PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

DALENVEIEN 198

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helle Lindahl Aaberg	Patrik André Jensen

Gateadresse
Dalenveien 198

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1894

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: storebrand

Polise/avtalenr.: 1631889

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250008

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vannlekkasje i rør mellom egt Tak er byttet
Arbeid utført av	Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet en vannpumpe e.l i tanken på utsiden av huset pga oversvømmelse
Arbeid utført av	August Norge

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Peisen begynner å bli gammel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bygget ny platting/veranda

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250008

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget ny veranda i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Recover ift vannlekkasje 1.2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250008

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 192250008

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helle Lindahl Aaberg	49386ad80858a104a3cbf0877101f7b7d12a97ca	28.01.2025 19:07:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrik André Jensen	56e9ed059d86f8a982a403d42236956a19254b17	11.02.2025 19:05:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 192250008

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Dalenveien 198
1894 RAKKESTAD



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Halvorsen Sikkeland
Dato: 12/02/2025

Sikkelandsveien 168
Ise 1730
90103072
olav@bmtms.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:47, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	Helle Lindahl Aaberg og Patrik André Jensen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1663 m2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Kommunal vei
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	0128 - Kommuneplan 2011 - LNRF-areal
Offentl. avg. pr. år:	17 072,76 kr (Fakturert i 2024)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1936

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.01.2025
Forutsetninger:	Overskyet dag og rundt 0 grader. Bolig bebodd og normalt innredet.
Oppdragsgiver:	Helle Lindahl Aaberg og Patrik André Jensen
Tilstede under befaringen:	Ole Nilsen, Helle Lindahl Aaberg og Olav Halvorsen Sikkeland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt, gressareal rundt boligen, noe beplantet hekk og gruset gårdsplass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Bygget står på grunnmurer i plasstøpt betong. Krypekjeller i eldste del og støpt gulv mot grunn i tilbygg. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse. På eldste del er det antatt tømmer i 1.etg og 2.etg er antatt oppført i bindingsverk av boks med 10cm isolasjon, antatt etterisolert med 5 cm utvendig i senere tid. Tilbygg er antatt utført med 15 cm isolert bindingsverk. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet uten destruktive tiltak. Vegger er kledd med liggende trekledning utvendig. Vinduer, ytterdører og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Etasjeskiller konstruert i tre. Saltak konstruert i tre med ark på en side. Hovedsakelig lukket konstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Huset er en tradisjonell halvannen etasjes enebolig, opprinnelig oppført i 1936. Det har senere blitt tilbygd større arealer av tidligere eiere. Det siste tilbygget er med plate på mark, i 1.etg med skråtak opp til møtende saltak fra gammel del.
Huset er pusset opp over en lengre tidsperiode av tidligere eiere, og det har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder og forventede normale levetid, må det kunne forventes behov for flere større oppgraderinger og normalt periodisk vedlikehold både utvendig og innvendig, på kort og lang sikt.
På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene. Det må også kunne forventes skjevheter i deler av konstruksjonene.
Garasjen/uthuset er antatt oppført på samme tid som tilbygget, og har plass for to biler, lagerplass og dels innredet loft. Garasjen har enkel standard med normal bruksslitasje og noe uferdig arbeid.

ANNET:
OPPVARMING
- Ved
- Varmepumpe
- Varmekabler

BRANNSIKKERHET
- Det er montert brannvarsling på vaskerom, trappeoppgang i 2.etg, soverom og stue.
- Det er slukkeapparat i entre nede.

