bnr. 2 i Rakkestad kommune.

Viser til brev av 21.04. 2004 hvor vi på grunn av en feil i våre lister har ført opp feil antall dyr, både når det gjelder slaktegris og avlspurker. I følge våre papirer fikk De i 2002 konsesjon for produksjon av 110 avlspurker, dette står fortsatt vedlag slik at de to brevene datert 21.04.2004 skal makuleres.

Ny forskrift om regulering av svine- og fjørfeproduksjonen trådte i kraft den 11. april 2003. der blant annet konsesjonsgrensene ble hevet med 50 %, samt at reguleringen gjelder antall innsatte dyr til et hvert tidspunkt.

Deres konsesjon er i dag **110 innsatte avlspurker**. Nytt regelverk skal fortsatt regulere innsatte høner eller avlspurker og konsesjon gjelder besetningens størrelse på et hvert tidspunkt. Vilkår knyttet til anlegget bortfaller.

Vedtak:
Terje Melnæs gnr. 32 bnr. 2 har konsesjon til produksjon av **110 innsatte avlspurker** på et hvert tidspunkt.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages til Statens landbruksforvaltning i medhold av forvaltningsloven kap. IV. Klagefrist er tre uker fra De har mottatt vedtaket. Klagen skal sendes vie Fylkesmannen. Klagen skal videre være underskrevet av Dem eller Deres fullmektig. De må nevne hvilket vedtak det klages over og oppgi den endring De ønsker i vedtaket. Klagen bør være begrunnet. Som part i saken har De , etter forvaltningsloven § 18 og § 19, rett til å se sakens dokumenter med de begrensninger som følger av de samme bestemmelser.

Med hilsen

Thor Bjønnes e.f.
landbruksdirektør

Kristen Petter Haug
fylkesagronom

Saksbehandler: Kristen Petter Haug

Kopi av brev til Statens landbruksforvaltning og Rakkestad kommune

Vedlegg: Klageskjema