

Johs C Liens gate 33

& HOLMSKAU
PARTNERS



innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Johs C Liens gate 33

10

Beliggenhet

31

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter

Johs C Liens gate 33

Prisantydning 12 900 000

Bruksareal 1984,0 m²

BRA-I 383,0 m²

BRA-E 1601,0 m²

TBA 62,0 m²

Soverom 4

Eiendomstype Enebolig

Eierform Selveier

Tomteareal 7 851 m²

Byggeår 1892





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler / Daglig
Leder

+47 469 54 272

caroline@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg





Velkommen til

Johs C Liens gate 33

Holmskau & Partners presenterer en sjelden og særpreget eiendom med en tilbaketrukket beliggenhet i vakre, landlige omgivelser, bare en kilometer fra Rakkestad sentrum. Den klassiske eneboligen er vesentlig renovert og oppgradert. Boligen har høy standard, gjennomførte materialvalg og en stilfull kombinasjon av herskkelig karakter og moderne komfort.

Eiendommen ligger på en stor, velstelt tomt med nærmest parkmessige omgivelser og vidstrakt utsyn over kulturlandskapet. Her er det også flere driftsbygninger, låve, drivhus og en romslig garasje med fire porter. Uteområdene er spesielt innbydende, med flere solrike oppholdsplasser, motstrømsbasseng og jacuzzi - perfekte rammer for både rolige dager og sosiale sammenkomster.

Til tross for den private og landlige atmosfæren er beliggenheten svært sentral. Rakkestad sentrum med butikker, kafeer, dagligvarehandel og togstasjon ligger innen kort avstand, samtidig som Østfoldbyene nås enkelt med bil og Oslo ligger omtrent én time unna.

Dette er en eiendom for deg som søker noe utover det ordinære - med plass, privatliv og vakre omgivelser, uten forpliktelsene som følger med tradisjonell gårdsdrift. En sjelden kombinasjon av landlig ro, representativ boligstandard og enkel hverdag.

Velkommen til visning!





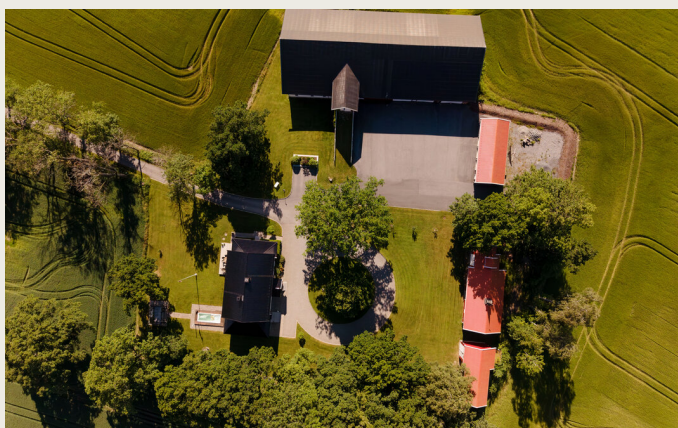


Beliggenhet

Eiendommen har en sjelden kombinasjon av landlig ro og sentral beliggenhet, under en kilometer fra Rakkestad sentrum. Her bor du tilbaketrukket og usjenert, omgitt av åpne kulturlandskap og med flott, vidstrakt utsikt, samtidig som hverdagens servicetilbud er lett tilgjengelig. Barna får en kort og trygg skolevei, bare noen hundre meter.

I Rakkestad sentrum finner du blant annet dagligvarebutikker, kafeer, øvrige forretninger og togstasjon. Beliggenheten gir også enkel adkomst til øvrige deler av Østfold, med kort kjørevei til blant annet Mysen, Sarpsborg og Fredrikstad. Oslo nås på omkring én time med bil. Togstasjoner har avgang til Oslo en gang i timen.

Området passer svært godt for deg som ønsker plass, natur og privatliv, men som samtidig verdsetter enkel logistikk i hverdagen. Her får du den landlige følelsen uten å måtte gi avkall på nærheten til sentrum og nødvendige servicetilbud.



















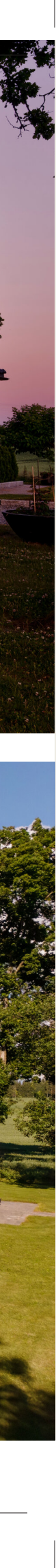












Standard

Eiendommen består av et betydelig oppgradert våningshus, garasje, låve og øvrige driftsbygninger. Våningshuset er opprinnelig fra 1892 og har gjennomgått omfattende restaurering og modernisering, samtidig som boligens opprinnelige karakter er godt ivaretatt.

Siden 2014 er det utført en rekke større arbeider, blant annet fornyelse av takteking, kledning, etterisolering og vinduer. Boligen ble også utvidet med tilbygg. Resultatet er en gjennomført bolig med høy standard på materialvalg, utførelse og helhetsinntrykk, hvor solide og varige løsninger kombineres med et moderne uttrykk tilpasset husets klassiske arkitektur.

Kjøkkenet er romslig, lyst og funksjonelt, med moderne innredning fra Aubo, integrerte hvitevarer og rikelig med skap- og benkeplass. Her er det også god plass til en hyggelig sittegruppe, noe som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Våtrommene holder gjennomgående god standard. Bad og vaskerom i 1. etasje ble etablert i 2014, mens badet i 2. etasje er fra 2023. Boligen har i tillegg flere oppgraderte tekniske installasjoner og fremstår med et gjennomgående høyt vedlikeholdsnivå.

Samlet sett er dette en representativ og særdeles velholdt eiendom, hvor de vesentligste bygningsmessige oppgraderingene allerede er gjennomført. Her får man en sjelden kombinasjon av historisk særpreg, moderne komfort og solide kvaliteter.

Innhold

Våningshus:

Loft: Gang, loftstue, uinnredet loft.

2. etasje: Gang m/trapp, 2 mellomganger, 4 soverom, bad, toalettrom, garderobe, bod.

1. etasje: Entré, garderobe, bad, vaskerom, kjøkken, hall m/trapp, stue, spisestue, bibliotek, trapperom.

Kjeller: Gang m/trapp, 2 boder, fyrrom, 3 stk. uinnredet kjellerrom.

BRA 1984,0 m²

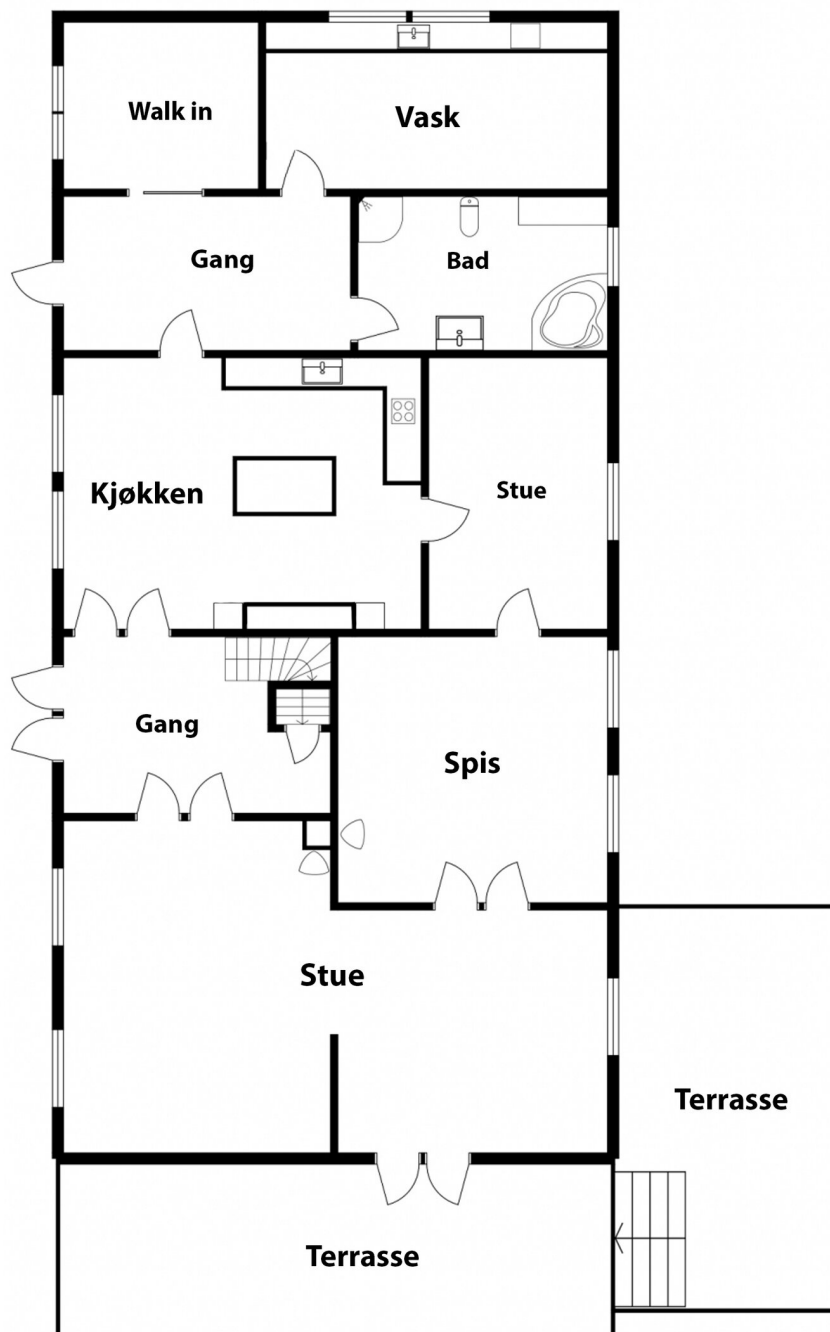
BRA-I 383,0 m²

BRA-E 1601,0 m²

TBA 62,0 m²

Johs Liens gate 33

1.etg

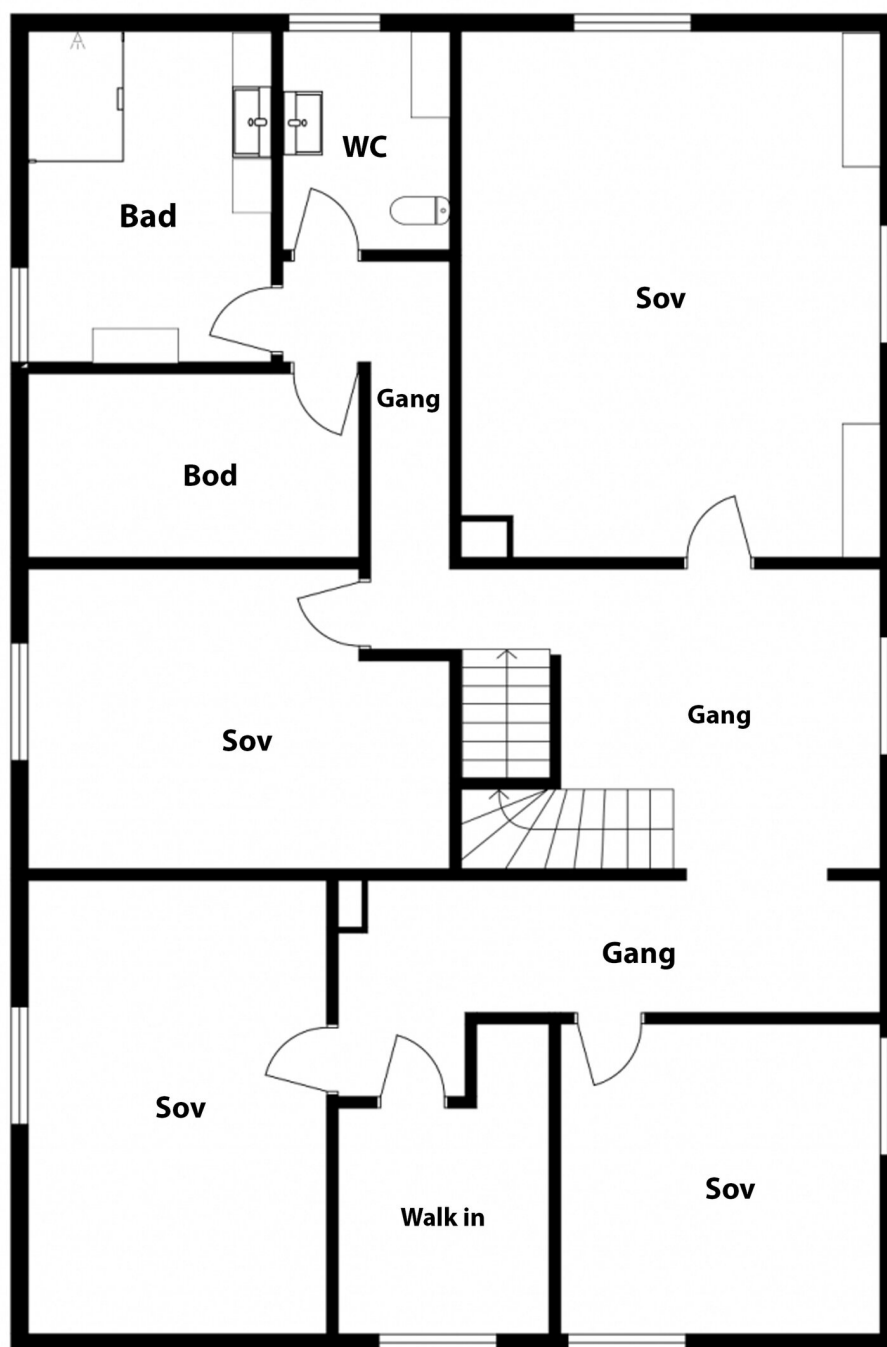


& HOLMSKAU
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Johs Liens gate 33 2.etg



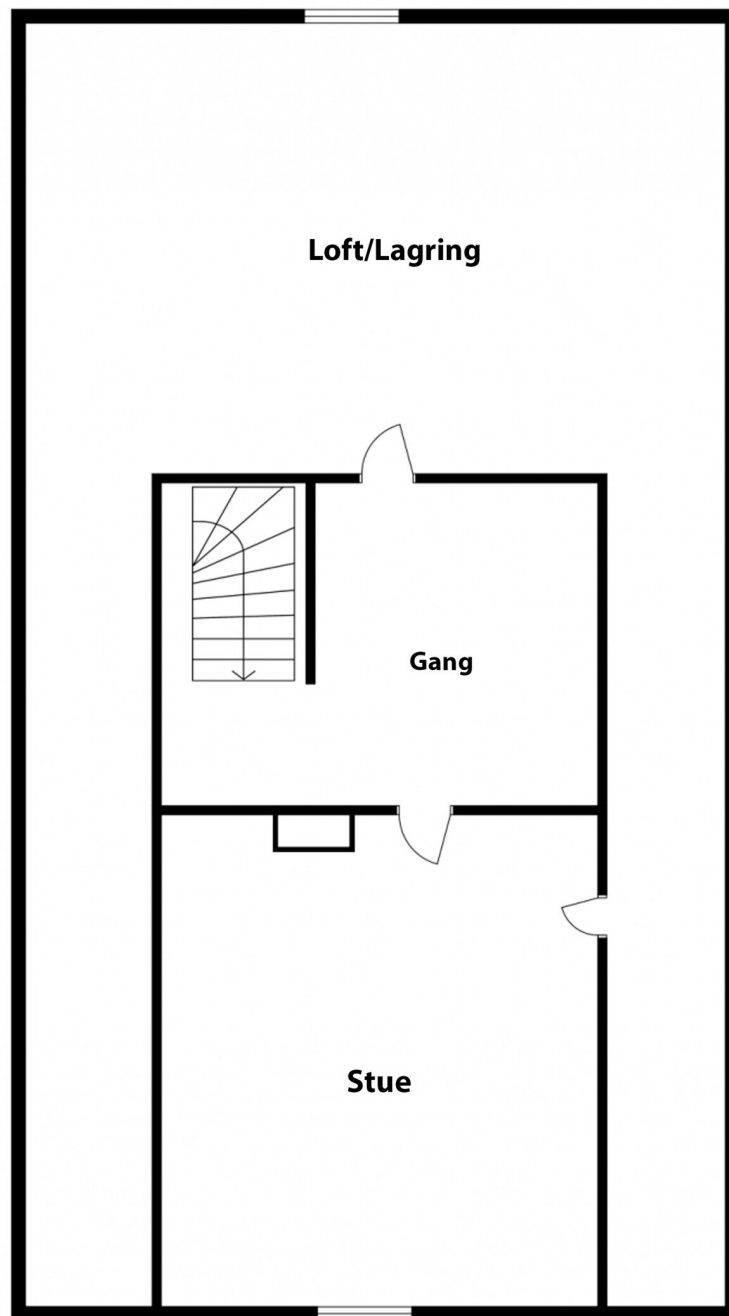
& HOLMSKAU
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Johs Liens gate 33

Loft.etg



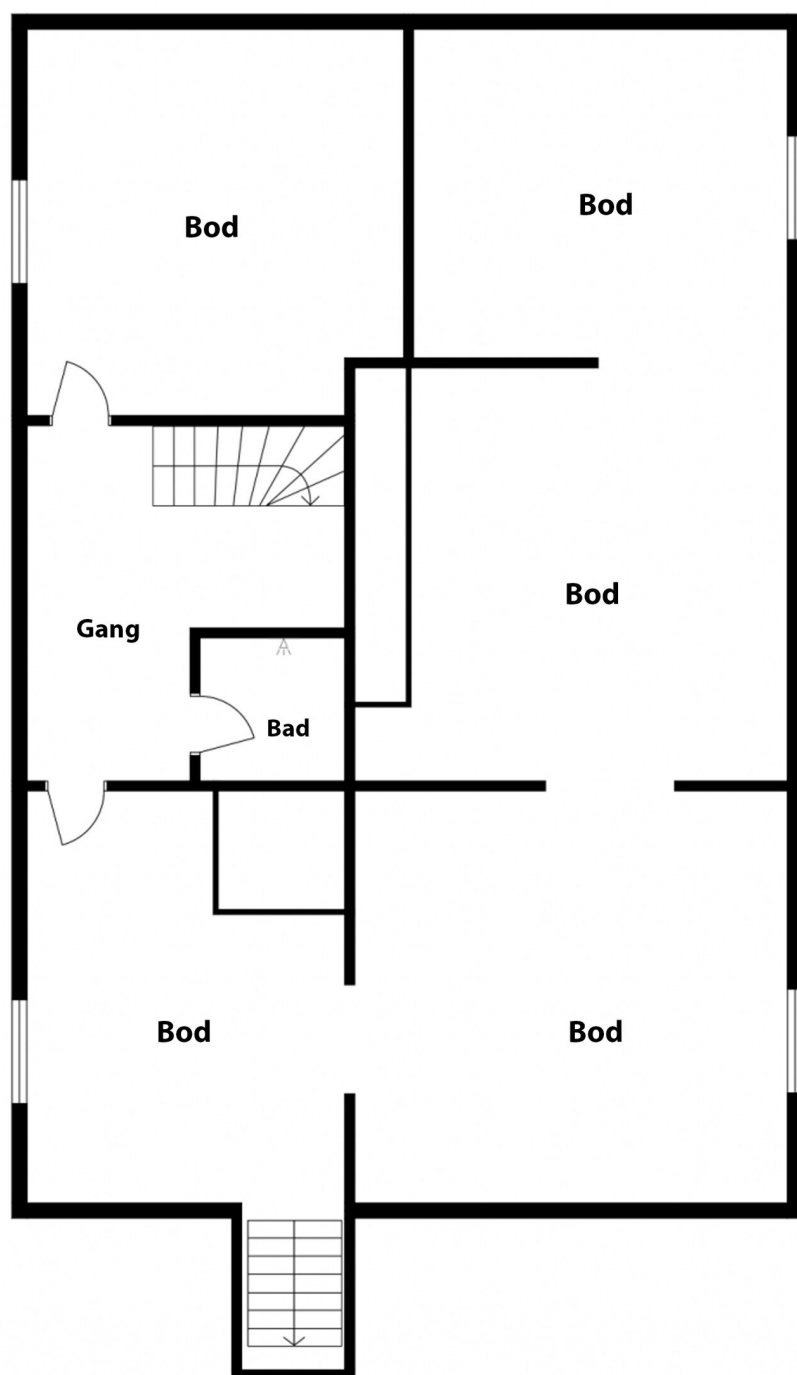
& HOLMSKAU
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Johs Liens gate 33

kjeller.etg



& HOLMSKAU
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 1984,0 m²

- BRA-i: 383,0 m²
- BRA-e: 1601,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 62,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Eiendommen består av et betydelig oppgradert våningshus, garasje, låve og øvrige driftsbygninger. Våningshuset er opprinnelig fra 1892 og har gjennomgått omfattende restaurering og modernisering, samtidig som boligens opprinnelige karakter er godt ivarettatt.

Siden 2014 er det utført en rekke større arbeider, blant annet fornyelse av takteking, kledning, etterisolering og vinduer. Boligen ble også utvidet med tilbygg. Resultatet er en gjennomført bolig med høy standard på materialvalg, utførelse og helhetsinntrykk, hvor solide og varige løsninger kombineres med et moderne uttrykk tilpasset husets klassiske arkitektur.

Kjøkkenet er romslig, lyst og funksjonelt, med moderne innredning fra Aubo, integrerte hvitevarer og rikelig med skap- og benkeplass. Her er det også god plass til en hyggelig sittegruppe, noe som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Våtrommene holder gjennomgående god standard. Bad og vaskerom i 1. etasje ble etablert i 2014, mens badet i 2. etasje er fra 2023. Boligen har i tillegg flere oppgraderte tekniske installasjoner og fremstår med et gjennomgående høyt vedlikeholdsnivå.

Samlet sett er dette en representativ og særdeles velholdt eiendom, hvor de vesentligste bygningsmessige oppgraderingene allerede er gjennomført. Her får man en sjelden kombinasjon av historisk særpreg, moderne komfort og solide

kvaliteter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Godt med parkering på egen eiendom. Garasje fra 2018 oppført som frittliggende bygning med plass til flere biler, utformet med bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledning i tre. Bygget har saltak teknet med takstein (Skarpnes), og er utstyrt med flere leddporter samt egen inngangsdør. Ifølge fremlagt dokumentasjon er garasjen av type levert fra Igland garasjen, med BYA på ca. 94 m² og BRA på ca. 90 m². Det er etablert flere porter med elektrisk åpning, og bygget fremstår som funksjonelt tilpasset flere kjøretøy og lagring. Det er montert elbillader i garasjen.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

2014.