SIKKERHET
- Det er ikke montert snøfanger på bratt del av taket over oppholds- og gangarealer utvendig.
- Det er ikke montert sklisikring for stige ved foten av takstige.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER
- Oppdragsgiver
- Spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- app.propcloud.no
- Kartverket
- Nasjonal løsmassedatabase

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
- Entre: Malt trepanel, malt trepanel, fliser
- Vaskerom: Malt strietapet, takess-plater, fliser
- Bad: Flis, takess-plater, flis
- Kjøkken: Malt tapet, takess-plater, laminat
- Stue ved kjøkken: Malt trepanel/malt tapet, takess-plater, laminat
- Innerste stue: Malt trepanel, takess-plater, laminat

2.ETG
- Trappegang: Malt trepanel, takess-plater, laminat
- Bad: Malte våtromsplater, takess-plater, belegg
- Soverom mot trapp: Malt trepanel, takess-plater, laminat
- Soverom mot trappegang: Malt trepanel, takess-plater, laminat
- Innerste soverom: Tapet, takess-plater, laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:
- År 2024. Vannskade grunnet fryst rør over entre. Utbedret av Recover, på vegne av forsikringsselskapet Storebrand Privat. Nytt tak og delvis listverk i gang og på bad nede.
Sak står fortsatt som pågående hos Storebrand Privat, men egenandel er betalt inn og det er ferdig utbedret. Skadenummer 1631889,1. Rapport fra Recover på skade fremvist.
- År 2023. Bygd ny veranda mot veien. Utført av eier.
- År 2022. Malt hus og garasje utvendig. Utført av eier.
- År 2022. Montert nytt vindu i spisestue. Utført av Finn Fosser. Faktura fremvist.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	65			35	65	
2.etg	33				33	
SUM BYGNING	98			35	98	
SUM BRA	98					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1 etg		66				66
Garasje 2 etg		33			15	18
SUM BYGNING		99			15	84
SUM BRA	99					

BRA-i:

1.ETG
Entre, vaskerom, bad, kjøkken, 2 stuer

2.ETG
Trappegang, bad, 3 soverom

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

- Kun liten del av areal på gang i 2.etg er målbart.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE
- Støpt plate med vegger i bindingsverk, vindsperre av gips og liggende kledning. Tak av konstruert tre og undertak av sutak, tekket med betong takstein. Ytterdør, to leddporter og vinduer. Et rom på garasjeloft er innredet med trepanel.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Olav Halvorsen Sikkeland

Takstmann, byggmester og fagskoleingeniør med over 15 års erfaring i fra byggebransjen.

12/02/2025



Olav Halvorsen Sikkeland

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

FUNDAMENTER
- Begrenset mulighet for kontroll. Basert på visuell inspeksjon utvendig og dels krypekjeller.
- Støpt grunnmur i betong. Antatt fundamentert til fjell. Det er berg i dagen rundt om på tomten og i krypkjeller som indikerer dette.

DRENERING
- Det er ikke gitt opplysninger om det er drenering rundt bolig.
- Takvann har utkast til terreng

Merknader:
- Det anbefales ytterligere undersøkelser om bolig er drenert, og eventuelt vedlikeholde eller etablere dette. Det er observert fukt på grunnen i krypekjeller og det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig. Stående vann i bakken inntil grunnmur kan gi frostsprengning av grunnmuren og det kan skape et fuktig miljø i krypekjeller som kan gi grunnlag for fuktrelaterte skader i krypekjeller.
- Takvann bør ledes lenger vekk fra grunnmur enn det gjør i dag. Det kan observeres nedsenkninger i terreng ved utkast som kan tyde på utvasking. Utvasking kan føre til at vann blir stående inntil grunnmur over tid og kan gi frostsprengning av fundamenter og det kan bidra til å skape et fuktig miljø i krypekjeller som kan gi grunnlag for fuktrelaterte skader i krypekjeller.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypekjeller antatt under eldste del av bolig.
Kun mulig å inspisere krypekjeller under entre. Videre inspeksjon innover i krypekjeller krever demontering av avløpsrørene for å komme seg videre innover.
Varierende lav høyde i krypekjeller. Ca.60 cm høyde ved luke i entre.

Merknader:
- Det observeres i krypekjeller at fukt har trukket opp i yttermurer. Se punkt 1.1 for anbefalte tiltak. Stående vann i bakken inntil grunnmur kan gi frostsprengning av grunnmuren og det kan skape et fuktig miljø i krypekjeller som kan gi grunnlag for fuktrelaterte skader i krypekjeller.
- Det er observert organiske materiale og gammel isolasjon på bakken i kjeller. Dette bør fjernes da det kan bidra til å trekke og holde på fukt og at skadelige organismer kan få grobunn på disse og spre seg videre til konstruksjonen.
- Det er observert en del stengte ventiler i krypekjeller. Disse bør åpnes for å få luftet ut krypekjeller bedre.
- Det observeres at det ikke er fuktsperre mot bakken, samt at bakken i krypekjeller er fuktig. Det anbefales etablert fuktsperre i krypekjeller for å skape et tørrere klima.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten rundt bolig er dels flat, dels motfall og dels fall vekk fra bolig.

Merknader:
- Det anbefales å skape fall fra bolig. Stående vann i og på bakken inntil grunnmur kan gi frostsprengning av grunnmuren og det kan skape et fuktig miljø i krypekjeller som kan gi grunnlag for fuktrelaterte skader i krypekjeller. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og punkt 1.2

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger på eldste del er antatt ut ifra alder og tykkelse oppført i tømmer i 1 etg og bindingsverk av boks med 10cm isolasjon i 2 etg
Eldste del ser ut til å være etterisolert med 5 cm i senere tid.
Yttervegger på tilbygg er antatt oppført i isolert bindingsverk med 15 cm tykkelse, basert på veggtykkelse.
Ytterkledning montert på klemlekt(sløyfe) utenpå vindsperre. Museband montert.

Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet uten destruktive undersøkelser.

- Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning.
- Kledning fremstår normalt vedlikeholdt.

Merknader:
- Ved veranda mot vei går ytterkledning ned og forbi veranda. Vedlikehold kan ikke bli utført like godt som på andre veggdeler og det er større risiko for fuktutfordringer, råte og kortere levetid.
Anbefaler tiltak for å fuktsikre yttervegg mot veranda.
- Det meste av kledning og omramming utvendig ligger helt eller delvis ned til beslag på vannbrett, samt at det mangler beslag på de fleste vinduer og der det er montert beslag er det ikke oppbrett i endene av beslag. Fuktskader, råte og inntrenging av vann i konstruksjonen kan oppstå, samt at levetid kan reduseres.
Anbefaler tiltak som skaper fri høyde på minimum 6mm mellom beslag og kledning/omramming og at det monteres beslag med oppbrett i kantene.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1977, 1998, 2008, 2018.
Ytterdør med flere små 2-lags isolerglass i trekarm, merket med årstall 2015.
Vaskeromsdør uten vindu i trekarm, merket med årstall 2006.

Vindu og dører er montert jevnt med kledning som gir mindre risiko for fukt inn i konstruksjonen, men noe lavere isolerende effekt.

Merknader:
- Det observeres at noen omramminger, kledning og selve vinduet er montert for nærme vannbrettet. Dette gir økt fuktbelastning og kan forkorte forventet levetid.
Tiltak for å skape mer fritt rom ned til vannbrett anbefales, samt at det monteres beslag med oppbrett i endene på vannbrettene som ikke har dette. Dette må sees i sammenheng med punkt 2.1 Yttervegger.
- Balkongdør er hard i vrider ved lukking og subber i terskel.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av vrider for å avklare årsak og utbedringsmetode, samt justering av dør for å unngå subbing.
- Vaskeromsdør subber i terskel.
Det anbefales justering av dør for å unngå subbing.
- Råte i flere av de eldste vinduene.
- Soveromsvindu på innerste soverom er vanskelig å lukke, henger skikkelig
- Finner ingen årstall på vinduer i 2.etg, antatt fra 1970-tallet.
- Utydelig årstall på vinduer på bad og vaskerom. Antatt 1998.

TG3 er satt på de eldste vinduene da det er flere som er angrepet av råte, det er funksjonssvikt samt at levetid ansees som utløpt, og de bør byttes i sin helhet.