Faglært.

Nytt bad 1.etg og vaskerom. Har dokumentasjon fra flislegger og elektriker.

2023.

Faglært.

Bad 2.etg. Totalrenovert bad, flislagt, elektriske, dusj og vask, og innredning.

2021.

Faglært/ufaglært.

Toalettrom - varmekabler under flis på gulv, nytt toalett og vask - ikke dok fra rørlegger.

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

Tak, kledning, vinduer, isolasjon, takrenner/nedløp. 2014.

Faglært.

Lagt nytt tak, isolert tak og vegger, ny kledning, nye vinduer, nye takrenner/nedløp, ytterdører - hele utvendig fasade ble byttet.

Er det utført arbeid med drenering?

2014.

Faglært.

Hele huset er drenert med platon og singel.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Byttet store deler av elektriske anlegget.
2018.

Faglært.

I perioden 2014-2023 ble store deler av det elektriske anlegget byttet ut.

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

Vannledning 22 mm PE fra borrehull til hus, 110 PVC fra hus til septik. Pumpeledning og ny vannledning er lagt klart frem til pumpestasjon ved eventuell senere tilkobling til kommunalt nett. Det er lagt 32 mm PE vannledning og 40 mm PE kloakk pumpeledning.

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

2015.

Faglært.

Ja det er lagt ny vannledning 22 mm PE fra borrehull til hus, 110 PVC fra hus til septik. Pumpeledning og ny vannledning er lagt klart frem til pumpestasjon ved eventuell senere tilkobling til kommunalt nett. Det er lagt 32 mm PE vannledning og 40 mm PE kloakk pumpeledning.

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Tanken er gravd opp og fjernet i 2014 samtidig med drenering.

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

Nye vedovner satt inn i 2015 og 2019. Det er satt inn stålpipa i 2023 i den ene pipa og satt inn feieluke.

Nye tak på stabbur og tørkehus, samt oppført ny garasje i 2018.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Våningshus

Utvendig

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak, TG2

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk med beslag på toppbord.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Tiltak

- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Yttervegger/Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasaden består av stående bordkledning som ble skiftet i 2014. Veggene ble samtidig etterisolert utvendig.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørring og redusere fuktbelastning.

Vinduer i kjeller, TG2

Jervinduene i kjeller har enkle glass og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Innvendig

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2.

etasje, TG2

Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare skjevheter.

Tiltak

- Skjevhetene kan oppleves ved bruk, men det er ikke registrert forhold som tilsier behov for straktiltak. Oppretting av gulvene vil være et omfattende tiltak og vurderes normalt ikke som nødvendig med mindre det er ønskelig av bruksmessige eller estetiske årsaker.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Mur/steinvegger.
Vurdering av avvik:

- Kjellerrommene ble bygd som uoppvarmede rom. Pga. byggets alder kan man ikke regne med at gulvet på grunn er isolert. Det er også sannsynlig at gulvet mangler dampsperre.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig.

Innvendige dører,TG2
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG2
Det er observert noen flygehull etter borebiller i bjelker i kjeller.
Vurdering av avvik:

- Det er observert spor etter borebiller i form av flygehull i synlige bjelker i kjeller. Forholdet fremstår som eldre skader, og det er ikke registrert tegn til aktiv angrep på befaringstidspunktet. Eier opplyser at forholdet ikke er aktivt. Spor etter tidligere borebilleangrep er relativt vanlig i eldre bygninger.

Tiltak

- Det anbefales å overvåke forholdet for eventuell ny aktivitet (friskt boremel/flygehull). Ved mistanke om aktivitet bør fagkyndig skadedyrfirma kontaktes for vurdering og eventuell behandling.

Våtrom

2. etasje > Bad
Overflater gulv,TG2
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:

- Dersom det oppstår vannlekkasje er det fare for at vann ikke går til sluk.
- På dette badet er det benyttet silikon som oppkant ved dørterskelen, og membranen er dermed ikke ført opp i henhold til preakseptert løsning. Gulvet har ikke dokumentert fall 1:100 i hele rommet, men det er godt fall i dusjsonen.

Tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket på grunn av rammen på dusjvegger. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Løsningen er ikke dokumentert i henhold til TEK17 § 2-2 om krav til dokumentasjon av byggtekniske løsninger. Det innebærer at vanntettheten ved terskel ikke kan regnes som verifisert etter preakseptert metode. Risikoen for fuktskade vurderes likevel som begrenset ved normal bruk, spesielt siden fallforholdene fungerer godt i dusjsonen. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av avvik fra dokumentasjonskrav, ikke nødvendigvis fordi det forventes skade.

1. etasje > Bad

Overflater, vegger og himling,TG2
Våtrommet har flis på vegg og mdf-panel på innvendig tak.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > Bad

Overflater gulv,TG2
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tiltak

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger,

fukttinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

1. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Våtrommet er innredet med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1. etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

1. etasje > Vaskerom

Overflater, vegger og himling, TG2

Våtrommet har vegger med malte mdf-plater og himling med mdf-panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > Vaskerom

Overflater gulv, TG2

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske

varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Ukjent om belegg er ført opp bak terskellist.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

1. etasje > Vaskerom

Ventilasjon, TG2

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning fra Aubo med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, kjølfrysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kombiovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Toalettrom

2. etasje > Toalettrom

Avtrekk/ventilasjon, TG3

Ingen ventilasjon utenom å bruke vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Tiltak

- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav. Ca. 5000,-.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger,TG2

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Innvendige avløpsrør,TG2

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast og nedstøpt i kjeller er det støpejern.

Vurdering av avvik:

- De nedstøpte avløpsrørene i boligen er av eldre dato. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Tiltak

- Det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger av nedstøpte avløpsrør.

Ventilasjon,TG2

Boligen har ikke tilfredsstillende ventilasjon. Det er ikke registrert spalteventiler i vinduer, tilluftsventiler i yttervegger eller annet ventilasjonssystem som sikrer tilførsel av friskluft til oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom.

Tomteforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2

Bunnledning for avløp er opplyst skiftet i 2014 fra septiktank og inn under kjellermur, utført av Bøhn Anlegg AS i forbindelse med dreneringsarbeider.

Stikkledning for avløp er oppgradert med nye rør frem til septiktank. Det er samtidig tilrettelagt for fremtidig tilkobling til offentlig nett, ved at det er etablert pumpeledning for kloakk fra septiktank og frem til kommunalt pumpehus ved Kåensveien (retning vest). Arbeidet er utført av Bøhn Anlegg AS.

Bunnledning for vann er opplyst oppgradert i samme forbindelse, med tilrettelegging for fremtidig tilkobling til offentlig nett. Stikkledning for vann er opplyst skiftet i 2022 fra bolig til borehull, utført av Bøhn Anlegg AS. Vannpumpe i borehull er byttet i 2022/2023 av Rørtec AS, Rakkestad. Boligen har per i dag privat vannforsyning via borebrønn og avløp til lukket septiktank. Det er opplyst god vannkvalitet og tilfredsstillende vannmengde. Det er utvendig stakeluke for avløp plassert ved spisestuevindu.

Utvendig stoppekran er plassert i betongkum ved siden av terrasse. Innvendig stoppekran er plassert i kjeller der vannledning føres inn, ved siden av vannpumpe. Det er ikke opplyst om kjente feil ved vann- eller avløpsanlegget. Oppgraderte rør gir redusert risiko for lekkasjer sammenlignet med eldre anlegg. Privat vann- og avløpsløsning medfører likevel et vedlikeholds- og driftsansvar, samt kostnader knyttet til fremtidig tilkobling til offentlig nett. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av septiktank og pumpeanlegg. Fremtidig tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett bør påregnes.

Dokumentasjon på utførte arbeider bør fremlegges og oppbevares.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Det er registrert eldre galvanisert vannledning fra kjeller og frem til/forbi grunnmur. Utvendig ledningsanlegg er opplyst fornyet.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet fra kjeller og ut for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om

vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

Oljetank, TG3

Det er nedgravde oljetanker på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetanker som ikke er i bruk.

Tiltak

- Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetankene i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Byggemåte

Våningshus utvendig:

Taktekking med glasert teglstein og undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk med beslag på toppbord. Det er saltak med sperrekonstruksjon. Det må forventes at det kan være noe avvik på takkonstruksjon pga. alder. Tilbygget har valmet tak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasaden består av stående bordkledning som ble skiftet i 2014. Veggene ble samtidig etterisolert utvendig. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Jernvindue i kjeller har enkle glass og er fra byggeår. Det er spesial tilpasset hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Våningshus Innvendig:

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis, teppe og malte originale tregulv. Veggene er utført med tapet, panelplater og originale tømmervegger. Himlinger er utført med trepanel og mdf-panel. Det er trebjelkelag. Det er mursteinspipe som er rørfornyet stålpipeline og to stk. vedovner. Det er en lakkert tretrapp til kjeller. Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Låve:

Låve oppført i 1916 med grunnflate på ca. 855 m². Bygningen er oppført som tradisjonell kjørebrulåve med utvendig støpt låvebru. Konstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trepanel. Innvendig er det delvis støpte dekker/subbus samt enkelte tregulv. Det er etablert to kjøreporter, hvorav én med integrert slagdør. Taket har saltakskonstruksjon og er tekket med aluminiumsplater fra ca. 1985. Fjøsdelene utgjør ca.

340 m² og har kjeller under. Kjeller og yttervegger er oppført i støpt konstruksjon med eldre jernvinduer. Det er registrert betydelige frostskafer på vegger i kjeller og fjøsdeler. Himling i fjøset er utført i tre. Stalldel på ca. 150 m² er omgjort til redskapsplass med støpt gulv. Vegger i denne delen er oppført i tegl, hvor det også er registrert frostskafer i undermur. I mellomlåven er det to eldre siloer oppført i teglstein. Det anbefales en grundig teknisk gjennomgang av konstruksjonene, spesielt kjeller- og fjøsvegger med frostskafer. Videre bør det vurderes tiltak for utbedring av skader, samt løpende vedlikehold av tak, kledning og konstruksjoner. Eldre elektrisk anlegg i fjøsdeler anbefales kontrollert av fagperson. Tilstand på nedgravd dieseltank bør også kontrolleres. Det er innlagt elektrisk anlegg i bygningen. I låvedelen er deler av anlegget oppgradert, herunder utskifting av sikringer i sikringsskap samt belysning i høyre del av låven. I fjøsdelen er det i hovedsak eldre elektrisk anlegg, med unntak av kaninrom hvor det er utført tiltak. Det er opplyst at anlegget er kontrollert og funnet i orden. Det henvises til dokumentasjon i Boligmappa. Det foreligger også nedgravd dieseltank på ca. 3000 liter. Bygningen fremstår samlet sett med betydelig alder og varierende vedlikeholdsstandard, med flere registrerte skader og behov for tiltak.

Stabbur:

Stabbur med korntørke oppført i 1899. Grunnflate er ca. 98 m² med senere tilbygg (korntørke) på ca. 40 m². Bygningen er fundamentert på pilarer på steinblokker og er oppført over 2 ½ etasje. Konstruksjonen består av bindingsverk med utvendig høvlet perlestaffpanel. Taket er tekket med teglstein, og det er kobberbeslått klokkeårn. Korntørkedelen har støpt grunnmur med kjeller. Det er etablert mindre sjakter i treverk (ikke impregneret), samt 2 stk. koppelevatorer for korntransport til mindre varmluftstørke. Videre er det 2 stk. mindre lagersiloer i treverk med skråbunn. Det er oppført løft for elevatorer og transportbånd mellom korntørke og stabbur. Tilbygget inneholder fyrrom med lecavegger, uten dokumentert brannsikker dør. Det er installert mindre Dantherm oljefyr. Det foreligger nedgravd oljetank på ca. 1.000 liter.

Korntørkehus:

Korntørkehus oppført i perioden 1974–1993 med grunnflate på ca. 78 m². Bygningen er oppført med støpt grunnmur og støpt gulv. Veggene er kledd med utvendig tømmermannspanel. Taket har saltakskonstruksjon med oppbygg/oppløft og er tekket med teglstein. Bygget har stor slagdør for adkomst. Det er etablert tippesjakt i treverk med stålrister. Lagerdelen er gjort om til kontor/treningsrom. Ikke byggesøkt. I bakkant er det

etablert fyrrom med lecavegger og støpt dekke. Det er installert Akron oljefyr, og det foreligger nedgravd oljetank på ca. 1.000 liter.

Drivhus:

Drivhus oppført med pulverlakkerte stålkonstruksjoner og glassfelt, fundamentert på støpt betongplate. Det er etablert vann- og strømtilførsel til drivhuset, samt sluk i gulv for avrenning. Betongplaten fremstår med fall mot sluk, og drivhuset fremstår som funksjonelt innredet for dyrking.

Utedo/redskapsbod:

Tidligere utedo som er ombygget og benyttes som redskapsbod. Bygningen er oppført i trekonstruksjon på enkle fundamenter, med stående trekledning og pulttak tekket med takpapp. Innvendig er boden delt i to rom med tregulv og uisolerte vegger kledd med panel. Bygningen benyttes til oppbevaring av hage- og redskapsutstyr.

Grillhytte:

Frittstående grillhytte oppført i laftet trekonstruksjon, fundamentert på støpt ringmur/betongsåle. Taket har pyramidelignende utforming og er tekket med takshingel. Hytta har vinduer på flere sider som gir godt lysinnslipp, samt dør i heltre. Innvendig er vegger og himling kledd med trepanel. Langs veggene er det faste sittebenker, og sentralt i rommet er det montert et integrert ildsted med grillrist og røykhette ført over tak. Ca. 10 kvm.

Tomt

Denne tomten er eiet.
7851,00 kvm.

Tomten er eiet og pent opparbeidet, med en kombinasjon av gruset gårdsplass, asfalterte arealer, velstelte gressflater, etablerte trær og beplantning. Eiendommen fremstår som romslig, oversiktlig og lett tilgjengelig, med gode parkeringsmuligheter og praktiske interne adkomstarealer.

I tilknytning til boligen er det etablert flere attraktive uteoppholdsarealer, blant annet terrasse og bassengområde. Tomten er i hovedsak flat, noe som gir gode bruksmuligheter og en naturlig sammenheng mellom boligen, utearealene og eiendommens øvrige bygninger.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger for følgende:

Rehabilitering av skorstein - 22.08.2023.
Tilbygg - 08.11.2017.
Garasje - 28.04.2026.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for våningshus og garasje. Disse stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke tegninger for låve, stabbur, korntørkehus, drivhus, redskapsbod og grillhytte.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet i tillegg til vedfyring. Rakkestad brannvesen har for tiden ikke oppdatert eller gammel tilsynsrapport på eiendommen. Eventuelt kan ny eier ta kontakt med brannvesenet for nytt tilsyn.

Energikarakter: Ingen -

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør. Det er innvendige avløpsrør av PP-plast og nedstøpt i kjeller er det støpejern. Boligen mangler generell ventilasjon med kontrollert tilførsel av friskluft til oppholdsrom. Våtrom har avtrekk til friluft. Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Service utført én gang, trolig 2024/2025. Av Rakkestad Energi. Det er oljefyr. Koblet fra og ikke i bruk. Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 12 900 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

322 500,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken)

13 243 400,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett

pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 23 110,- for 2026.

Løpende kostnader

Gebyr for slamtømming en gang i året på kr 4400,-.

Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 78729745.

Regulering

LNF-område.

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2025-2037 med nåværende spredt næringsbebyggelse som formål.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har avløp til lukket septiktank.

Adkomst fra offentlig vei via felles privat vei.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge

eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

Avtale om veirett, rett til å ta vann, samt rett til å ha liggende vann- og avløpsledning. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Bevaringsverdig

Iht. Offentlig informasjon, SEFRAK register, (register av faste kulturminner i Norge) fremkommer følgende fortidsminne/ annet - Skjul og tidligere drengestue - Stabbur - Våningshus - på denne eiendom. Dette betyr at det er begrensninger på eiendommen, som må hensyntas.

Automatisk fredning innebærer at kulturminnet er fredet direkte etter kulturminneloven, uten særskilt vedtak. Alle faste kulturminner fra før år 1537 er automatisk fredet. Som en ekstra beskyttelse, har alle automatisk fredede kulturminner en sikringssone på minimum 5 meter i alle retninger rundt det fredede objektet. Ved erklæring om at stående byggverk stammer fra perioden 1537 – 1649, blir disse også automatisk fredet. Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.

Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til byantikvar eller kommune.

Konsesjon og odel

Eiendommen er av en karakter hvor det må egenerklæres konsesjonsfrihet, her skal skjema LDIR-360 (grønt skjema) brukes. Siden eiendommen er bebygd skal bare punkt 3 og 10 fylles ut i skjemaet

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht. eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem

som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen

må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Sonja Yvonne Vedahl.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Johs C Liens gate 33. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 10, bnr. 15 i Rakkestad.

Vårt oppdragsnummer er 194260070.

Meglere vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglere vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 130 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 9 500,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 35 000,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 7 200,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00
Trykkede salgsoppgaver - valgfri - pris varierer: 3 700,00
Utvidet markedsføringspakke - sosiale medier: 4 250,00
Oppgradert fotopakke drone og video: 15 700,00

Vederlag er summert til kr. 236 150,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Tilstandsrapport takstmann - kommer utenom 27 000,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 27 845,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 263 995,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no / Holmskau & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Johs C Liens gate 33

Nabolaget Gudim - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Kånkrysset	7 min	🚶
Linje 417, 472, 473, 640	0.7 km	
Rakkestad stasjon	17 min	🚶
Linje R22	1.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 34 min	🚆

Skoler

Bergenhuss skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
292 elever, 14 klasser	3.4 km	
Os skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
234 elever, 14 klasser	3.6 km	
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min	🚶
308 elever, 18 klasser	1.6 km	
Mysen videregående skole	18 min	🚶
800 elever, 50 klasser	17.5 km	
Askim videregående skole	23 min	🚶
850 elever, 47 klasser	23.9 km	

«Beste sted i Rakkestad»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

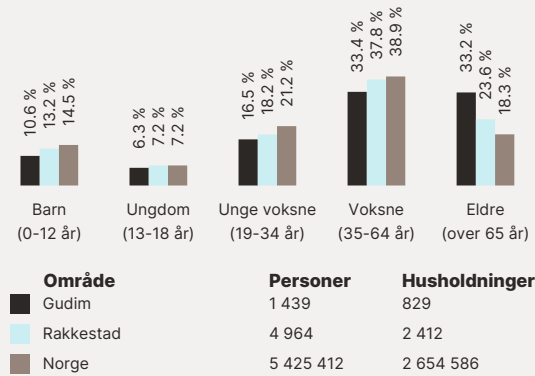


Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gudim barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
20 barn	1.5 km	
Fladstad barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
37 barn	1.5 km	
Knerttitten barnehage (1-5 år)	19 min	🚶
42 barn	1.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Skogveien	17 min	🚶
Coop Extra Rakkestad	19 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.7 km	



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

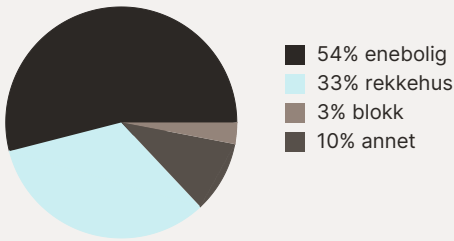
-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

-  Gateparkering
Lett 94/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100
-  Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

-  Gudimfeltet ballplass
Ballspill 13 min  1.2 km
-  Rakkestad ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill, basket, håndb... 17 min  1.6 km
-  Family Sports Club Rakkestad 16 min 

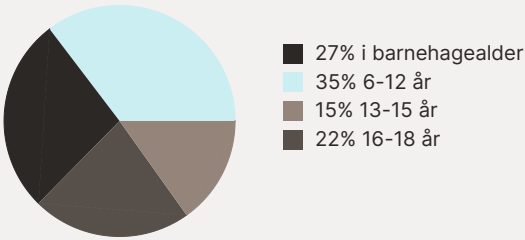
Boligmasse



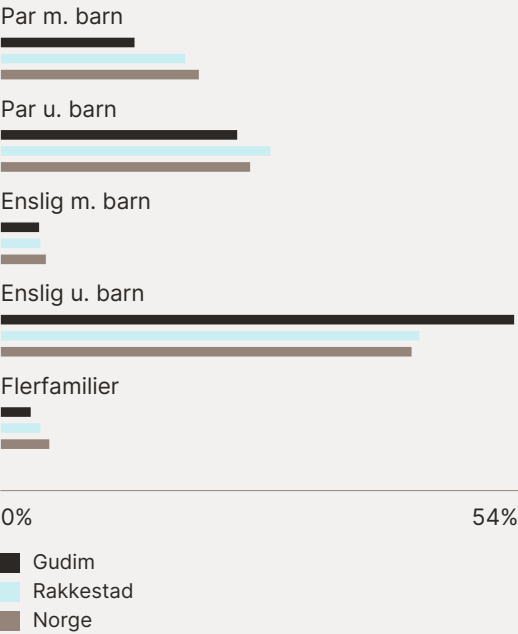
Varer/Tjenester

-  Stortorget 5 min 
-  Boots apotek Rakkestad 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

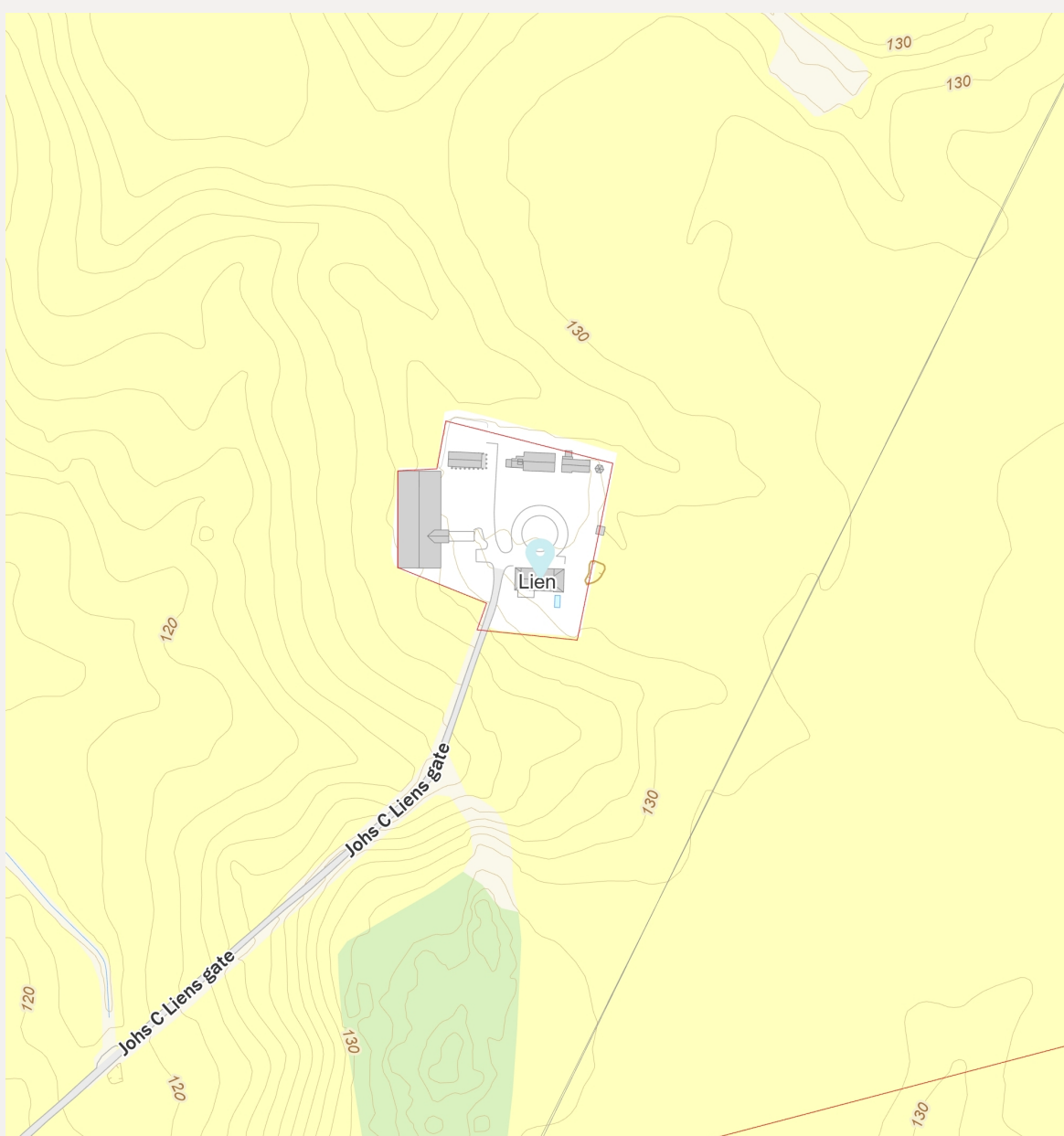


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



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

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Johs C Liens gate 33, 1890 RAKKESTAD
 RAKKESTAD kommune
 gnr. 10, bnr. 15

Markedsverdi

12 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 1984 m² BRA-i: 383 m²



Befaringsdato: 24.06.2026

Rapportdato: 07.08.2026

Oppdragsnr.: 13794-2063

Eiendomsverdi ref nr: MK3557

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



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.

WITEK AS

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

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av et godt vedlikeholdt og omfattende restaurert våningshus fra 1892. Det er siden 2014 gjennomført betydelige oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider, og boligen fremstår i dag med gjennomgående god standard og et høyt vedlikeholds nivå. Blant de større arbeidene kan nevnes fornyelse av takteking, kledning, etterisolering og vinduer i 2014, samt oppføring av tilbygg i 2017.

Våtrommene holder gjennomgående god standard. Bad og vaskerom i 1. etasje ble etablert i 2014, mens badet i 2. etasje er fra 2023. Kjøkkenet har moderne innredning fra Aubo, og boligen har for øvrig flere oppgraderte tekniske installasjoner.

Til tross for omfattende oppgraderinger er det registrert enkelte forhold som bør utbedres eller følges opp. Dette gjelder blant annet manglende snøfangere på deler av taket, begrenset lufting bak kledning mot grunnmur, enkelte eldre kjellervinduer med skader, samt deler av vann- og avløpsanlegget av eldre dato. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utkoblet oljefyr med tilhørende oljetank.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet bemerkes manglende rekkverk på terrasse/balkong og utvendig trapp. Enkelte innvendige trapper tilfredsstiller heller ikke dagens krav til rekkverk og håndløpere. Det er ikke utført radonmåling.

Eiendommen omfatter i tillegg flere eldre driftsbygninger og uthus. Disse har et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og det må påregnes vesentlige investeringer dersom bygningene skal oppgraderes til dagens standard. Bygningene vurderes derfor i hovedsak å ha begrenset verdi utover eksisterende bruk, og vil for enkelte kjøpere kunne representere fremtidige kostnader fremfor vesentlig tilleggsverdi.

Samlet sett fremstår eiendommen som en representativ landbrukseiendom med et velholdt og betydelig oppgradert våningshus. Det er utført omfattende arbeider siden 2014, og de fleste større bygningsmessige oppgraderingene av boligen er allerede gjennomført. Sett i lys av bygningens alder må det likevel påregnes enkelte vedlikeholds-, oppgraderings- og sikkerhetsrelaterte tiltak, samt oppfølging av de avvikene som er nærmere beskrevet i rapporten.

Våningshus - Byggeår: 1892

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med glasert teglstein og undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk med beslag på toppbord.

Det er saltak med sperrekonstruksjon. Det må forventes at det kan være noe avvik på takkonstruksjon pga. alder.

Tilbygget har valmet tak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasaden består av stående bordkledning som ble skiftet i 2014. Veggene ble samtidig etterisolert utvendig.

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Jernvindue i kjeller har enkle glass og er fra byggeår. Det er spesial tilpasset hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis, teppe og malte originale tregulv.

Veggene er utført med tapet, panelplater og originale tømmervegger.

Himlinger er utført med trepanel og mdf-panel.

Det er trebjelkelag.

Det er mursteinspipe som er rørfornyet stålpipeline og to stk. vedovner.

Det er en lakkert tretrapp til kjeller.

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad

Badet har flislagte vegger og malt himling. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Badet er innredet med heldekkende servant og dusjløsning med vegger/hjørner. Ventilasjon er løst med avtrekk.

Våtrom > 1. etasje > Bad

Badet er fra 2014. Veggene er flislagt, og himlingen har MDF-panel. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Badet er innredet med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjløsning med vegger/hjørner. Ventilasjon er løst med avtrekk.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom

Vaskerommet har vegger med malte MDF-plater og himling med MDF-panel. Gulvet er belagt med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter, og det er installert elektriske varmekabler.

Rommet er utstyrt med plastsluk, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er løst med avtrekksventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Aubo med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, kjølfrysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kombiovn og komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Talettrom med flislagt gulv og tapetserte vegger. Innredning med heldekkende servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør.

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast og nedstøpt i kjeller er det støpejern.

Boligen mangler generell ventilasjon med kontrollert tilførsel av friskluft til oppholdsrom. Våtrom har avtrekk til friluft

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Service utført én gang, trolig 2024/2025. Av Rakkestad Energi.

Det er oljefyr. Koblet fra og ikke i bruk.

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 2014. Utført av Bøhn Anlegg.
Grunnmuren er i natursteinsmur med kjeller under opprinnelig del.
Tilbygg har grunnmur i lettklinkerblokker og annet fundament.
Flat opparbeidet tomt.
Bunnledning for avløp er opplyst skiftet i 2014 fra septiktank og inn under kjellermur, utført av Bøhn Anlegg AS i forbindelse med dreneringsarbeider.
Stikkledning for avløp er oppgradert med nye rør frem til septiktank.
Det er samtidig tilrettelagt for fremtidig tilkobling til offentlig nett, ved at det er etablert pumpeledning for kloakk fra septiktank og frem til kommunalt pumpehus ved Kåensveien (retning vest).
Arbeidet er utført av Bøhn Anlegg AS.
Bunnledning for vann er opplyst oppgradert i samme forbindelse, med tilrettelegging for fremtidig tilkobling til offentlig nett.
Stikkledning for vann er opplyst skiftet i 2022 fra bolig til borehull, utført av Bøhn Anlegg AS. Vannpumpe i borehull er byttet i 2022/2023 av Rørtec AS, Rakkestad.
Boligen har per i dag privat vannforsyning via borebrønn og avløp til lukket septiktank. Det er opplyst god vannkvalitet og tilfredsstillende vannmengde.
Det er nedgravde oljetanker på tomten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	1984 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	383 m ²
Totalpris	12 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 13 900 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

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

Garasje

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

Låve/fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur med korntørke

- Det foreligger ikke tegninger

Korntørkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Utedo/redskapsbod

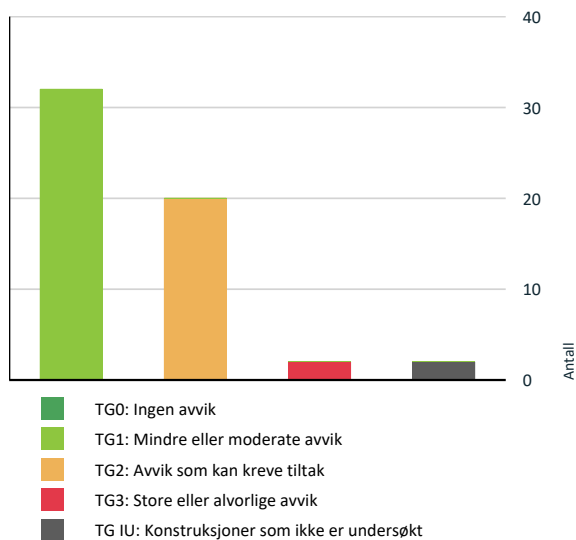
- Det foreligger ikke tegninger

Grillhytte

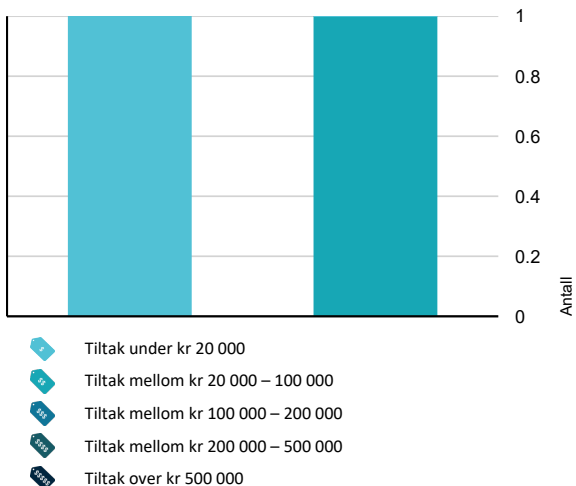
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1 [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer i kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2. etasje [Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

Innvendig > Skadedyr og fuktkevende insekter [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1892

Tilbygg / modernisering

2017 Tilbygg Tilbygg østsiden, samt tak over veranda på vestsiden av huset.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med glasert teglstein og undertakteking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå pga. HMS. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Under omlegging

1 TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk med beslag på toppbord.

Årstall: 1892

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon. Det må forventes at det kan være noe avvik på takkonstruksjon pga. alder.

Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc.



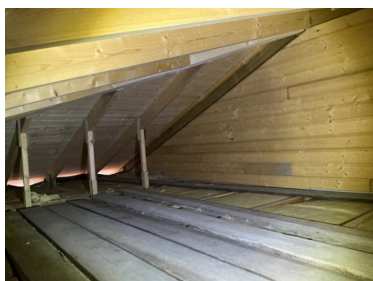
TG 1 Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygget har valmet tak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Tilstandsrapport



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasaden består av stående bordkledning som ble skiftet i 2014. Veggene ble samtidig etterisolert utvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Originale tømmervegger.



Under restaurering

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer i kjeller

Beskrivelse

Jernvindue i kjeller har enkle glass og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

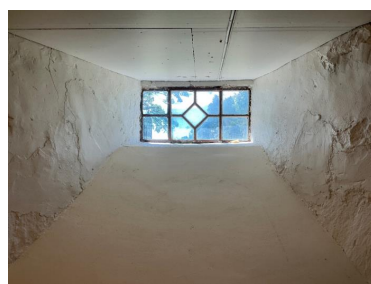
Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport



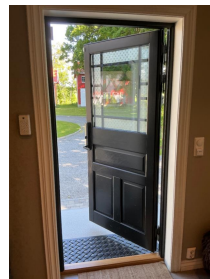
Sprukker glass.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er spesial tilpasset hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.



En del riper etter hund på denne døren.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis, teppe og malte originale tregulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, panelplater og originale tømmervegger. Himlingen er utført med trepanel og mdf-panel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag. Det er opplyst at bjelkelag i alle rom i 1. etasje er rehabilitert. Opprinnelig leire i gulvkonstruksjonen er fjernet, og det er etablert nytt bjelkelag med etterisolering utført med mineralull (Glava).

Tilstandsrapport



Gulv og leire fjernet i 1. etasje.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2. etasje

Beskrivelse

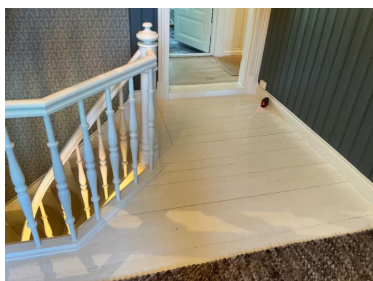
Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Skjevhetene kan oppleves ved bruk, men det er ikke registrert forhold som tilsier behov for strakstiltak. Oppretting av gulvene vil være et omfattende tiltak og vurderes normalt ikke som nødvendig med mindre det er ønskelig av bruksmessige eller estetiske årsaker.



Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre på tiden bygget ble oppført. Kravet kom 1. juli i 2011.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe som ikke er i bruk. Dersom det skal etableres vedovn, er det viktig at gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger følges. Det anbefales at brann- og feiervesenet på forhånd kontrollerer skorstein for å sikre at forutsetninger for trygg og forskriftsmessig bruk er til stede.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - 1

Beskrivelse

Det er mursteinspipe som er rørfornyet stålpipe og to stk. vedovner.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Mur/steinvegger.

Vurdering av avvik:

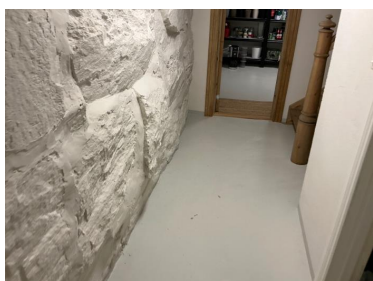
Tilstandsrapport

- Kjellerrommene ble bygd som uoppvarmede rom. Pga. byggets alder kan man ikke regne med at gulvet på grunn er isolert. Det er også sannsynlig at gulvet mangler dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig.

Overvåk konstruksjonen jevnlig.



Det er plassert avfukter i kjeller. Selger opplyser at denne benyttes ved behov, hovedsakelig i perioder med høy temperatur.



Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Tilstandsrapport

Innvendig trapp til kjeller

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert noen flygehull etter borebiller i bjelker i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er observert spor etter borebiller i form av flygehull i synlige bjelker i kjeller. Forholdet fremstår som eldre skader, og det er ikke registrert tegn til aktiv angrep på befaringstidspunktet. Eier opplyser at forholdet ikke er aktivt. Spor etter tidligere borebilleangrep er relativt vanlig i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke forholdet for eventuell ny aktivitet (friskt boremel/flygehull). Ved mistanke om aktivitet bør fagkyndig skadedyrfirma kontaktes for vurdering og eventuell behandling.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er nytt i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger bilder av utført membranarbeid, FDV-dokumentasjon for membransystemet, fallskisse samt sjekkliste fra utførende håndverker. Kolstad Larsen AS, Flis og Malerservice AS, Lien Elektro AS, Rørtec AS.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Dersom det oppstår vannlekkasje er det fare for at vann ikke går til sluk.
- På dette badet er det benyttet silikon som oppkant ved dørterskelen, og membranen er dermed ikke ført opp i henhold til preakseptert løsning. Gulvet har ikke dokumentert fall 1:100 i hele rommet, men det er godt fall i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket på grunn av rammen på dusjvegger. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Løsningen er ikke dokumentert i henhold til TEK17 § 2-2 om krav til dokumentasjon av byggt tekniske løsninger. Det innebærer at vanntettheten ved terskel ikke kan regnes som verifisert etter preakseptert metode. Risikoen for fuktskade vurderes likevel som begrenset ved normal bruk, spesielt siden fallforholdene fungerer godt i dusjonen. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av avvik fra dokumentasjonskrav, ikke nødvendigvis fordi det forventes skade.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er heltre tømmervegger mot tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Sjekklister og FDV. Bunnys murerservice Fredrikstad, Rakkestad Malerkompani AS, Rørtec, Lien Elektro AS.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og mdf-panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Tilstandsrapport



Ikke oppbrett av membran på terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har to plastsluk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bunnys murerservice Fredrikstad, Rakkestad Malerkompani AS, Rørtec, Lien Elektro AS.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte mdf-plater og himling med mdf-panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Ukjent om belegg er ført opp bak terskellist.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Aubo med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kombiovn og komfyrvakt.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og tapetserte vegger. Det er elektriske varmekabler under flislagt gulv.



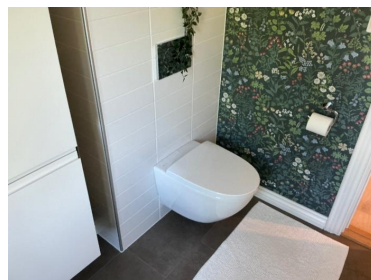
2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon utenom å bruke vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav. Ca. 5000,-.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast og nedstøpt i kjeller er det støpejern.

Vurdering av avvik:

- De nedstøpte avløpsrørene i boligen er av eldre dato. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger av nedstøpte avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ikke tilfredsstillende ventilasjon. Det er ikke registrert spalteventiler i vinduer, tilluftsventiler i yttervegger eller annet ventilasjonssystem som sikrer tilførsel av friskluft til oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Service utført én gang, trolig 2024/2025. Av Rakkestad Energi. Mangler dokumentasjon på servicen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

Beskrivelse

Det er oljefyr. Koblet fra og ikke i bruk.

Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i stor grad oppgradert i perioden 2014–2024. Ifølge selger er det aller meste av anlegget i hovedhuset skiftet ut, mens eventuelle gjenværende eldre deler er gjennomgått og funnet i orden av elektroinstallatør. Det er utført komponentbytte i samtlige sikringsskap, og sikringsskap i kjeller og på vaskerom er opplyst å være nye. Anlegget har i hovedsak automatsikringer/jordfeilautomater og kursfortegnelser i skapene.

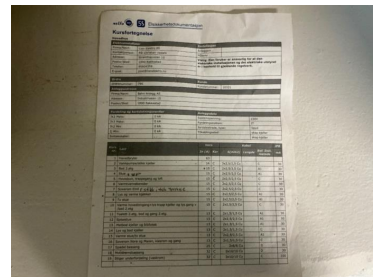
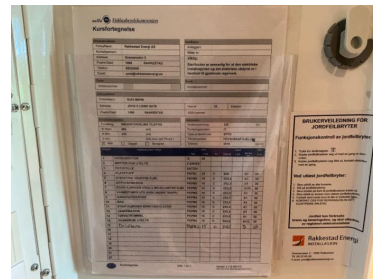
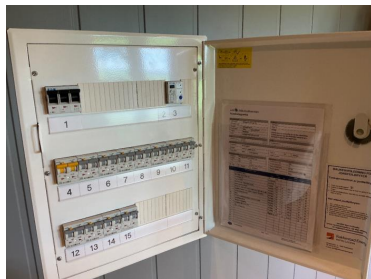
Arbeidene er opplyst utført av registrerte elektroinstallasjonsvirksomheter, hovedsakelig Lien Elektro AS og Rakkestad Energi, og det foreligger samsvarserklæringer/dokumentasjon i Boligmappa.

Det foreligger eltilsynsrapport datert 17.11.2023. Registrerte avvik etter tilsynet er opplyst utbedret og lukket i mars 2024, og det er ikke utført ytterligere arbeider etter dette utover retting av avvikene. Det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.

Det er elektriske varmekabler i tilbygg, bad og toalettrom i 2. etasje samt hall i 1. etasje. Det er varmemefolie i gulv på kjøkken, bibliotek, spisestue og stuer.

Tilstandsrapport

På øvrige bygninger er det utført elektriske oppgraderinger i varierende omfang. Garasjen og anlegget på treningsrommet er opplyst som nytt. Sikringsskap i tørkehuset er delvis oppgradert og kontrollert. På låven er sikringer og deler av belysningen skiftet, mens fjøsdelen i hovedsak har eldre elektrisk anlegg, med unntak av kaninrommet. Stabburet har i hovedsak eldre anlegg med enkelte vedlikeholdsarbeider og nye utelamper. Selger opplyser at også disse anleggene er kontrollert og funnet i orden.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014. Utført av Bøhn Anlegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur med kjeller under opprinnelig del.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter - 1

Beskrivelse

Tilbygg har grunnmur i lettklinkerblokker og annet fundament.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat opparbeidet tomt.

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

Beskrivelse

Bunnledning for avløp er opplyst skiftet i 2014 fra septiktank og inn under kjellermur, utført av Bøhn Anlegg AS i forbindelse med dreneringsarbeider.

Stikkledning for avløp er oppgradert med nye rør frem til septiktank. Det er samtidig tilrettelagt for fremtidig tilkobling til offentlig nett, ved at det er etablert pumpeledning for kloakk fra septiktank og frem til kommunalt pumpehus ved Kåensveien (retning vest). Arbeidet er utført av Bøhn Anlegg AS.