4. Tak

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak i vinkel konstruert i tre, med ark på en side. Hovedsakelig lukket konstruksjon.

- Ingen indikasjon i noen takutstikk på at det er godt luftet, lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning i takutstikk.

Merknader:
- Det kan ikke sees noe utlufting i takutstikk.
Risiko for at lufting bak ytterkledning ikke kan komme ut noen steder i topp av vegg, eller at det er inntak til lufting av tak. Fukt og kondensskader kan oppstå.
Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig lufting av tak og takutstikk og for å avklare videre tiltak.
- Det er ikke tilgang til noen loft for sjekk av gjennomføringer, fuktskjolder på underside av tak eller lufting av tak.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Valmet tak med prefabrikkerte taksperrer, sutak undertak tekket med betong takstein.
Teglpipe opp til yttertak med lettklinker elementpipe over tak, som er helbeslått over tak. Dette i følge rapport fra brannvesenet.
Sløyfer = 15mm, steinlekter = 36mm
Undertak er tørt og fritt for skjolder der det ble ble skjøvet opp takstein for kontroll.
Tak ble kontrollert fra takstige og fra tak over tilbygg, da det var kun det som var sikkerhetsforsvarlig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
- Det observeres en del mose på takstein av betong. Mose kan skape frostsprengning av takstein, redusere levetiden på taksteinen og stoppe vannflyten i takrenner.
Anbefaler rengjøring av betong takstein og takrenner.
- Takrenner bør renses. Det er fult av mose og andre fremmedlegemer som ikke hører hjemme i takrenner.
- Åpning fra takrenner og ned i nedløp til terreng er veldig liten og det er observert at mose og annet har satt seg fast her, slik at vann blir stående i takrenner.
Anbefales at åpning til nedløp gjøres større og at takrenner renses.
- Takrenner ligger svært nære motgående tak hvor takflaten møter takrenne. Mose og og andre ting bygger seg opp på motstående takflate og hindrer utrenning av vann fra takrenne til motgående tak. Vann kan trenge inn under takstein, redusere levetiden til takstein eller frostsprenge takstein.
Det anbefales å montere nedløp på takrenner som ledes ut på tak, slik at takvannet i stedet ledes direkte ned til neste takrenne.
- Beslag på skorstein har gått fra hverandre. Risiko for vanninntrenging ved pipestokk er akutt.
Beslag bør utbedres.
- Takstein under beslag på pipestokk har glidd ned, det er åpent ned på undertaket. Risiko for fuktinntrengning i gradrenne er akutt, samt at snø og is kan bygge seg opp i gradrenne og skape skader på undertaket vinterstid med påfølgende vannskader inn. Det ser ut til at dette har vært slik en stund.
Det bør utbedres umiddelbart.
- Det mangler topphatt på luftehatt til Villavent og det er blitt plassert en takstein oppå i stedet. Risiko for fukt inn i ventileringsrør til mekanisk avtrekk og takkonstruksjonen til stede.
Det anbefales å skaffe en ny topphatt.

TG 3 gjelder beslag på pipe, nedsklidd takstein og topphatt til Villavent.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Kun tilgjengelige kneloft inspisert. Ingen tilgang andre steder. Begrenset kontroll.

Hovedsakelig lukket konstruksjon.

Merknader:
- Avføring fra skadedyr og feller er observert på kneloft mot gårdsplass. Ytterligere undersøkelser for hvor skadedyr kan komme inn anbefales, samt tiltak for å holde disse ute.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

INNGANGSPARTI, 15,3 m²
- Veranda i trykkimpregnert trevirke. Festet til grunnmur i bakkant og understøttet av betongpilarer i fremkant

INNGANGSPARTI VASKEROM, 6,0 m²
- Veranda i trykkimpregnert trevirke. Festet til grunnmur i bakkant og understøttet av betongpilarer i fremkant

VERANDA MOT VEI, 14,0 m²
- Veranda i trykkimpregnert trevirke. Festet til ytterkledning i bakkant og understøttet av betongpilarer i fremkant

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
VERANDA MOT VEI
- Ytterkledning går ned og forbi veranda. Vedlikehold kan ikke bli utført like godt som på andre veggdeler og det er større risiko for fuktutfordringer, råte og kortere levetid.
Anbefaler tiltak for å fuktsikre yttervegg mot veranda.