Bunnledning for vann er opplyst oppgradert i samme forbindelse, med tilrettelegging for fremtidig tilkobling til offentlig nett.

Stikkledning for vann er opplyst skiftet i 2022 fra bolig til borehull, utført av Bøhn Anlegg AS. Vannpumpe i borehull er byttet i 2022/2023 av Rørtec AS, Rakkestad.

Boligen har per i dag privat vannforsyning via borebrønn og avløp til lukket septiktank. Det er opplyst god vannkvalitet og tilfredsstillende vannmengde.

Det er utvendig stakeluke for avløp plassert ved spisestuevindu. Utvendig stoppekran er plassert i betongkum ved siden av terrasse. Innvendig stoppekran er plassert i kjeller der vannledning føres inn, ved siden av vannpumpe.

Det er ikke opplyst om kjente feil ved vann- eller avløpsanlegget.

Oppgraderte rør gir redusert risiko for lekkasjer sammenlignet med eldre anlegg. Privat vann- og avløpsløsning medfører likevel et vedlikeholds- og driftsansvar, samt kostnader knyttet til fremtidig tilkobling til offentlig nett.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av septiktank og pumpeanlegg. Fremtidig tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett bør påregnes.

Tilstandsrapport

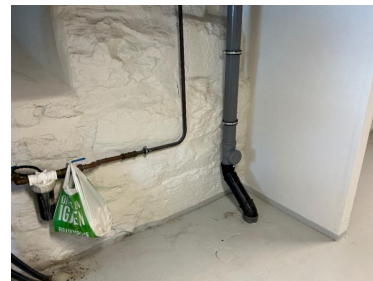
Dokumentasjon på utførte arbeider bør fremlegges og oppbevares.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert eldre galvanisert vannledning fra kjeller og frem til/forbi grunnmur. Utvendig ledningsanlegg er opplyst fornyet.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet fra kjeller og ut for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.



TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravde oljetanker på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetanker som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetankene i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført som frittliggende bygning med plass til flere biler, utformet med bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledning i tre. Bygget har saltak tekket med takstein (Skarpnes), og er utstyrt med flere leddporter samt egen inngangsdør. Ifølge fremlagt dokumentasjon er garasjen av type levert fra Igland garasjen, med BYA på ca. 94 m² og BRA på ca. 90 m². Det er etablert flere porter med elektrisk åpning, og bygget fremstår som funksjonelt tilpasset flere kjøretøy og lagring. Det er montert elbillader i garasjen. Tilkobling og kapasitet er ikke kontrollert.

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

Låve/fjøs



Anvendelse

Byggeår
1916

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Låve oppført i 1916 med grunnflate på ca. 855 m². Bygningen er oppført som tradisjonell kjørebrulåve med utvendig støpt låvebru.

Konstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trepanel. Innvendig er det delvis støpte dekker/subbus samt enkelte tregulv. Det er etablert to kjøreporter, hvorav én med integrert slagdør. Taket har saltakskonstruksjon og er teknet med aluminiumsplater fra ca. 1985.

Fjøsdelene utgjør ca. 340 m² og har kjeller under. Kjeller og yttervegger er oppført i støpt konstruksjon med eldre jernvinduer. Det er registrert betydelige frostskafer på vegger i kjeller og fjøsdel. Himling i fjøset er utført i tre.

Stalldel på ca. 150 m² er omgjort til redskapsplass med støpt gulv. Vegger i denne delen er oppført i tegl, hvor det også er registrert frostskafer i undermur.

I mellomlåven er det to eldre siloer oppført i teglstein.

Det anbefales en grundig teknisk gjennomgang av konstruksjonene, spesielt kjeller- og fjøsvegger med frostskafer. Videre bør det vurderes tiltak for utbedring av skader, samt løpende vedlikehold av tak, kledning og konstruksjoner. Eldre elektrisk anlegg i fjøsdel anbefales kontrollert av fagperson. Tilstand på nedgravd dieseltank bør også kontrolleres.

Det er innlagt elektrisk anlegg i bygningen. I låvedelen er deler av anlegget oppgradert, herunder utskifting av sikringer i sikringsskap samt belysning i høyre del av låven. I fjøsdelene er det i hovedsak eldre elektrisk anlegg, med unntak av kaninrom hvor det er utført tiltak. Det er opplyst at anlegget er kontrollert og funnet i orden. Det henvises til dokumentasjon i Boligmappa.

Det foreligger også nedgravd dieseltank på ca. 3000 liter.

Bygningen fremstår samlet sett med betydelig alder og varierende vedlikeholdsstandard, med flere registrerte skader og behov for tiltak.

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



Stabbur med korntørke



Anvendelse

Byggeår

1899

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Stabbur med korntørke oppført i 1899. Grunnflate er ca. 98 m² med senere tilbygg (korntørke) på ca. 40 m². Bygningen er fundamentert på pilarer på steinblokker og er oppført over 2 ½ etasje.

Konstruksjonen består av bindingsverk med utvendig høvlet perlestaffpanel. Taket er tekket med teglstein, og det er kobberbeslått klokketårn.

Korntørkedelen har støpt grunnmur med kjeller. Det er etablert mindre sjakter i treverk (ikke impregnert), samt 2 stk. koppelevatorer for korntransport til mindre varmluftstørke. Videre er det 2 stk. mindre lagersiloer i treverk med skråbunn. Det er oppført løft for elevatorer og transportbånd mellom korntørke og stabbur.

Tilbygget inneholder fyrrom med lecavegger, uten dokumentert brannsikker dør. Det er installert mindre Dantherm oljefyr. Det foreligger nedgravd oljetank på ca. 1.000 liter.

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

Korntørkehus



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Korntørkehus oppført i perioden 1974–1993 med grunnflate på ca. 78 m². Bygningen er oppført med støpt grunnmur og støpt gulv. Veggene er kledd med utvendig tømmermannspanel.

Taket har saltakskonstruksjon med oppbygg/oppløft og er tekket med teglstein. Bygget har stor slagdør for adkomst.

Det er etablert tippesjakt i treverk med stålrister.

Lagerdelen er gjort om til kontor/treningsrom. Ikke byggesøkt.

I bakkant er det etablert fyrrom med lecavegger og støpt dekke. Det er installert Akron oljefyr, og det foreligger nedgravd oljetank på ca. 1.000 liter.

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

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Drivhus oppført med pulverlakkerte stålkonstruksjoner og glassfelt, fundamentert på støpt betongplate. Det er etablert vann- og strømtilførsel til drivhuset, samt sluk i gulv for avrenning. Betongplaten fremstår med fall mot sluk, og drivhuset fremstår som funksjonelt innredet for dyrking.

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

Utedo/redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Tidligere utedo som er ombygget og benyttes som redskapsbod. Bygningen er oppført i trekonstruksjon på enkle fundamenter, med stående trekledning og pulttak tekket med takpapp. Innvendig er boden delt i to rom med tregulv og uisolerte vegger kledd med panel. Bygningen benyttes til oppbevaring av hage- og redskapsutstyr.

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

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående grillhytte oppført i laftet trekonstruksjon, fundamentert på støpt ringmur/betongsåle. Taket har pyramidelignende utforming og er tekket med takshingel. Hytta har vinduer på flere sider som gir godt lysinnslipp, samt dør i heltre. Innvendig er vegger og himling kledd med trepanel. Langs veggene er det faste sittebenker, og sentralt i rommet er det montert et integrert ildsted med grillrist og røykhette ført over tak. Ca. 10 m².

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

383 m²/383 m²

Våningshus: 4 Gang, Loftstue, Uinnredet loft, 4 Soverom, 2 Bad, Toalettrom, 2 Garderobe, 3 Bod, Entré, Vaskerom, Kjøkken, Hall m/trapp, Stue, Spisestue, Bibliotek, Trapperom, Fyrrom, 3 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje, Låve/fjøs, Stabbur med korntørke, Korntørkehus, Drivhus, Utedo/redskapsbod, Grillhytte
Bruksareal andre bygg: 1601 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 13 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

12 500 000

Konklusjon markedsverdi

12 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Markedsverdien er satt lavere enn teknisk verdi som følge av at økte byggekostnader og høyere renteutgifter ikke i tilsvarende grad har blitt gjenspeilet i markedsprisene.

Beregninger

Årlige kostnader

Johs C Liens gate 33, 1890 RAKKESTAD
Gnr 10 - Bnr 15
3120 RAKKESTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	24 000
Slamtømming en gang i året.	Kr.	4 400
Vedlikehold bygninger og eiendom.	Kr.	60 000
Forsikring, estimert av takstingeniør	Kr.	30 000
Strøm, estimert av takstingeniør	Kr.	40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	158 500

Teknisk verdi bygninger

Johs C Liens gate 33, 1890 RAKKESTAD
Gnr 10 - Bnr 15
3120 RAKKESTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Våningshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 180 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	8 700 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	
Låve/fjøs		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 550 000
Sum teknisk verdi - Låve/fjøs	Kr.	350 000
Stabbur med korntørke		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 740 000
Sum teknisk verdi - Stabbur med korntørke	Kr.	210 000
Korntørkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Korntørkehus	Kr.	340 000
Drivhus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.	190 000
Utedo/redskapsbod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Utedo/redskapsbod	Kr.	50 000
Grillhytte		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	9 900 000

Johs C Liens gate 33, 1890 RAKKESTAD
Gnr 10 - Bnr 15
3120 RAKKESTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	4 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	4 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	13 900 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

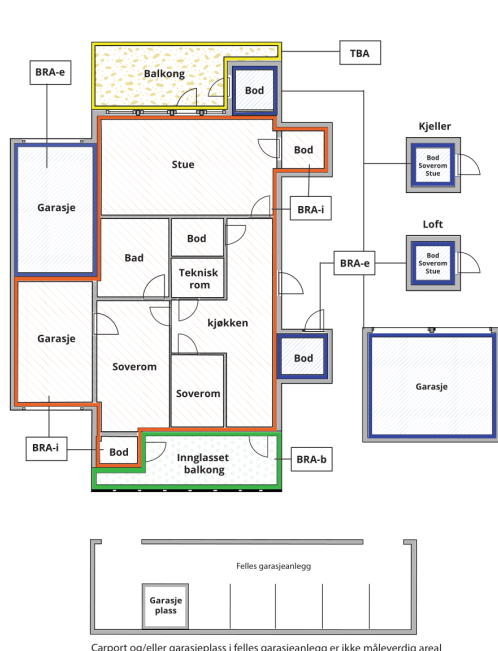
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						40	40
2. etasje	126			126			126
1. etasje	173			173	62		173
Kjeller	84			84			84
SUM	383				62	40	423
SUM BRA	383						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, loftstue, uinnredet loft		
2. etasje	Gang m/trapp, 2 mellomganger, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, toalettrom, garderobe, bod		
1. etasje	Entré, garderobe, bad, vaskerom, kjøkken, hall m/trapp, stue, spisestue, bibliotek, trapperom		
Kjeller	Gang m/trapp, bod, bod 2, fyrrom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3		

Kommentar

Takhøyden i loftsetasjen er ca. 1,82 m, og loftsetasjen er dermed ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		88		88	
SUM		88			
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Låve/fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		855		855	
Hems		312		312	
Rom under låvebru		17		17	
SUM		1184			
SUM BRA	1184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Kaninrom, fjøs, div. lagerrom	
Hems		Lagringsplass	
Rom under låvebru		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Stabbur med korntørke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje		101		101	
1 etasje		131		131	
SUM		232			
SUM BRA	232				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje		Uinnredet rom	
1 etasje		Uinnredet rom, uinnredet rom, uinnredet rom, uinnredet rom, korntørke rom, korntørke rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Korntørkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		75		75	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Trimrom, uinnredet rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Johs C Liens gate 33, 1890 RAKKESTAD
Gnr 10 - Bnr 15
3120 RAKKESTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Utedo/redskapsbod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Grillhytte

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Sonja Vedahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	10	15		0	7851.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johs C Liens gate 33

Hjemmelshaver

Sonja Vedahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Johs C. Liens gate 33 ligger i "Lien Nordre", Rakkestad. Her er det kort avstand til alle sentrums fasiliteter. Både skoler, barnehager, legesenter, apotek og dagligvare.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via felles privat vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til lukket septiktank.

Regulering

LNF-område

Om tomten

Tomten er eiet og opparbeidet med gruset gårdsplass, asfalterte arealer, gressplen, flere trær og noe beplantning. Eiendommen fremstår som romslig og oversiktlig, med gode parkeringsforhold og interne adkomstarealer. Det er etablert flere bygninger på eiendommen, samt uteoppholdsarealer med terrasse og basseng i tilknytning til boligen. Tomten er i hovedsak flat og lett tilgjengelig.

Tinglyste/andre forhold

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

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger på hovedhus og garasje	05.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Johs C Liens gate 33, 1890 RAKKESTAD

03 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Johs C Liens gate 33

Postadresse

Johs C Liens gate 33

Enhetsnummer

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?

2013

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.

Bodd her siden 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 78729745

Informasjon om selger

Selger

Vedahl, Sonja Yvonne

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

Bad 1. etg og vaskerom

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad 1. etg og vaskerom. Har dokumentasjon fra flislegger og elektriker

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bunnys murerservice Fredrikstad, Rakkestad Malerkompani AS, Rørtec, Lien Elektro AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Bad 2. etg

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert bad, flislagt, elektriske, dusj og vask, og innredning

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kolstad Larsen AS, Flis og Malerservice AS, Lien Elektro AS, Rørtec AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Toalettrom

2.3.2 Årstall

2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Toalettrom - varmekabler under flis på gulv, nytt toalett og vask - ikke dok fra rørlegger

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?



Lien Elektro AS, Rortec AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt flis på gulv og flis bak toalett

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**

Tak, kledning, vinduer, isolasjon, takrenner/nedløp

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt nytt tak, isolert tak og vegger, ny kledning, nye vinduer, nye takrenner/nedløp, ytterdører - hele utvendig fasade ble byttet

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per Bjørnstad

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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Drenering



- 8.1.2 **Årstall**
2014
- 8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Hele huset er drenert med platon og singel
- 8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bøhn Anlegg AS
- 8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

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
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Byttet store deler av elektriske anlegget
- 10.1.2 **Årstall**
2018
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I perioden 2014-2023 ble store deler av det elektriske anlegget byttet ut
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Lien Elektro AS, Rakkestad Energi
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

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**
Vannledning 22 mm PE fra borrehull til hus, 110 PVC fra hus til spetik. Pumpeledning og ny vannledning er lagt klart frem til pumpestasjon ved eventuell senere tilkobling til kommunalt nett. Det er lagt 32 mm PE vannledning og 40 mm PE kloakk pumpeledning.
- 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

13.1.1 Navn på arbeid

Ny vannledning og pumpeledning

13.1.2 Årstall

2015

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ja det er lagt ny vannledning 22 mm PE fra borrehull til hus, 110 PVC fra hus til spetik. Pumpeledning og ny vannledning er lagt klart frem til pumpestasjon ved eventuell senere tilkobling til kommunalt nett. Det er lagt 32 mm PE vannledning og 40 mm PE kloakk pumpeledning.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bohn Anlegg AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er gravd opp og fjernet i 2014 samtidig med drenering.

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

Beskriv feilen eller endringen

Nye vedovner satt inn i 2015 og 2019. Det er satt inn stålpipe i 2023 i den ene pipa og satt inn feieluke.



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 sjanse 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

Skriv opplysningene her:

Nye tak på stabbur og tørkehus, samt oppført ny garasje i 2018.

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.

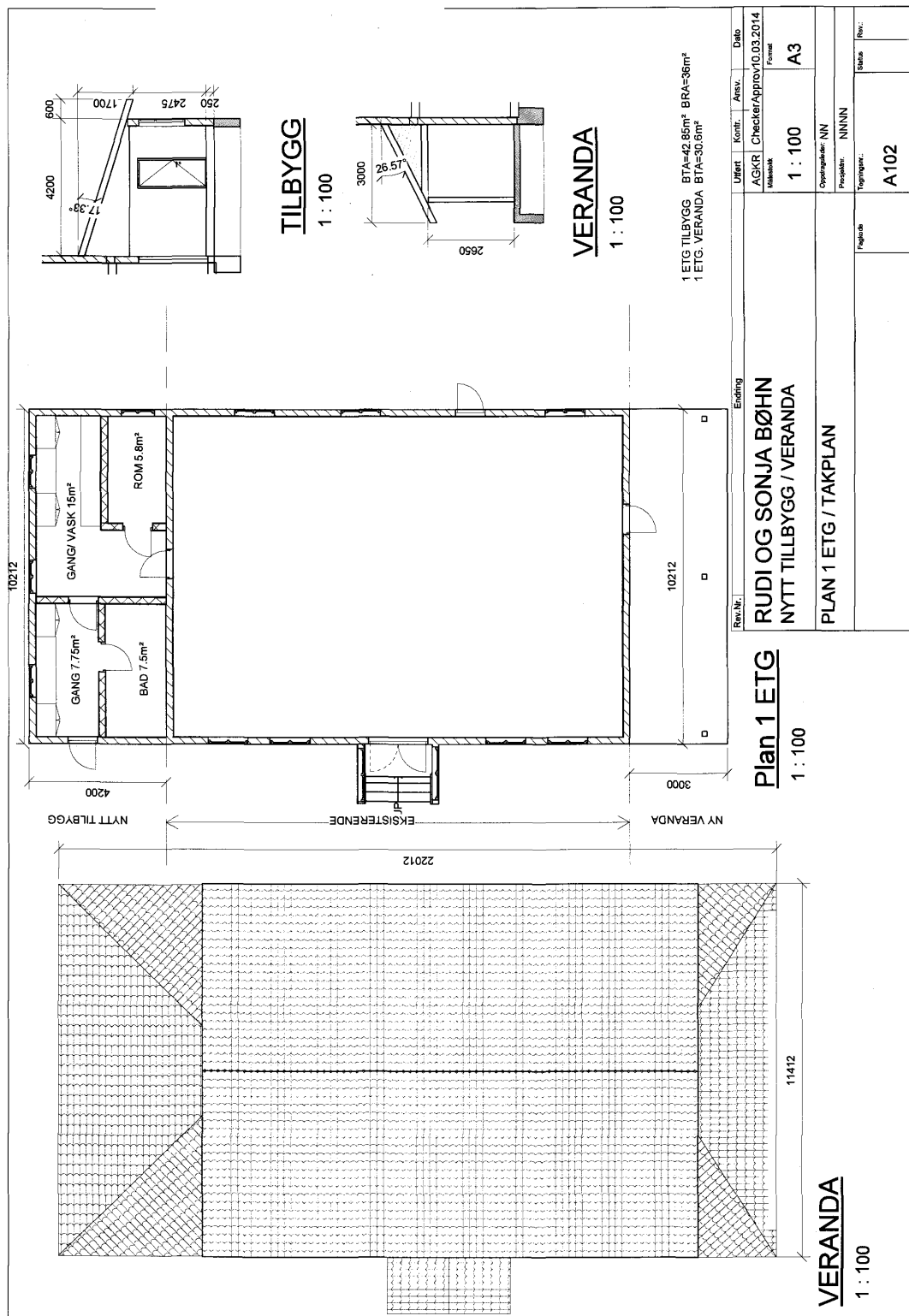
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54656213

E1



Dokid: 140000007089 (14/551-1)
TEGNING



C:\pcc-jobs\Privat\Rudi\RUDI2.v4
10.03.2014 21:12:45

NORD
1 : 100

VEST
1 : 100

SØR
1 : 100

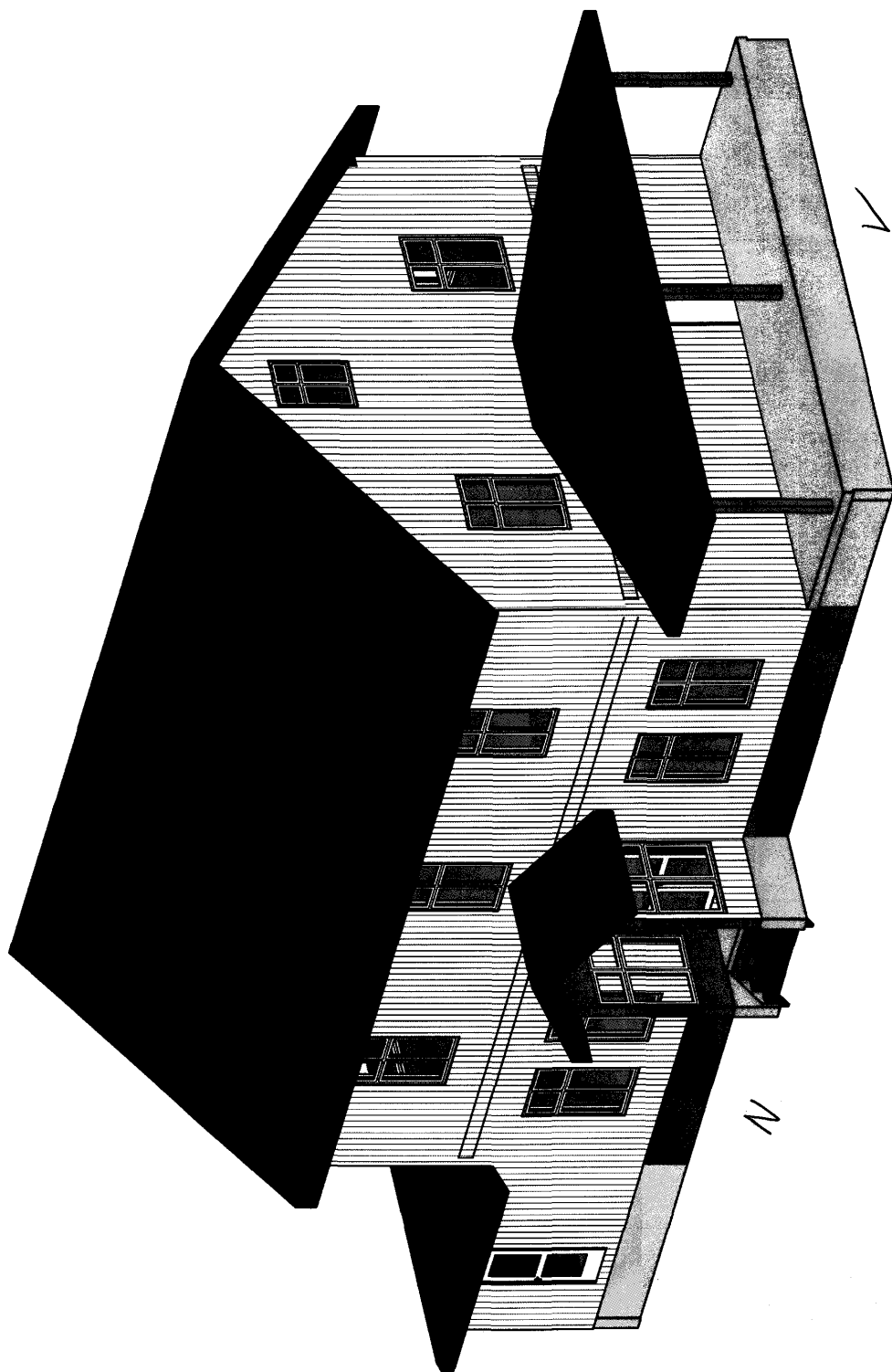
ØST
1 : 100

The figure contains four architectural elevation drawings of a building facade, each with dimensions and labels. The North elevation shows a long building with a central entrance and a small gabled roof section. The West elevation shows a building with a gabled roof and a small entrance. The South elevation shows a building with a gabled roof and a small entrance. The East elevation shows a building with a gabled roof and a small entrance. Each drawing includes dimensions for height, width, and roof pitch. The table on the right contains project information, including the project name, location, and dates.

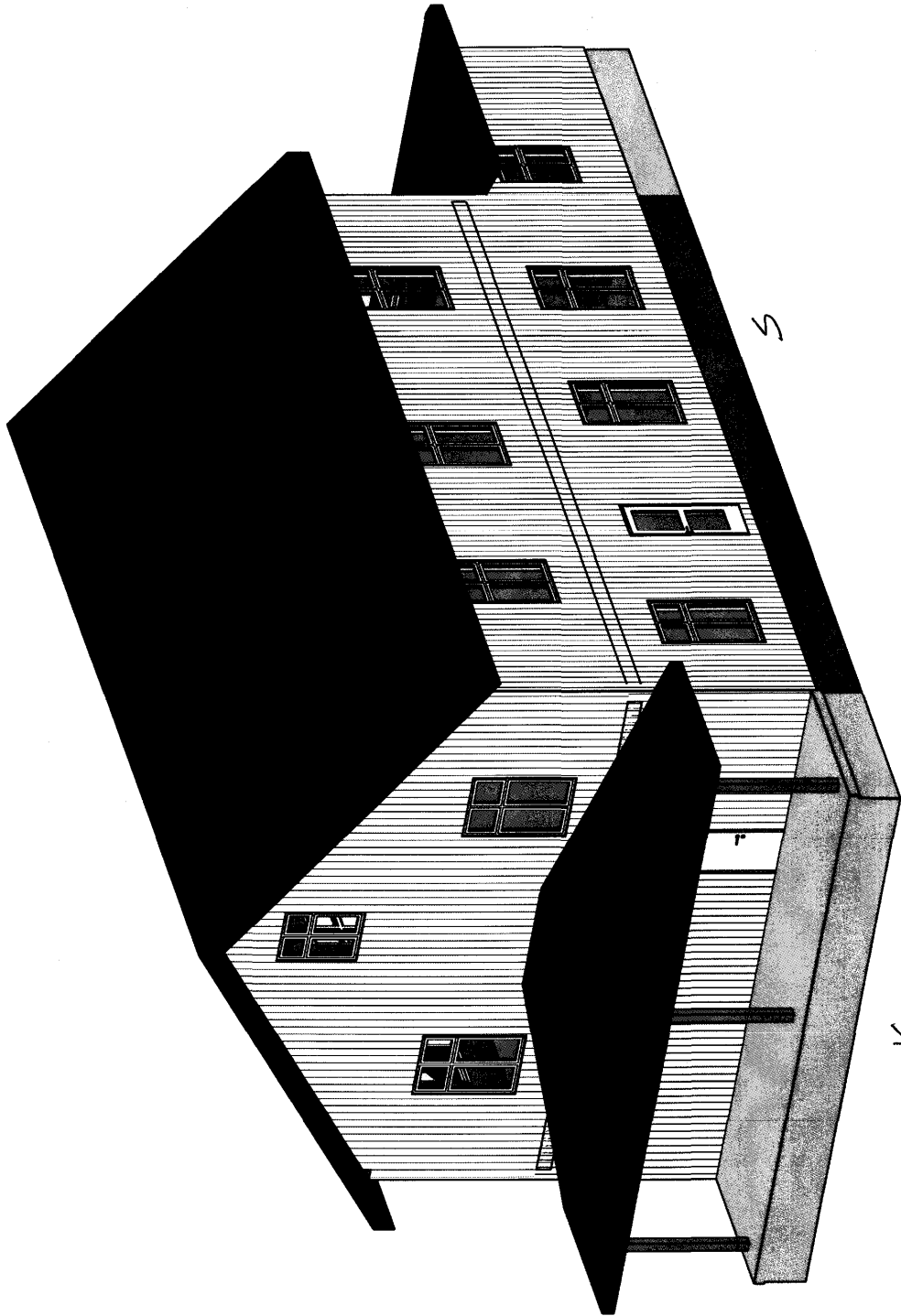
Utlært	Kont.	Ans.	Dato
AGKR	Checker/Approv	10.03.2014	
Fasade			
1 : 100			
Oppdragsleder: NN			
Prosjektør: NNNN			
Fagleder: NNNN			
Rev.:			
Status: N			
A100			

RUDI OG SONJA BØHN
NYTT TILBYGG / VERANDA
FASADE

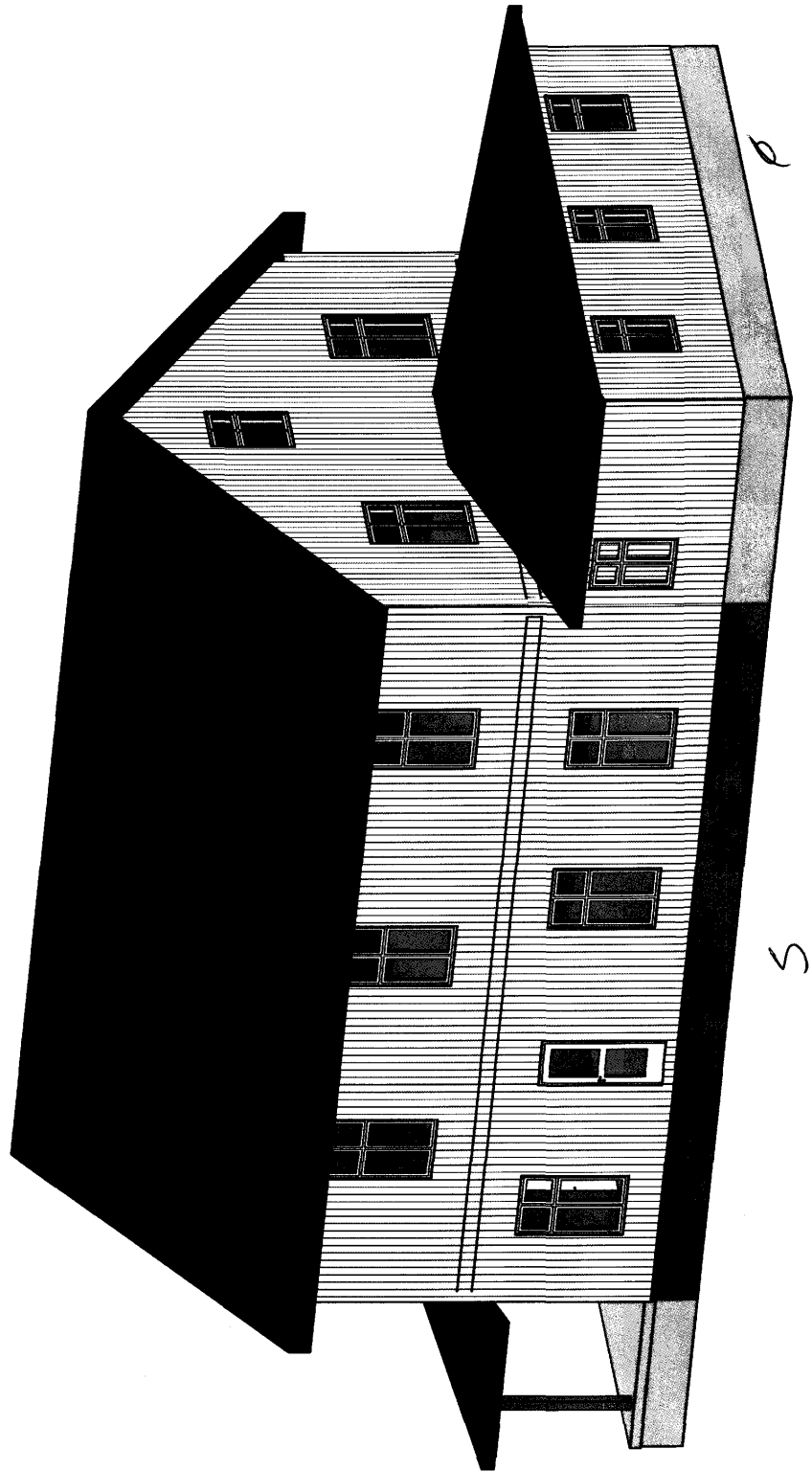
E 3



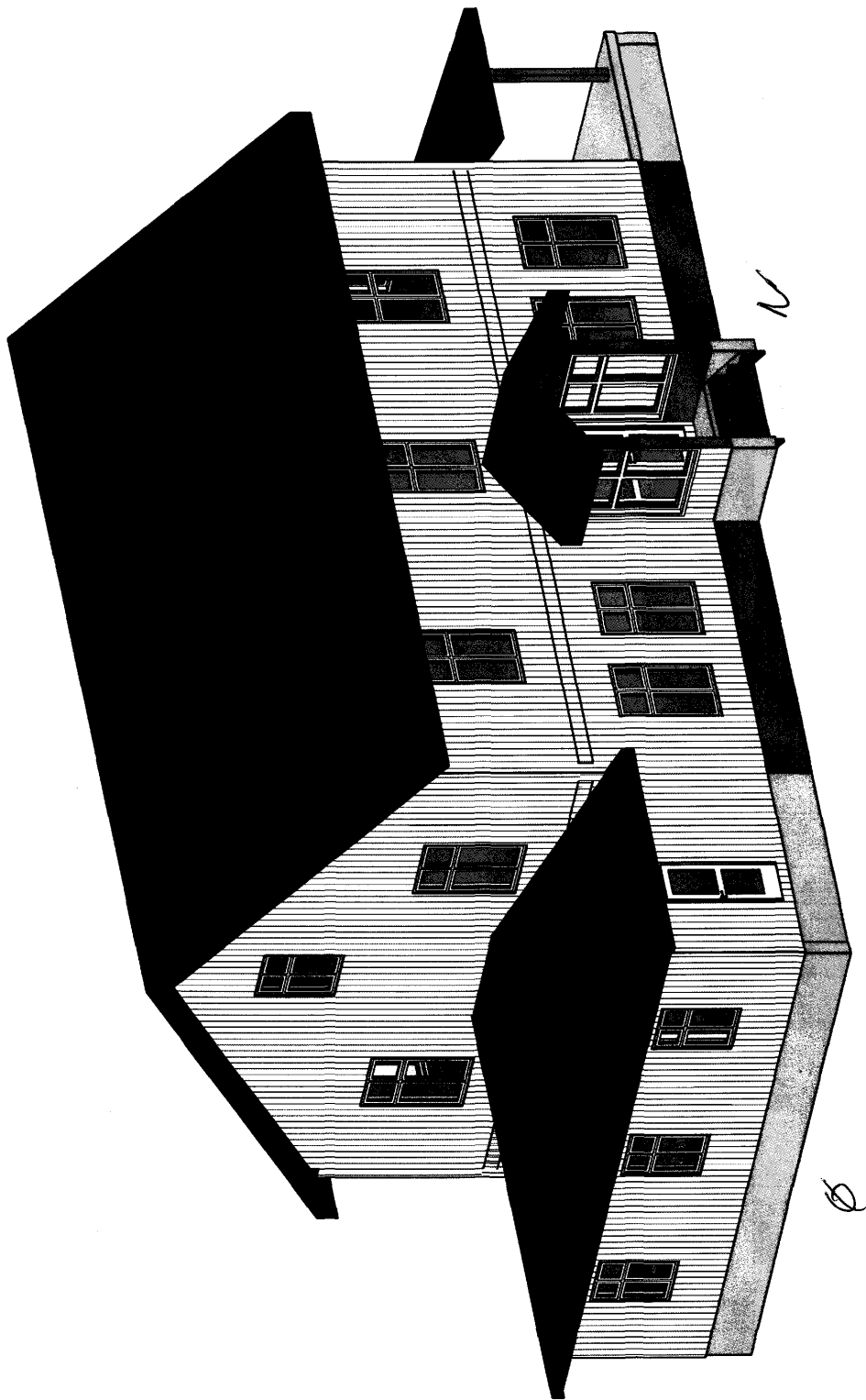
E 4



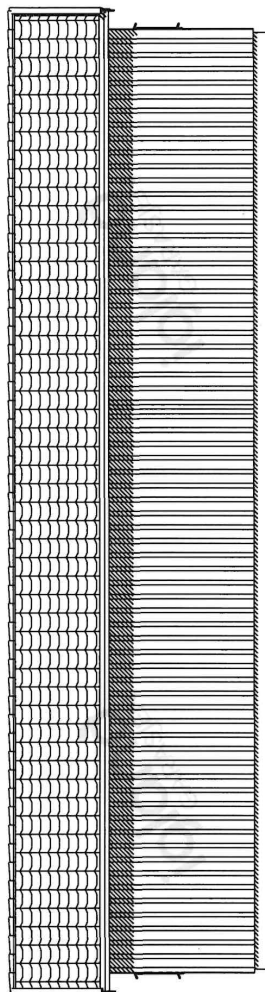
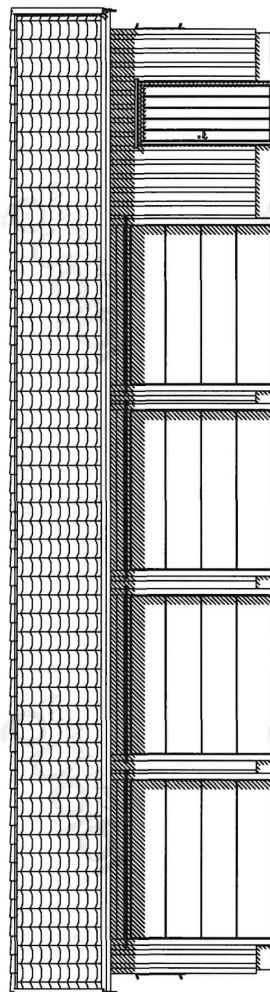
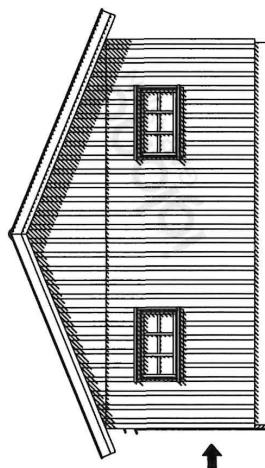
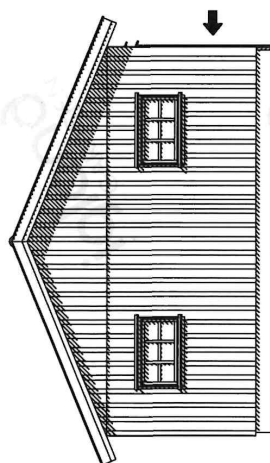
E 5



E6



i



igland GARASJEN		Tilakshaver: Rudi Bøhn	
BYA= 94.2		Kundnr: 846696	Konstr/tegnet: Paulina
BRA= 90.0		Ordrenr/tilbudsnr: 142412	Dato: 22/06/2018
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100	Takvinkel: 22°
		Modell: FJÆRE	Tegningsnr: 14241512
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan eller fremføres.			
Tlf. :37 25 70 70 E-post: post@garasjen.no			

HØYDE PÅ RINGMUR:

RINGMUR - KVALITET OG BREDDE:

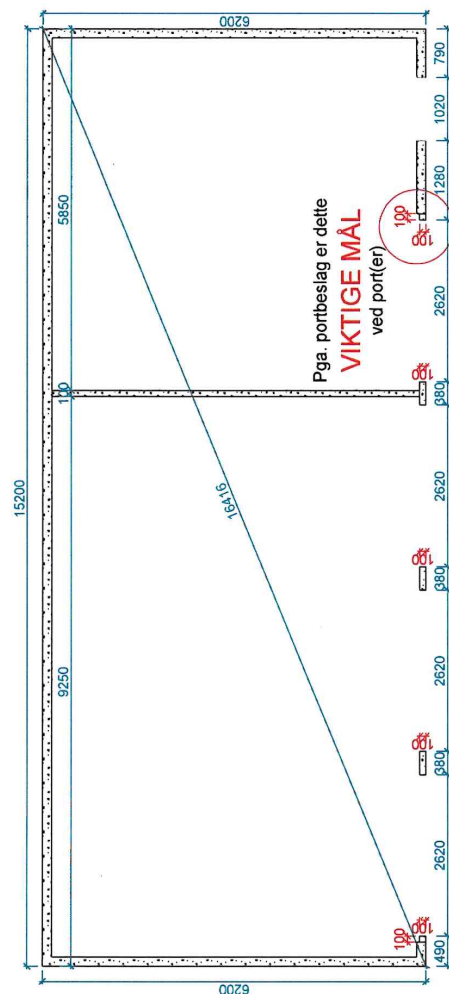
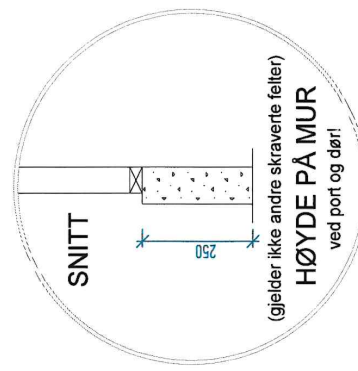
ANBEFALT LØSNING FOR RINGMUR:

Frontmur v/port skal ha bredde 10 cm og bør støpes i betong.

BETONG-støpt/armert - kan støpes i 10 cm bredde

Garasjer med ekstra porthøyde, eller garasjer tilpasset terreng, kan være tegnet med høyere ringmur. Sjøkk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm



		Tilakshaver:	
BYA= 94.2		Rudi Bøhn	
Bnr:		Kunde nr:	
Målestokk:		Kunde nr:	
1:100		846696	
BRA= 90.0		Konstr/tegnl:	
142412		Paulina	
Gnr:		Dato:	
FJÆRE		22°	
Tegning nr:		22/06/2018	
14241513			
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggesøknad ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsansøknader kan ellers fremføres.			
Tlf : 37 25 70 70			
E-post: post@garasjen.no			



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 03.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johs C Liens gate 33, 1890 RAKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ 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	7 851 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_2	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	7 851 m ²	
	Arealbruk	Spredt næringsbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	LSN	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Areal og Infrastruktur forvaltning



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

RUDI BØHN
Hvitveisveien 5
1890 RAKKESTAD

Deres ref.

Vår ref.
Saksnr. 2026/1340 - 2
Saksnr. bes oppgitt ved svar
Saksbehandler Marie Rostad Nilsen
Telefon 47794958

Dato
28.04.2026

65/26

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

10/15 - Godkjenning - Ferdigattest - Garasje - Johs C Liens Gate 33

Søknad datert:	15.04.2026	Mottatt her:	27.04.2026		
Matrikkel:	Gnr.: 10	Bnr.: 15	Fnr.: 0	Snr.: 0	
Eiendommens adresse:	Johs C Liens Gate 33, 1890 Rakkestad				
Tiltakshaver:	Rudi Bøhn som selvbygger				

Vedtak

Kommunen gir herved ferdigattest for riving av gammel garasje og oppføring av ny, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Saksopplysninger

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageinformasjon

Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren. Klagen må være skriftlig og sendes til kommunen som et vanlig brev eller på e-post. Vi vil sende saken videre til Statsforvalteren dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du har mottatt vedtaket.

RAKKESTAD
mangfold og samhold



Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Forvaltningslovens bestemmelser avgjør dette.

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på. Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket skal endres. Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.

Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Med vennlig hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Espen Jordet
Kommunalsjef

Marie Rostad Nilsen
leder

Kopi til
SONJA YVONNE VEDAHL

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

Pewi AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Vår dato: 22.08.2023
Vår referanse: 23/1342-4
Vår saksbehandler: Alexandra Strode
Arkivkode: 10/15
Deres ref.:

SVAR-SØKNAD OM FERDIGATTEST

Gjelder:
Byggested:
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

Pbl. § 20-1 bokstav f). Oppføring av
byggteknisk installasjon
Johs C Liens gate 33, 1890 Rakkestad
Rudi Bøhn
Pewi AS

FERDIGATTEST

Jfr. lov om planlegging og byggesaksbehandling - PBL § 21-10

Vi viser til søknad om ferdigattest for rehabilitering av skorstein mottatt 10.08.2023.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Marie Rostad Nilsen
Enhetsleder

Alexandra Strode
Byggesaksbehandler

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra mottakelsen av dette vedtak. Eventuell klage sendes til Rakkestad kommune, postboks 264, 1891 Rakkestad.