INNGANGSPARTI
- Rekkverkshøyde er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.
- Ett fundament har sklidd ut på veranda ved inngangsdør.
Det anbefales tiltak for å rette opp fundament.
- Betydelig slitasje på overflate. Levetid går mot slutten.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

OVERFLATE
- Vegger er flis
- Himling er i takess-plater

INNREDNING:
- Benkeskap med porselensvask og 1 greps blandebatteri i stål, speil over vask og vegghengte skap på to sider med lys i mellom skap.
- Gulvstående wc
- Dusjkabinett
- Villavent mekanisk avtrekk

Merknader:
- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage.
- Punktvis bom (hulrom) på flis.
- Villavent mekanisk avtrekk, holder ikke ark ved test.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

OVERFLATE
- Flis på gulv
- Sluk i plast, plassert under kabinett

Merknader:
- Gulvet har ikke godt fall som vil lede bruks- og lekkasjevann mot sluk fra der lekkasjer kan oppstå og det er ikke vanntett forhøyning under dør som hindrer lekkasjevann i renne ut av rommet.
- Punktvis bom (hulrom) på fliser

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 1990

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, slukforhøyer og tegn til klemt mansjett under slukforhøyer.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra entre, rett over gulvlist uten at det ble observert tegn til fukt eller eldre lekkasjer.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Merknader:
- Antatt membran ligger veldig dypt ved sluk videre dybde i gulv er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak som vil kreve rehabilitering av våtrommet.
- Levetid til membran er ansees som utgått og det bør påregnes rehabilitering av våtrommet.
- Det er tegn til at membran er smurt ut på plastbelegget utenpå vannrør. av kobber. Det ser ut til at membran begynner å slippe og er utett ved gjennomføring i vegg.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

OVERFLATE
- Vegger er malt strie
- Himling er i takess

INNREDNING
- Utslagskum i stål med veggmontert ett-greps blandebatteri
- Hyller
-Opplegg for vaskemaskin

Merknader:
- Villavent mekanisk avtrekk, holder ikke ark ved test.
- Det er montert gulvlist og overgang mellom gulv og vegg kan ikke kontrolleres.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

OVERFLATE
- Flis på gulv
- Sluk i plast , plassert ved vvb
- Terskler er fuget med mykfuge mot gulv.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
- Gulvet har ikke godt fall som vil lede bruks- og lekkasjevann mot sluk fra der lekkasjer kan oppstå og det er ikke vanntett forhøyning under dør som hindrer lekkasjevann i renne ut av rommet.
- Stedvis bom (hulrom) under flis.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1998

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås

- Det er ikke boret hull i fra tilstøtende rom da dette er bad og andre sider er yttervegg. Det er ikke mulig å bore fra undersiden eller fra entre da døråpning fyller hele veggbredden.
Det er ikke blitt kontrollert mot fukt i konstruksjonen.

Merknader:
- Det er tilnærmet flatt gulv. Gulvet har ikke godt fall som vil lede bruks- og lekkasjevann mot sluk fra der lekkasjer kan oppstå og det er ikke vanntett forhøyning under dør som hindrer lekkasjevann i renne ut av rommet.
- Det er ikke tegn til at membran er klemt til sluk med klemring. Vann kan trekke inn under membran og videre utover.
- Det er lagt gulvlister på gulv. Antatt punktering i oppbrett av membran på vegg ved spikring av gulvlist.
- Sluk virker tett. Svært dårlig avrenning. Vann vil ikke forsvinne ved plutselig utstrømming i rommet og kan ta andre veier videre inn i boligen.
Sluk bør renses omgående så det kan ta unna eventuelt lekkasjevann.

Det anbefales en rehabilitering av våtrommet.

7.3 Bad 2.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er vinduer/dører i våtsonen.

OVERFLATE
- Vegger er malte våtromsplater
- Himling er i takess-plater

INNREDNING
- Vask i porselen med ett-greps blandebatteri i stål.
- Gulvstående toalett
- Dusj med veggmontert ett-greps dusjarmatur og regulerbar holder for dusjhode.
- Dusjforheng

Merknader:
- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage.
- Villavent mekanisk avtrekk, holder ikke ark ved test.
- Maling har begynt å slippe på vegg rundt holder for dusjhodet i dusjsonen. Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og skape fuktskader.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

OVERFLATE
- Belegg på gulv
- Sluk i plast , plassert i dusjsone
- Belegg er brettet opp mot terskel.

Merknader:
- Det er ikke godt fall på gulv eller til sluket.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og tegn til klemt belegg.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra trapp, uten at det ble observert tegn til fukt eller eldre lekkasjer.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Merknader:
- Maling har begynt å slippe på vegg rundt holder for dusjhodet i dusjsonen. Fukt kommer til trenge inn i konstruksjonen ved bruk av dusj og vil skape fuktskader.
- Levetid på belegget antas å være ute og for lengst passert.

Bad bør rehabiliteres i sin helhet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER
- Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR
- Trekker ok ved test med papirark på alle hastigheter. Avkast ut. Villavent mekanisk ventilasjon.

INNREDNING
- Innredning med profilerte fronter.
- Benkeplate i laminat i. Malt tapet på vegg over benk
- Dobbel kum i stål med ett-greps blandebatteri i stål.
- 1 stekeovn, 1 Micro og oppvaskmaskin integrert i innredning. Kokeplate nedsenket i benkeplate. Frittstående kombi kjøle- og fryseskap.

Merknader:
- Det er observert svelling i skjøter på benkeplate. Det er tegn til at fukt har trengt ned i benkeplate tidligere. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.
- Stedvis svell og flekker i innredning. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.
- Det er stedvis skader på gulv i kjøkken. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vanntilførsel i bolig i kobber med plastbelagte rør. Vanntilførsel inn i plast. Avløpsrør i plast.
Avløpsvann føres til eget renseanlegg vest på gårdsplass.

- Stoppekran plassert i vaskerom. Fungerer ved test på befaringsdagen.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr på befaringsdagen.
- Staking foregår via sluk og toalett.
- Utekran plassert ved vaskeromsinngang

Merknader:
- Eier vet ikke når anlegget er fra.
- I følge eier går en del vannrør i himling over bad i 1.etg. Disse er frostsikret med varmekabel. Det har vært skadesak med grunnet fryste vannrør.
Det anbefales å legge om føringsveiene til vannrørene, så vannrør kommer i frostfri sone.
- Avløpsrør i krypekjeller er ikke klamret, kun understøttet uten noen form for innfesting. Avløpsrør kan miste funksjon og bli tilstoppet ved kollaps.
Det anbefales at avløpsrør klamres i krypekjeller.
- Lufting av avløpsanlegg er ikke påvist. Antas at lufting går ut i samme hatt som Villavent. Det kan sees et avløpsrør som går vertikalt oppover i vegg mellom bad og entre og det er i retning av luftehatt på tak.
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare lufting av avløp.
- Sluk på vaskerom hadde svært dårlig avrenning. Rens av sluk anbefales.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 187 liter som er installert i 2017. Plassert i vaskerom som har sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: - Sluk i vaskerom har svært dårlig avrenning. Sluk bør renses.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2009

Vamepumpe merket med 2009.

Merknader:
- Det er ikke blitt utført service på varmepumpe. Det anbefales tilsyn av varmepumpe fra kyndig personell.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Villavent avtrekk på begge bad, vaskerom og kjøkkenavtrekk.