ESA 8.1



Seksjon teknikk, miljø og landbruk



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

Rudi Bøhn
Johs C Liens gate 33
1890 RAKKESTAD

Vår dato: 08.11.2017
Vår referanse: 17/2938-2
Vår saksbehandler: Benedicte Waterloo
Arkivkode: 10/15
Deres ref.:

10/15 - SØKNAD OM FERDIGATTEST
JOHS C LIENS GATE 33

Gjelder:
Byggested:
Tiltakshaver:

§ 20-1 bokstav a). Tilbygg
Johs C Liens gate 33, 1890 Rakkestad
Rudi Bøhn

FERDIGATTEST

Jfr. lov om planlegging og byggesaksbehandling - PBL § 21-10

Vi viser til søknad om ferdigattest for tilbygg mottatt den 06.11.17.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Espen Jordet
Seksjonsleder

Benedicte Waterloo
Plan- og byggesaksbehandler

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

ESA 8.1



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	Lien nordre	Beregnet areal	7851.3
Etablert dato	25.09.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.03.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	10/15
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	10/15
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.08.2013 23.09.2013	13/563	Tinglyst 01.10.2013	10/1 (-7851,3), 10/15 (7851,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6591089.14	633617.95		Ja	7851.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VEDAHL SONJA YVONNE F05027336622	Hjemmelshaver (H) 1/1	JOHS C LIENS GATE 33 1890 RAKKESTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Johs C Liens gate 33

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1890 RAKKESTAD	Kirkesogn	02030304 RAKKESTAD
Grunnkrets	111 Gudim nordre	Tettsted	
Valgkrets	1 SENTRUM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147663714		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	147663714	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	08.11.2017
3	300740222		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	28.04.2026
4	147663676		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

5	147663684		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	28.04.2026
6	147663692		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
7	147663706		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 147663714: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	402
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	402
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	48
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	Johs C Liens gate 33	H0101	10/15	0	0	0	0	
Unummerert	Johs C Liens gate 33	-	10/15	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	36	0	36	0	0	0
H02	0	121	0	121	0	0	0
H01	1	179	0	179	0	0	0
K01	0	66	0	66	0	0	0

2: Bygningsendring 147663714-1: Tilbygg, Ferdigattest 08.11.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	48
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	48
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

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

Igangsettingstillatelse	28.04.2014	11.08.2014	
Tatt i bruk	28.11.2014	28.11.2014	
Ferdigattest	08.11.2017	21.12.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Johs C Liens gate 33	-	10/15	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	48	0	48	0	0	0

3: Bygning 300740222: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 28.04.2026

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	90
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	90
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	92
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	92
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	94
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	12.04.2019	25.04.2019	
Ferdigattest	28.04.2026	08.07.2026	2026/1340

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/15	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	90	90	0	92	92

4: Bygning 147663676: 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		-	10/15	-	-	-	-	-

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 147663684: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent 28.04.2026

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		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.05.2007	
Bygning godkjent for riving/brenning	12.04.2019	25.04.2019	
Bygning revet/brent	28.04.2026	08.07.2026	2026/1340

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/15	-	-	-	-	-

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 147663692: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), 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		-	10/15	-	-	-	-	-

Etasjer

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

7: Bygning 147663706: 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

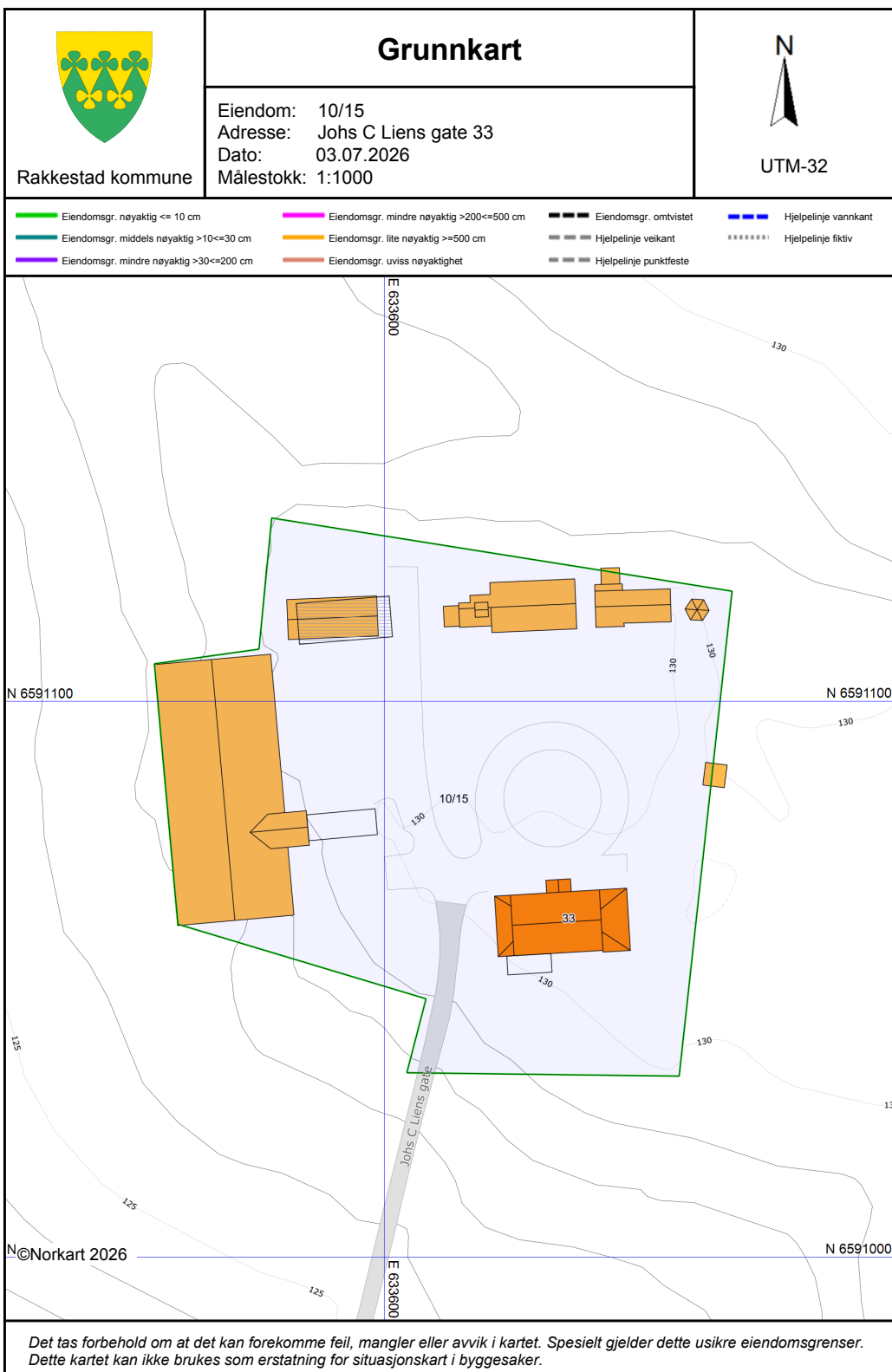
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.05.2007	

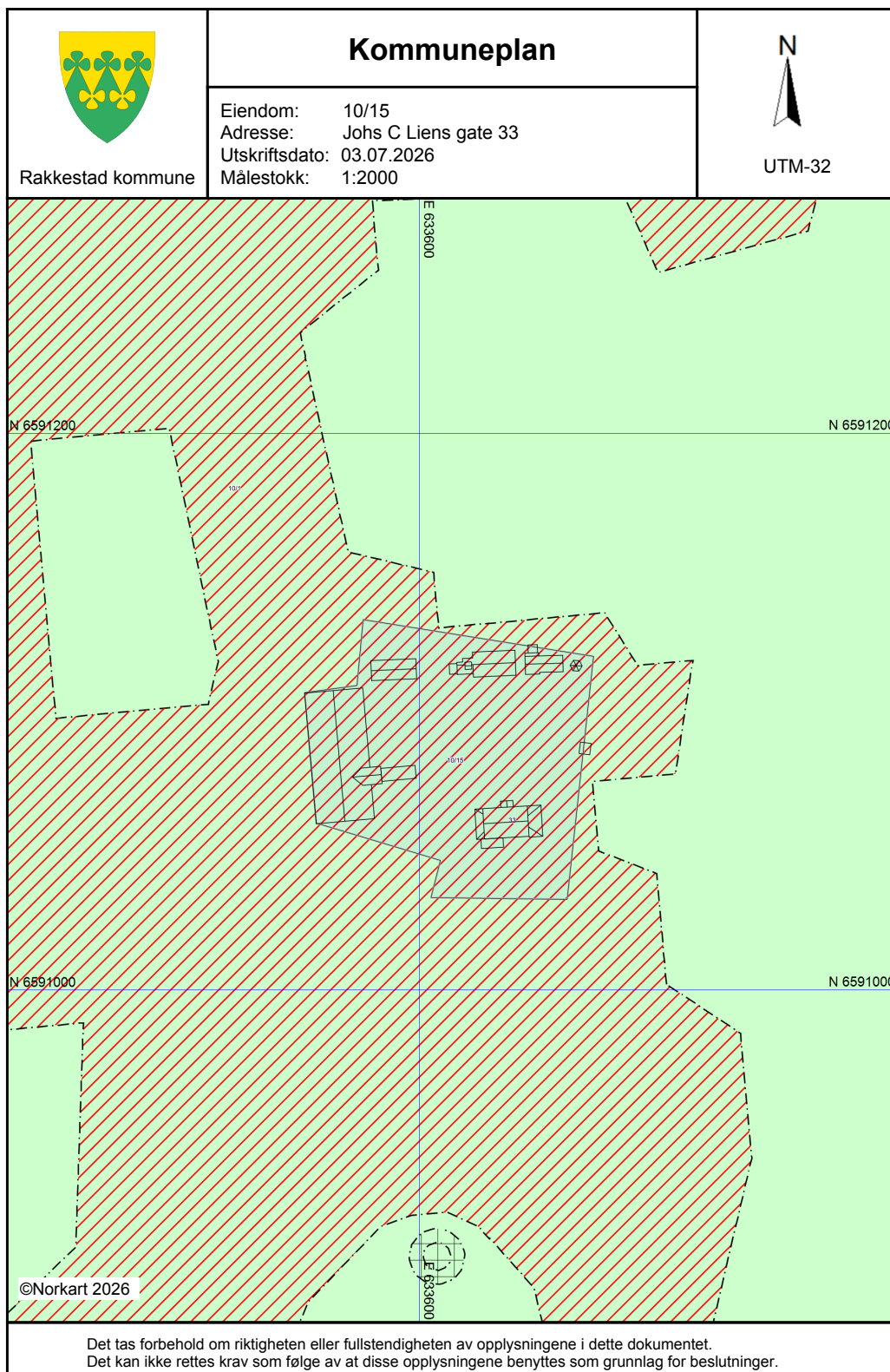
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/15	-	-	-	-	-

Etasjer

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





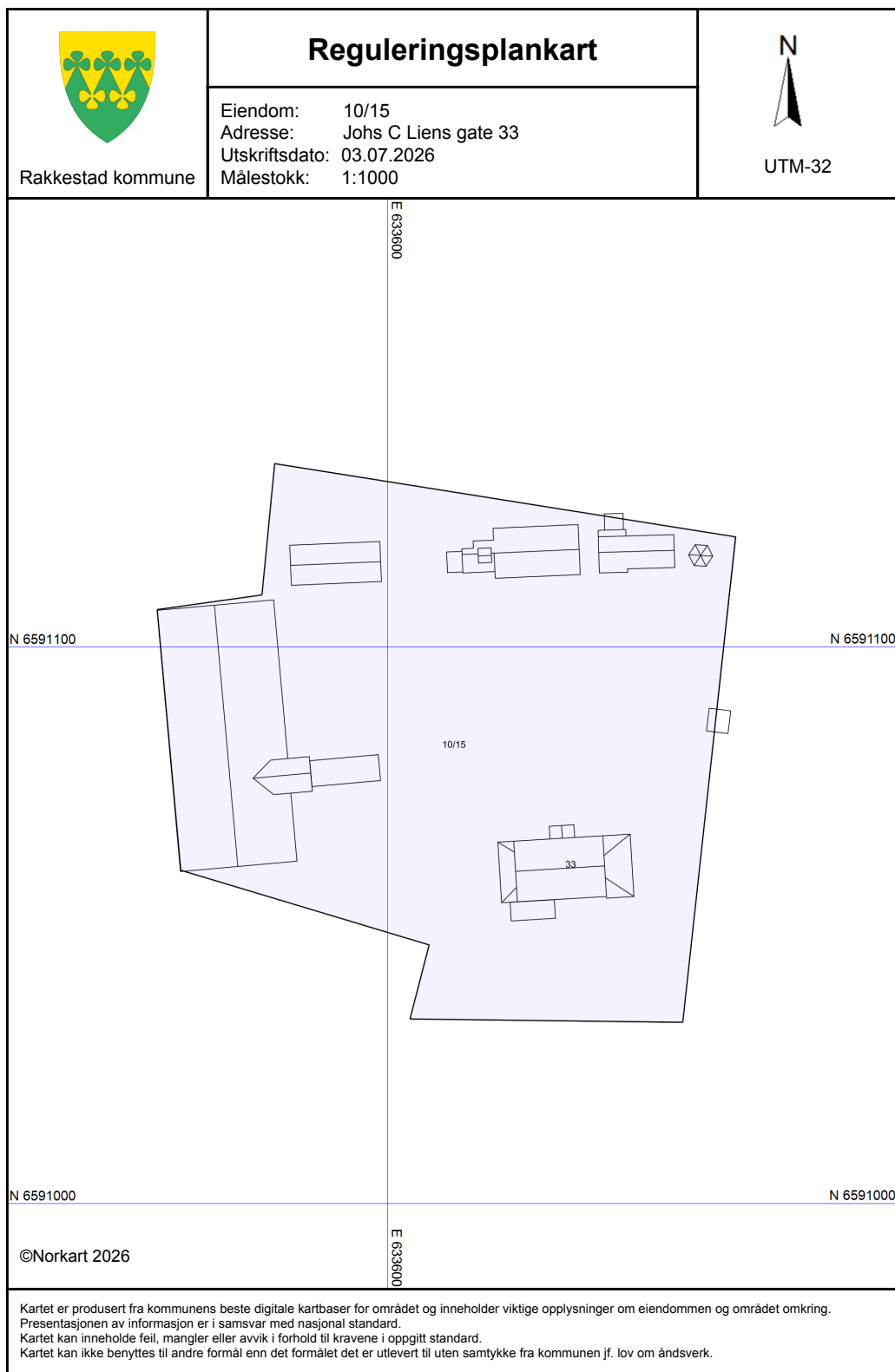
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
-  LNFR-areal, Spredt næringsbebyggelse - eksi

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



Tegnforklaring

Konsesjonssjekk



Adresse	Johs C Liens gate 33, 1890	Bebyggd	Ja
Eiendom	3120-10/15/0/0	Kommune	Rakkestad
Analysedato	03.07.2026	Areal	7,851 dekar

Følgende registre er sjekket for eiendommen

- ✓ Matrikkelen
- ✓ Landbruksregisteret
- ✓ Kommuner med nedsatt konsesjonsgrense

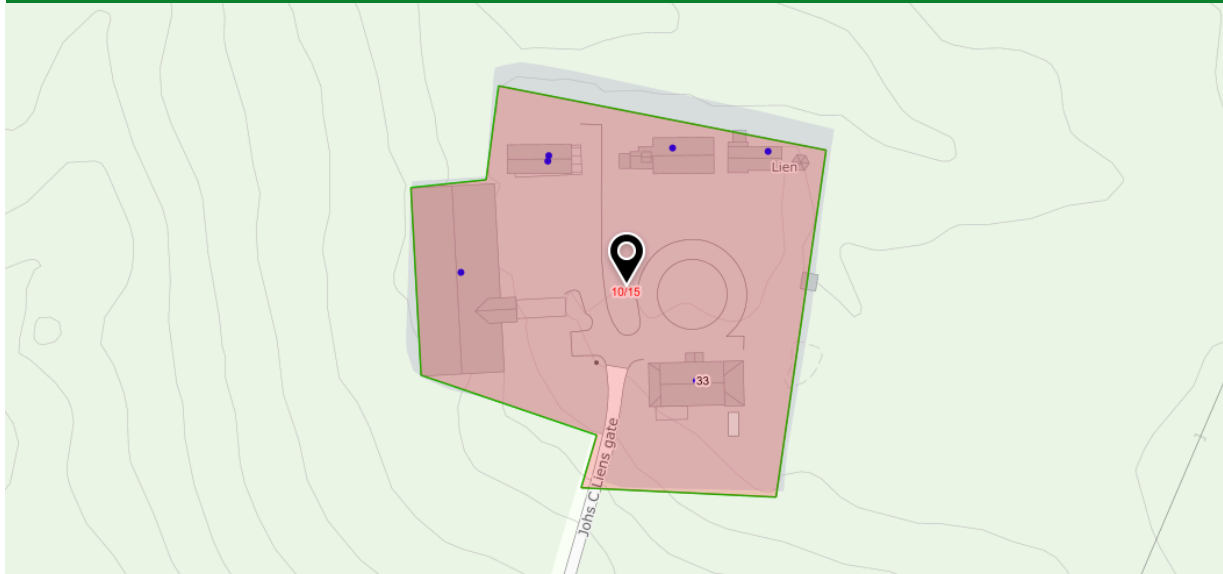
Oppsummering

Eiendommen er av en karakter hvor det må egenerklæres konsesjonsfrihet, her skal skjema LDIR-360 (grønt skjema) brukes. Siden eiendommen er bebyggd skal bare punkt 3 og 10 fylles ut i skjemaet.

Lenker til skjema

- [LDIR-360 \(B\)](#).
- [LDIR-360 \(N\)](#).

Kart over eiendommen

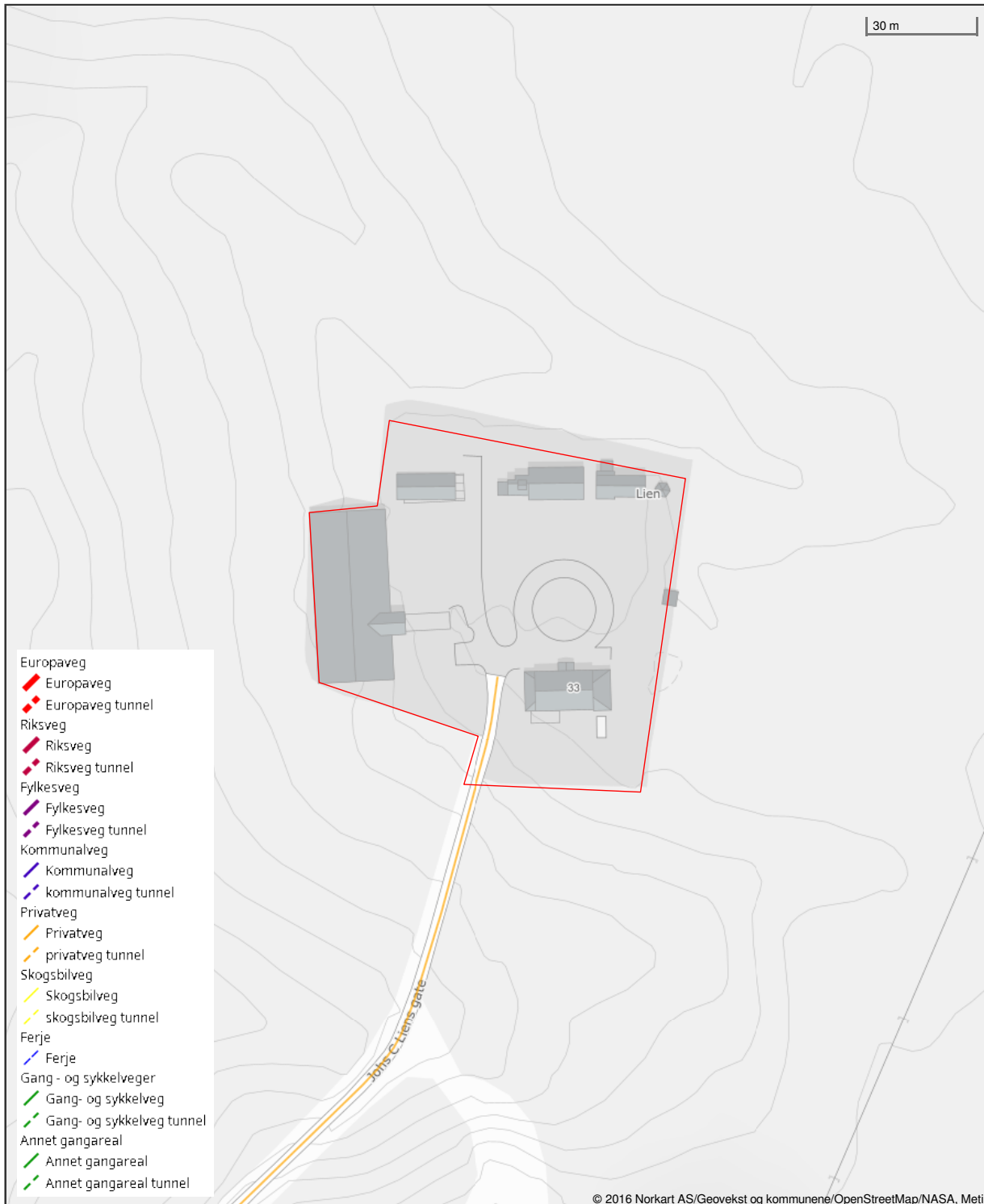


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Vegstatuskart for eiendom 3120 - 10/15//



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.

Eiendom	3120 10/15		
Utskriftsdato	03.07.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

11 Berørte datasett

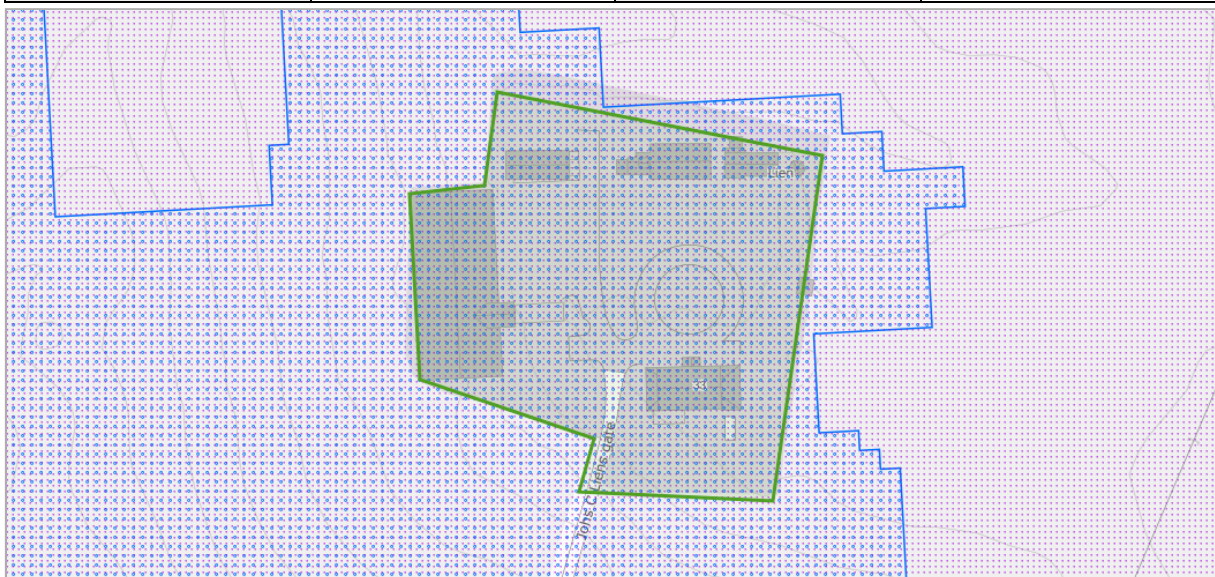
- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ FKB Tiltak
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - Landskap
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergtettigheter
- ✓ Dybde data
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-bane
- ✓ Flomsøner
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Friluftslivsområder - statlig sikra
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner brannvern - Brannsmittsområder
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Markagrensen
- ✓ Naturtyper - Utvalgte
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- ✓ Reindrift - Avtaleområde
- ✓ Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift - Konesjonsområde
- ✓ Reindrift - Oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift - Reinbeiteområde
- ✓ Reindrift - Restriksjonsområde
- ✓ Reindrift - Trekklei
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statens vegvesens kvikkleire data
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Villreinområder
- ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✓ Akvakultur - lokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✓ Dyrbær jord
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✓ Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- ✓ Reindrift - Beitehage
- ✓ Reindrift - Flyttelei
- ✓ Reindrift - Konvensjonsområde
- ✓ Reindrift - Reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift - Reindriftnett
- ✓ Reindrift - Siidaområde
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo og havnivå
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraftverk

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	02.07.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

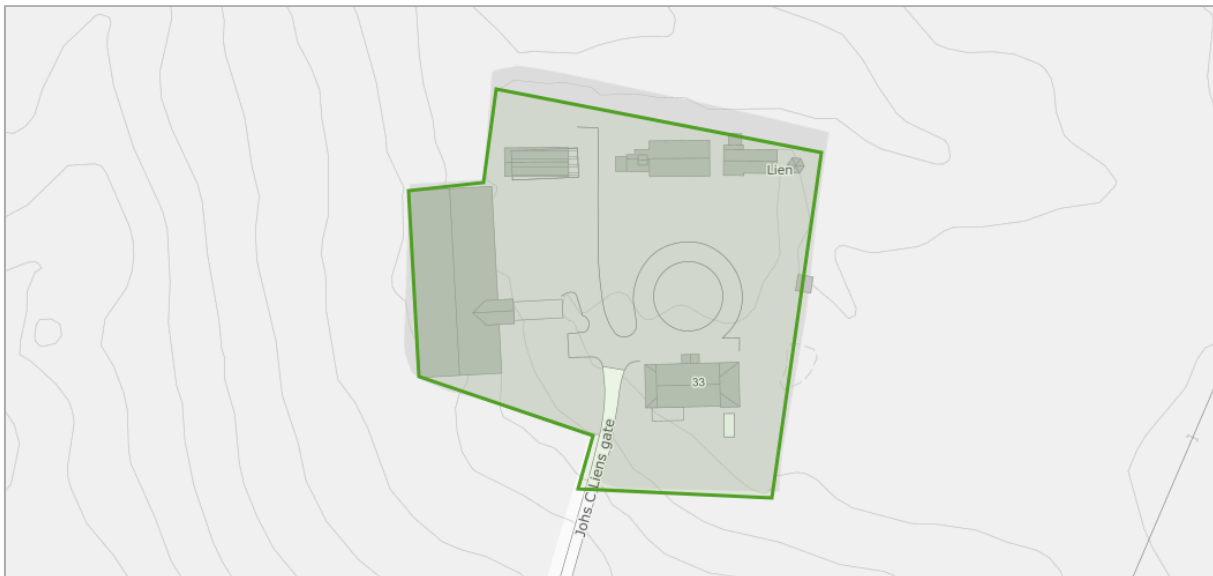
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Kvikkleire aktsomhet dekning
 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

FKB Tiltak

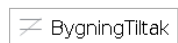
Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

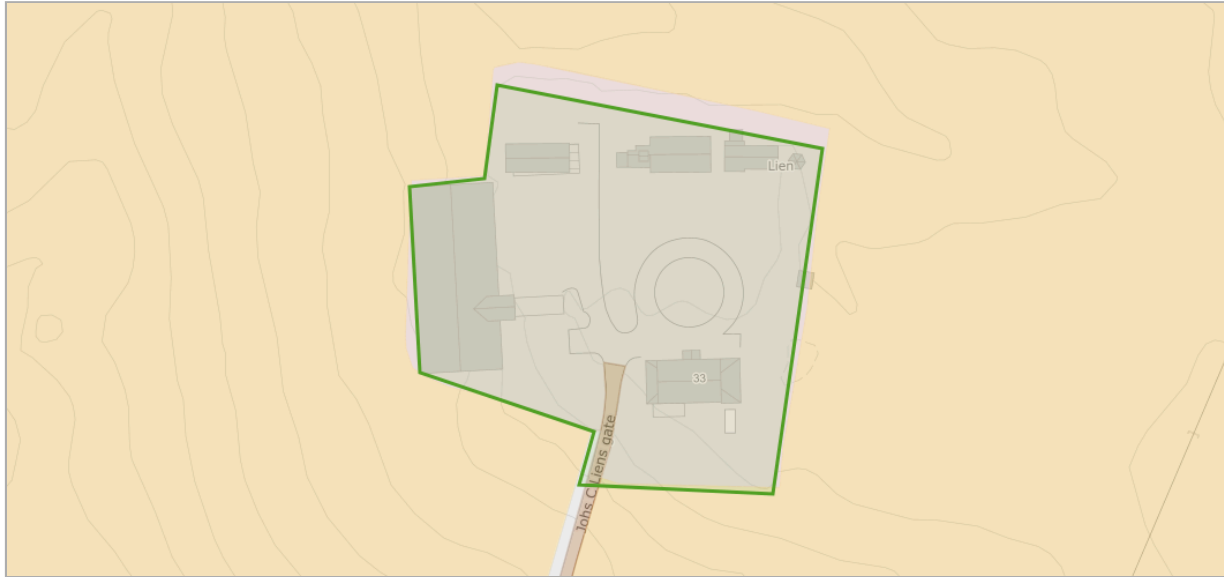


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2019000205	300740222	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

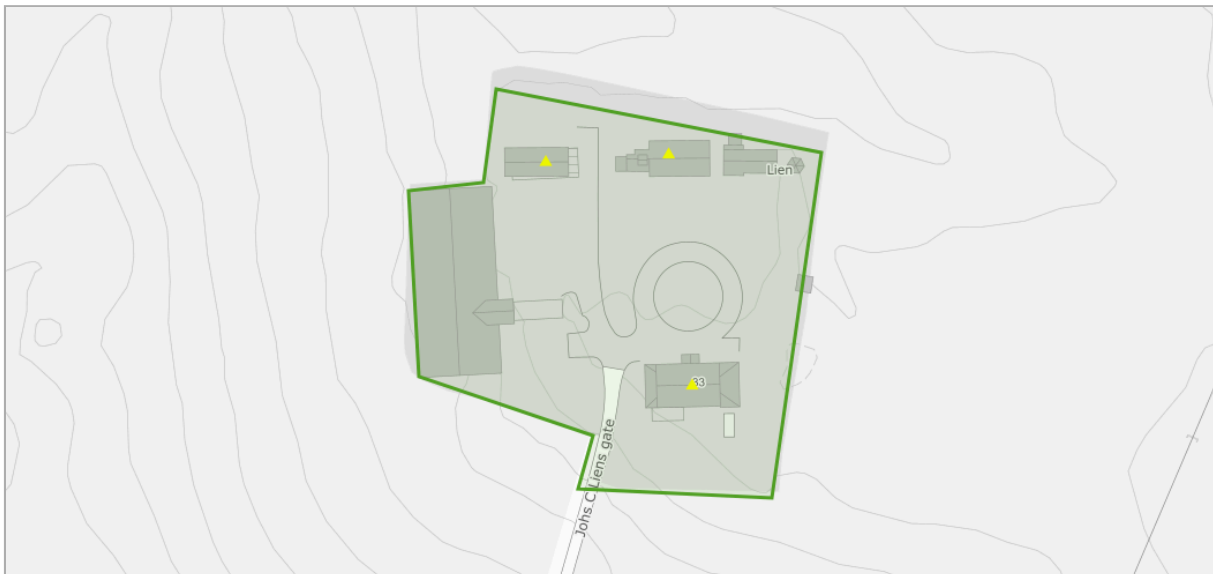
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	02.07.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0128-0111-065	VÅNINGSHUS, LIEN	Annet SEFRAK-bygg
0128-0111-066	SKJUL OG TIDL. DRENGESTUE, LIEN	Annet SEFRAK-bygg
0128-0111-067	STABBUR, LIEN	Annet SEFRAK-bygg

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	02.07.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

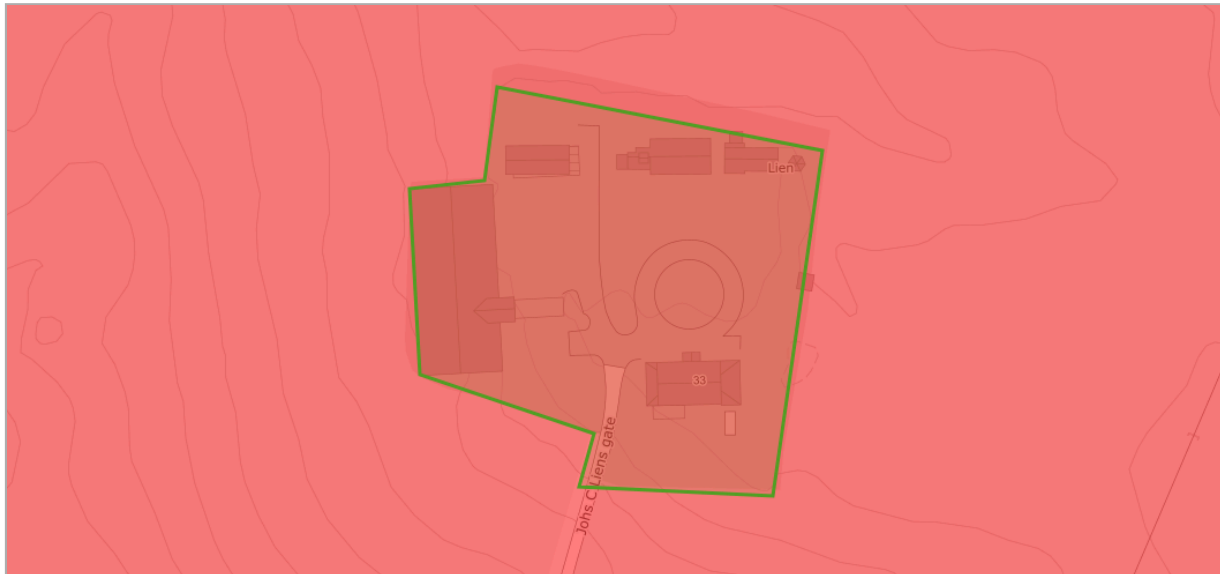
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregristringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	02.07.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

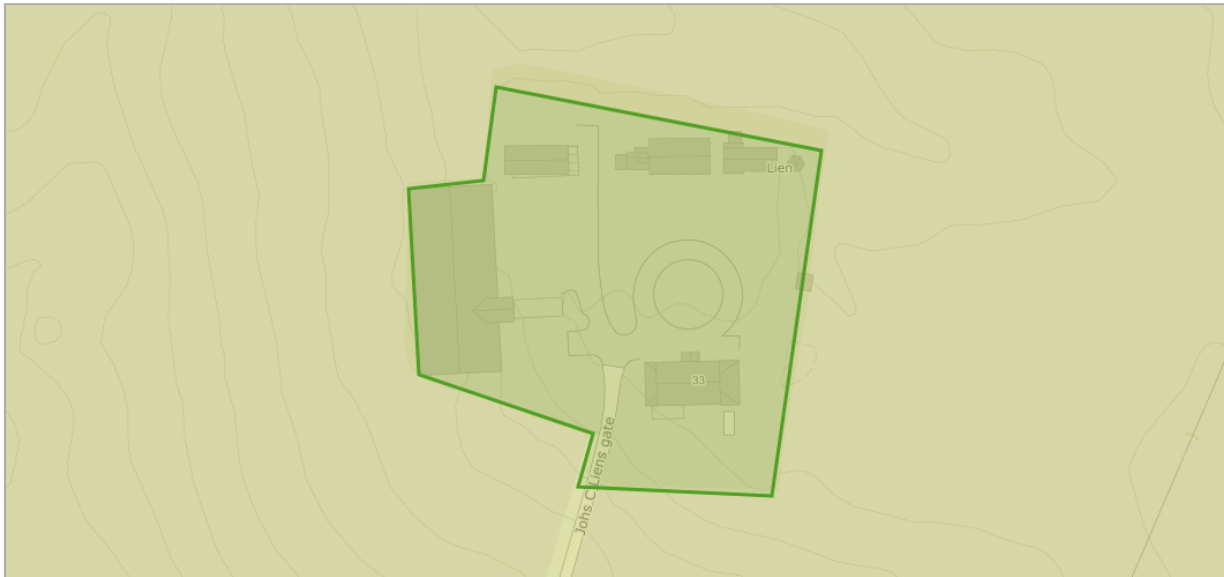
Mulighet for marin leire
■ Svært stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	02.07.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

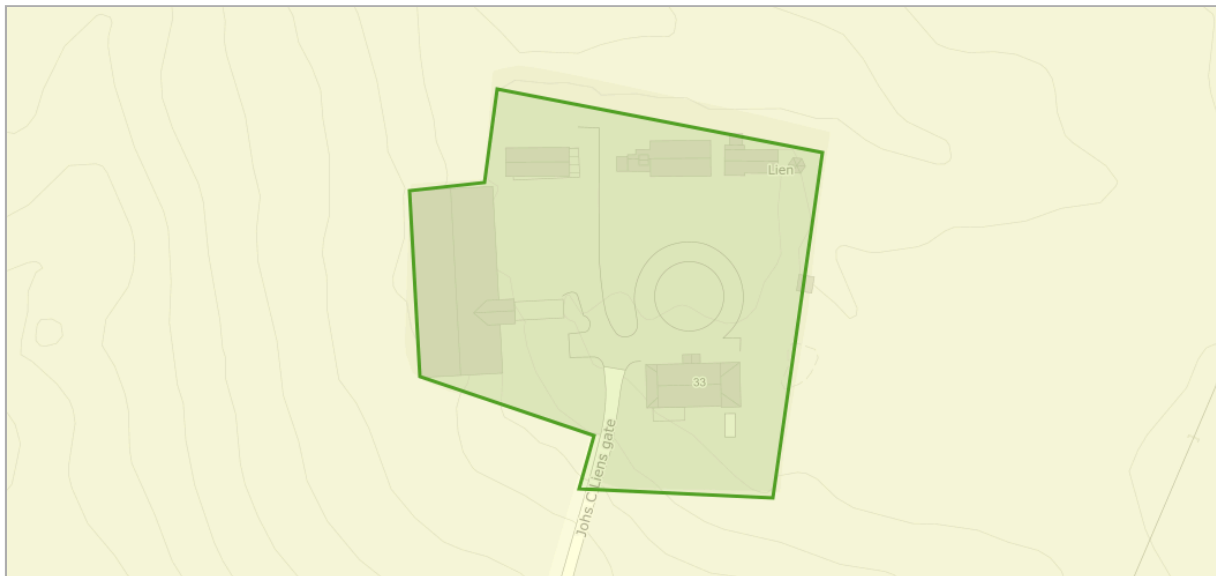
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.06.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

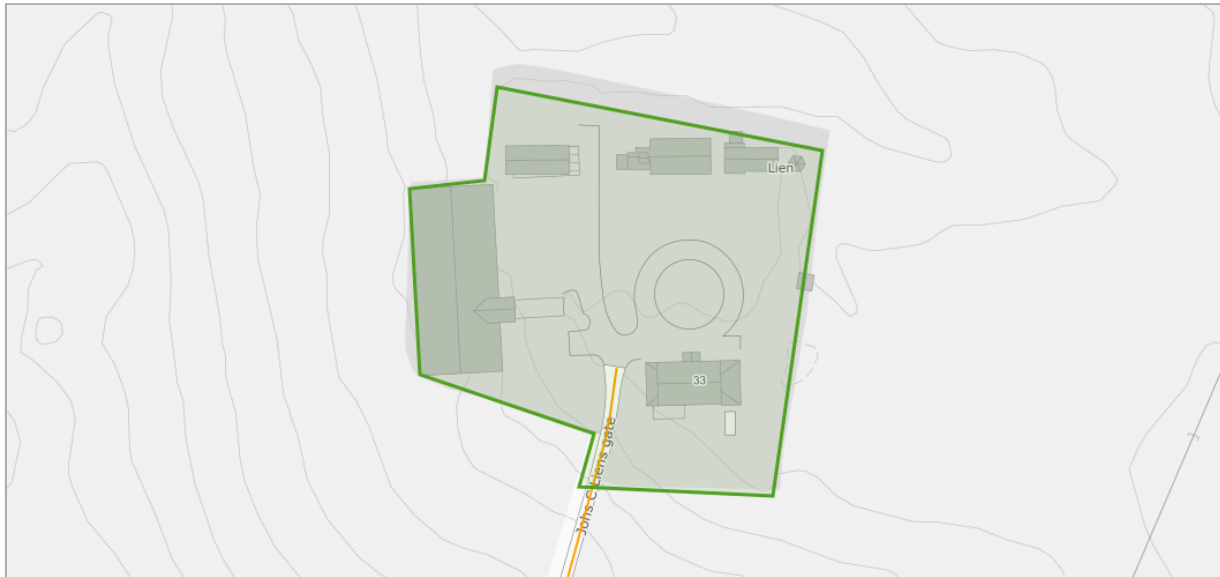
Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

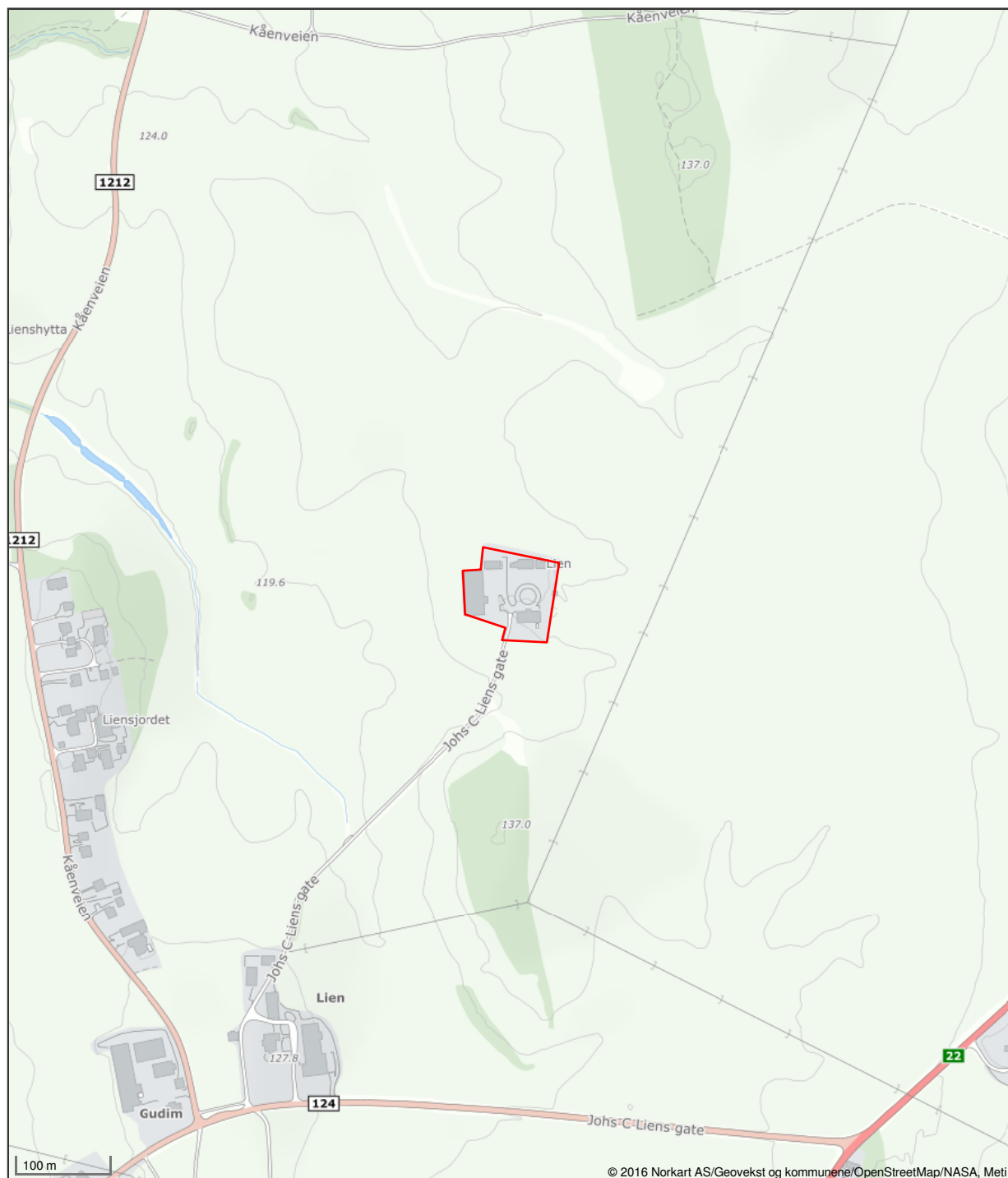
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	3500



Oversiktskart for eiendom 3120 - 10/15//



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.

Eiendomskart for eiendom 3120 - 10/15//



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	7 851,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6591089,14	Øst	633617,95

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6591109,39	633577,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,71	
2	6591106,76	633558,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,99	
3	6591059,9	633562,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,05	
4	6591046,48	633607,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,58	
5	6591033,17	633604,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,75	
6	6591032,57	633653,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,98	
7	6591119,83	633662,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	87,77	
8	6591132,99	633579,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	83,81	



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 03.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johs C Liens gate 33, 1890 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	12 107,04 kr
Feiing	470,04 kr
Renovasjon	4 657,08 kr
Slam	5 500,00 kr
Sum	22 734,16 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon husholdning, fast del	25%	1 Stat	2325.00	1/1	0 %	2 325,00 kr	1 356,25 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest	25%	1 Stat	3045.00	1/1	0 %	3 045,00 kr	1 776,25 kr
Feie/Tilsynsavgift	0%	1 Pipe	470.00	1/1	0 %	470,00 kr	274,19 kr
Slamtømming m/WC	15%	1 0-4 kub	5060.00	1/1	0 %	5 060,00 kr	5 060,00 kr
Eiendomsskatt	0%	3052700 prom	4.00	1/1	0 %	12 211,00 kr	7 122,50 kr
					Sum	23 111,00 kr	15 589,19 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

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 03.07.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johs C Liens gate 33, 1890 RAKKESTAD								

Avtale 4916 (Avgiftsadresse: Johs C Liens Gate 33)

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedrørende bestilling.

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

Vennlig hilsen

Rakkestad brannvesen



Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Utskriftsdato: 03.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johs C Liens gate 33, 1890 RAKKESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

 Matrikkelrapport		MAT0011	Matrikkelbrev
For matrikkelenhet:			
Kommune:	0128 - RAKKESTAD		
Gårdsnummer:	10		
Bruksnummer:	15		
Utskriftsdato/klokkeslett:		02.10.2013 kl. 13:25	
Produsert av:		Arne Gjerberg - produksjon	
Attestert av:		Rakkestad kommune  	

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: Lien nordre
Etableringsdato: 25.09.2013
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 10 / 15
Areal (m2) Kommentar
7 851,3

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		181176	GRANAAS HANS KRISTIAN B	LIEN 1	1890 RAKKESTAD	1 / 1

Forretninger

Forretningsstype	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	01.10.2013	23.08.2013	23.09.2013	0128gja
			Rolle	Matrikkelenhet		
			Avgiver	10/1		
			Mottaker	10/15		
						Arealendring
						-7 851,3
						7 851,3

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adresstilleggsnavn Johs C Liens gate	3500	33	
				Grunnkrets 0111 GUDIM NORDRE
				Valgkrets: 1 BERGENHUS
				Kirkesogn: 02030301 Rakkestad
				Postnr.område: 1890 RAKKESTAD
				Tettsted:

02.10.2013 13.25

Matrikkelbrev for 0128 - 10 / 15

Side 2 av 8

Bygningsnr:	147 663 692	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bygningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:
Energikilder:		Oppvarming:				

Etasje				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0
Bruksenheter				
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom
		Unummerert bruksenhet	0	0
		Kjøkkentilgang	Bad	WC
			0	0
				Matrikkelenhet
				10/15

SEFRAK-minne

SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. «SEFRAK» er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0128 111 67	STABBUR, LIEN

Bygningsnr:	147 663 706
Løpenr:	
Bygningsendringskode:	
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningstatus:	Tatt i bruk
Eneråtkilder:	
Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	0
BRA annet:	0
Bruksareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0
Oppvarming:	
Ant. boliger:	0
Ant. etasjer:	1
Vannforsyning:	
Avløp:	
Har heis:	Nei
Rammetillatelse:	
Igangsettillingstillatelse:	
Tatt i bruk:	
Midl. bruksstillatelse:	
Ferdiggattest:	
Datoer:	

Etasje				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0
Bruksenheter				
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom
	Unummerert bruksenhet		Kjøkkentilgang	Bad
			0	0
			0	0
			0	10/15

Bygningsnr:	147 663 714	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	354	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:
Bygningsendingskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningstype:	Våningshus	Bruksareal totalt:	354	Avløp:		Tatt i bruk:
Næringsgruppe:		Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:
Energikilder:		Oppvarming:				

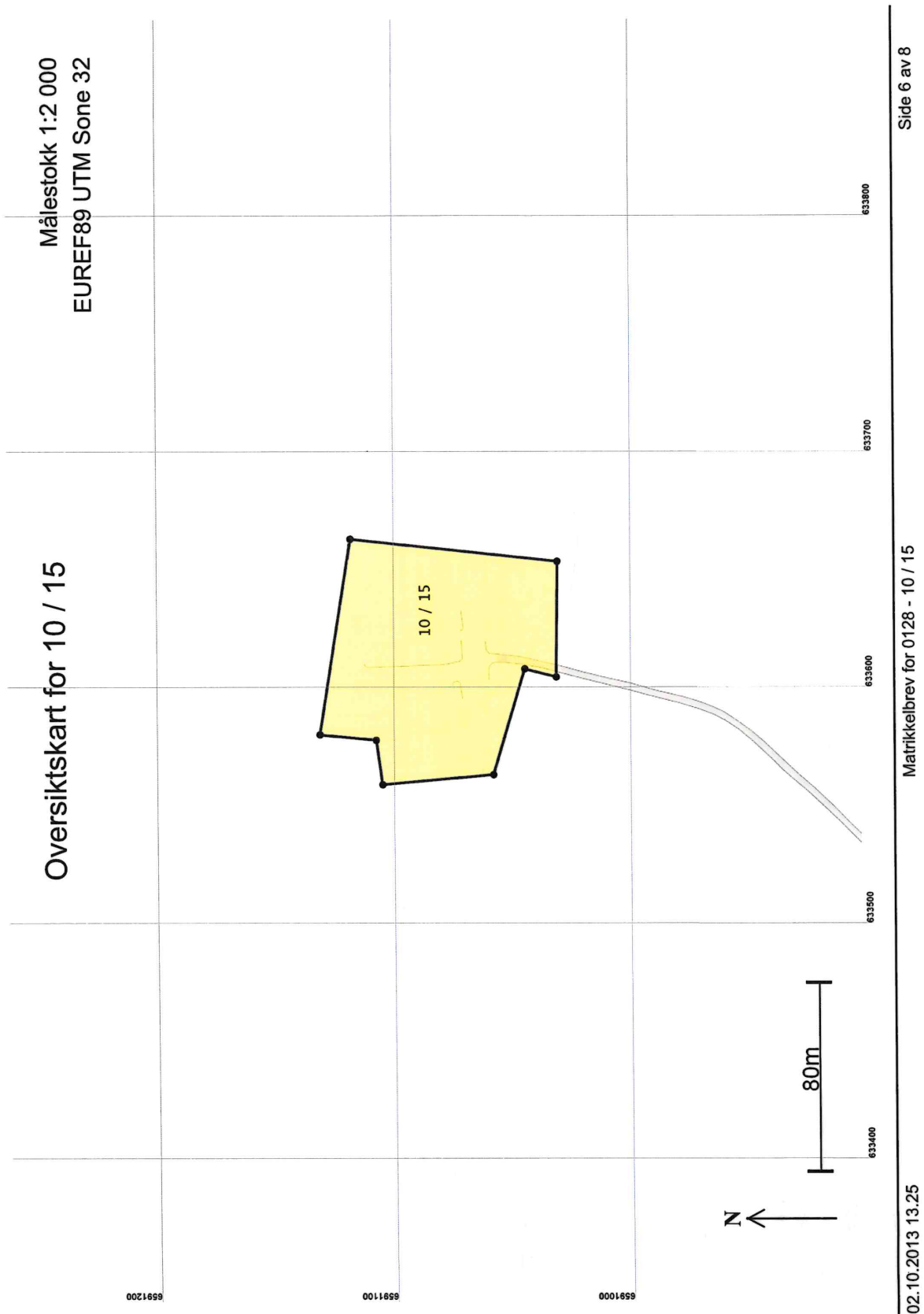
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H03 0		36.0	0.0	36.0
H02 0		121.0	0.0	121.0
H01 1		131.0	0.0	131.0
K01 0		66.0	0.0	66.0

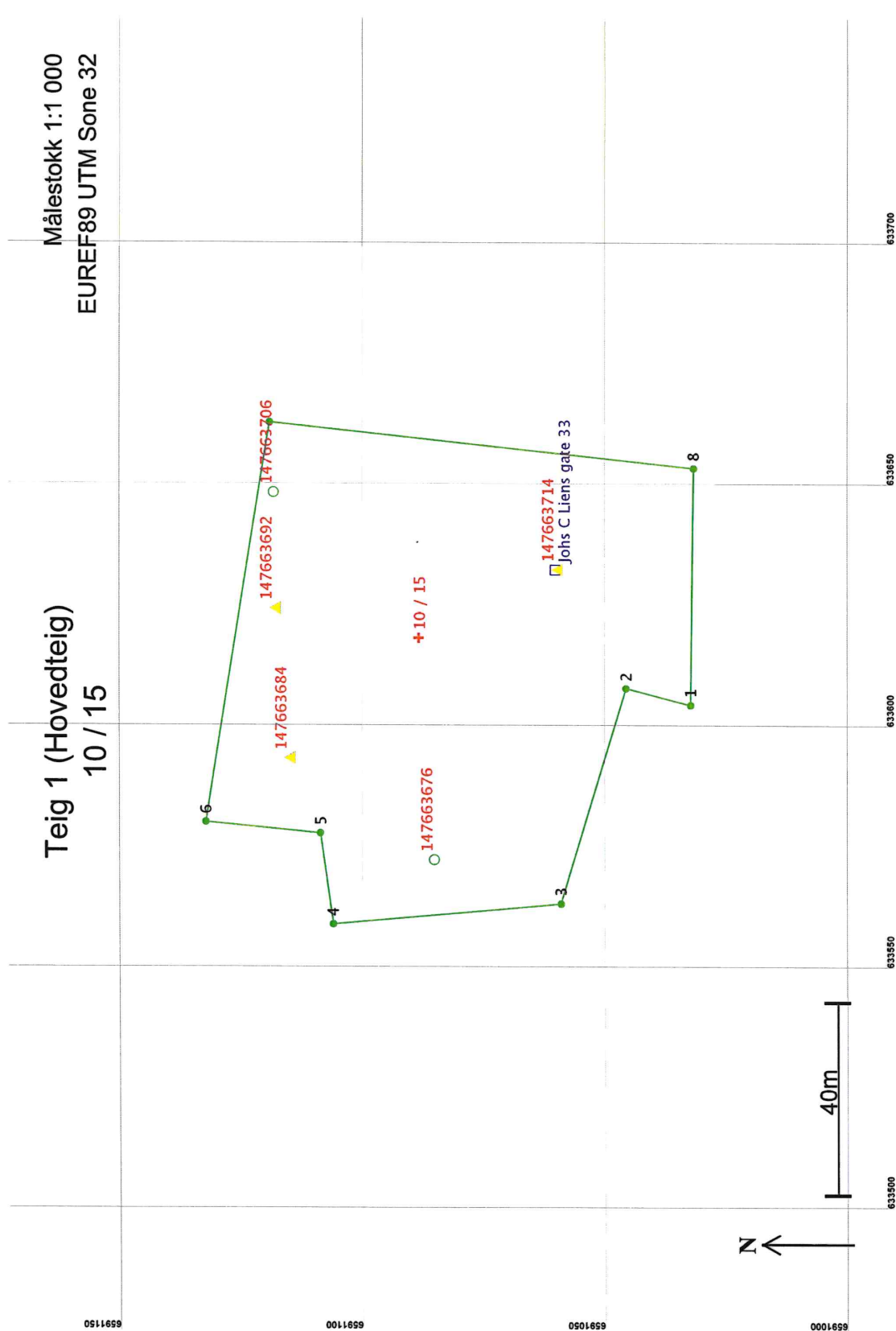
Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		Bolig	0	0	0	0	0	10/15
3500 Johs C Liens gate 33	H0101							

SEFRAC-minne

«SEFRAC er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAC i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAC og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAC-ID	Kulturminnebetegnelse
0128 111 65	VÅNINGSHUS, LIEN





02.10.2013 13.25

Matrikelbrev for 0128 - 10 / 15

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 7 851,3 Arealmerknad: Nord: 6591089 Øst: 633618
Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Mørke nedsatt i / Lengde Hjelpeinjetype	Målemerke	Nøyaktighet	Radius
1	6591033,17	633604,07	Jord Offentlig godkjent grensemerke 13,75 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
2	6591046,48	633607,51	Jord Offentlig godkjent grensemerke 46,58 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
3	6591059,90	633562,91	Jord Offentlig godkjent grensemerke 47,05 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
4	6591106,76	633558,68	Jord Offentlig godkjent grensemerke 18,99 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
5	6591109,39	633577,49	Jord Offentlig godkjent grensemerke 23,71 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
6	6591132,99	633579,77	Jord Offentlig godkjent grensemerke 83,81 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
7	6591119,83	633662,54	Jord Offentlig godkjent grensemerke 87,77 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
8	6591032,57	633653,05	Jord Offentlig godkjent grensemerke 48,98 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10

Innsender:

Side 1 av 2

Rakkestad kommune
Postboks 264
1891 Rakkestad

Org.nr. 945 372 281

Doknr: 813598 Tinglyst: 25.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**AVTALE****VEIRETT, RETT TIL Å TA VANN, SAMT RETT TIL Å HA LIGGENDE
VANN- OG AVLØPSLEDNING.**

1. Undertegnede grunneier Hans Kristian Granaas, p.nr. 181176 [redacted] gir veirett til eiendommen g.nr. 10 b.nr. 15 over min eiendom g.nr. 10 b.nr. 1 i Rakkestad.

Veiretten gis langs eksisterende gårdsvei fra g.nr. 10 b.nr. 15 og fram til eiendomsgrensen til naboeiendommen g.nr. 10 b.nr. 3. Veiretten er inntegnet med rødt på vedlagte kart.

Det påhviler eieren av g.nr. 10 b.nr. 15 å delta med en forholdsmessig andel av kostnadene for vedlikehold og påkostninger på denne veistrekningen.

2. Undertegnede grunneier Bernt Kristian Granaas, p.nr. 070154 [redacted] gir veirett til eiendommen g.nr. 10 b.nr. 15 over min eiendom g.nr. 10 b.nr. 3 i Rakkestad.

Veiretten gis langs eksisterende gårdsvei fra eiendomsgrensen mot naboeiendommen g.nr. 10 b.nr. 1 og fram til Johs. C. Liens gate. Veiretten er inntegnet med blått på vedlagte kart.

3. Likeledes gir jeg Hans Kristian Granaas eiendommen g.nr. 10 b.nr. 15 rett til å ha liggende sin dypvannsbrønn på min eiendom g.nr. 10 b.nr. 1.

4. Dessuten gir jeg Hans Kristian Granaas eiendommen g.nr. 10 b.nr. 15 rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger over min eiendom g.nr. 10 b.nr. 1.

5. Dersom det blir aktuelt gir jeg Hans Kristian Granaas eiendommen g.nr. 10 b.nr. 15 rett til å anlegge og ha liggende nye vann- og avløpsledninger i forbindelse med tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett. Tillatelsen gjelder også rett til å anlegge pumpestasjon og framtidig vedlikehold av denne pumpestasjonen, dersom det ikke er selvfall fram til det offentlige avløpsnettet.

6. Eierne av eiendommen g.nr. 10 b.nr. 15 har når som helst rett til å foreta nødvendig vedlikehold og påkostninger på nåværende og eventuelle framtidige vann- og avløpsledninger over min eiendom g.nr. 10 b.nr. 1.

Arbeidet skal varsles til eieren av g.nr. 10 b.nr. 1 på forhånd. Dersom det er mulig, skal arbeidet gjøres utenom vekstsesongen.

RAKKESTAD KOMMUNE
Dato: 23.9.13
Rett kopi bekreftesRAKKESTAD KOMMUNE
Dato: 23.9.13
Rett kopi bekreftes 46

Side 2 av 2

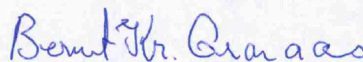
Oppstår der skader og/eller andre ulemper som følge av anleggsdrift ved nødvendig vedlikehold og påkostninger, betales erstatning med et omforent beløp. Oppnås det ikke enighet om beløpets størrelse, avgjøres dette ved hjelp av megling hvor hver av partene oppnevner en person og de igjen oppnevner leder.

7. Denne avtalen tinglyses som hefte på våre eiendommer g.nr. 10 b.nr. 1, g.nr. 10 b.nr. 3 og g.nr. 10 b.nr. 15 i Rakkestad.

Rakkestad, 10/9 - 2013

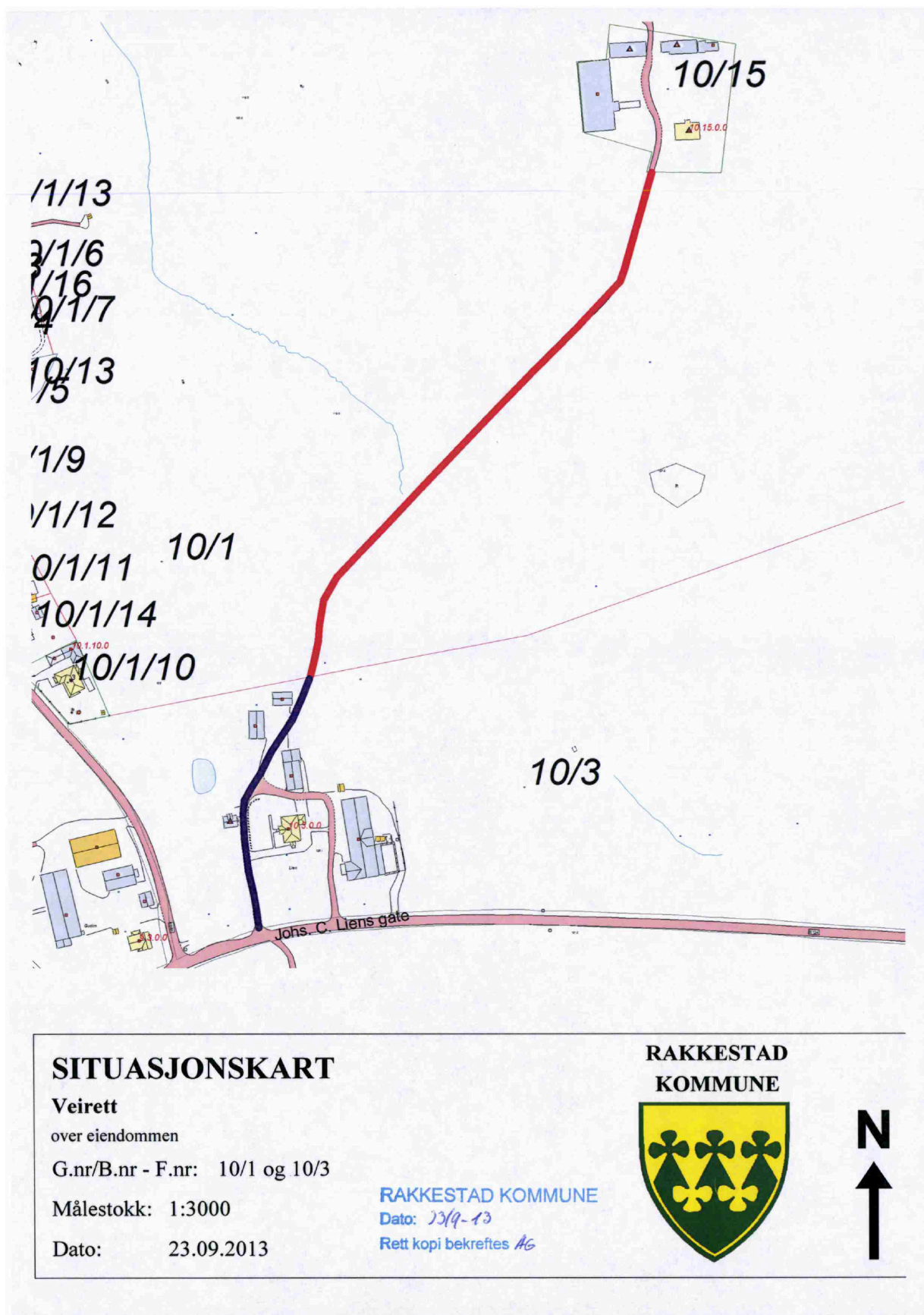


Hans Kristian Granaas



Bernt Granaas

RAKKESTAD KOMMUNE
Dato:
Rett kopi bekreftesRAKKESTAD KOMMUNE
Dato: 13/9 - 13
Rett kopi bekreftes 16





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

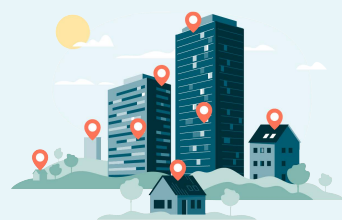
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 194260070

Adresse: Johs C Liens gate 33, 1890 RAKKESTAD

Betegnelse: GNR 10, BNR 15 i Rakkestad kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver** .

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr .

Lån (bank og saksbehandler) Kr .

Til sammen Kr .

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR: .

NAVN 2: PERSONNR: .

ADR: POSTNR/STED: .

E-POST 1: MOBIL 1: .

E-POST 2: MOBIL 2: .

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT: .

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 07.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