- Ventiler i vegg og i vinduer, samt åpningsbare vinduer.

Merknader:
- Villavent trekker dårlig på begge bad og vaskerom. Rens og kontroll av avtrekk anbefales.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1990

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Eier vet ikke

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført XX.XX.2014 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer.
Anlegget er vurdert ut i fra forenklet vurdering på befaringsdagen.

INNHENTET FRA DLE v/ Rakkestad Energi
Målernummer: 7359992891363710
Siste kontroll utført: 15.05.2014 - saksnr 4325.
Status: Sak avsluttet etter utbedring av elektroinstallatør El-Teknikk Magne Finpå.

SAMSVARSERKLÆRINGER
- 23.06.2016, OneCo Elektro AS, signert: Ikke tydelig signatur
Målerbytte (AMS måler)

Merknader: - Ingen annen samsvarserklæring enn for AMS-MÅLER er fremvist

- Kursfortegnelse er ikke dokumentert når eller av hvem.

- Det anbefales at el-fagkyndig personell i fra bedrift som har autorisert installatør utfører en utvidet kontroll av el-anlegget i hele boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Det er ikke fremvist ferdigattest på tilbygg til bolig og på garasje. Det er usikkert om tiltakene er omsøkt før eller etter 01.01.1998. Tiltak omsøkt før 01.01.1998 gis ikke ferdigattest.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Det anbefales ytterligere undersøkelser av når tilbygg til bolig og når garasje ble omsøkt, og videre vurdering om det er behov for å søke om ferdigattest for dette arbeidet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Det anbefales ytterligere undersøkelser om bolig er drenert, og eventuelt vedlikeholde eller etablere dette. Det er observert fukt på grunnen i krypekjeller og det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig. Stående vann i bakken inntil grunnmur kan gi frostsprengning av grunnmuren og det kan skape et fuktig miljø i krypekjeller som kan gi grunnlag for fuktrelaterte skader i krypekjeller. - Takvann bør ledes lenger vekk fra grunnmur enn det gjør i dag. Det kan observeres nedsenkninger i terreng ved utkast som kan tyde på utvasking. Utvasking kan føre til at vann blir stående inntil grunnmur over tid og kan gi frostsprengning av fundamenter og det kan bidra til å skape et fuktig miljø i krypekjeller som kan gi grunnlag for fuktrelaterte skader i krypekjeller.
1.2	Krypekjeller
	- Det observeres i krypekjeller at fukt har trukket opp i yttermurer. Se punkt 1.1 for anbefalte tiltak. Stående vann i bakken inntil grunnmur kan gi frostsprengning av grunnmuren og det kan skape et fuktig miljø i krypekjeller som kan gi grunnlag for fuktrelaterte skader i krypekjeller. - Det er observert organiske materiale og gammel isolasjon på bakken i kjeller. Dette bør fjernes da det kan bidra til å trekke og holde på fukt og at skadelige organismer kan få grobunn på disse og spre seg videre til konstruksjonen. - Det er observert en del stengte ventiler i krypekjeller. Disse bør åpnes for å få luftet ut krypekjeller bedre. - Det observeres at det ikke er fuktsperre mot bakken, samt at bakken i krypekjeller er fuktig. Det anbefales etablert fuktsperre i krypekjeller for å skape et tørrere klima.
1.3	Terrengforhold
	- Det anbefales å skape fall fra bolig. Stående vann i og på bakken inntil grunnmur kan gi frostsprengning av grunnmuren og det kan skape et fuktig miljø i krypekjeller som kan gi grunnlag for fuktrelaterte skader i krypekjeller. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og punkt 1.2
2.1	Yttervegger
	- Ved veranda mot vei går ytterkledning ned og forbi veranda. Vedlikehold kan ikke bli utført like godt som på andre veggdeler og det er større risiko for fuktutfordringer, råte og kortere levetid. Anbefaler tiltak for å fuktsikre yttervegg mot veranda. - Det meste av kledning og omramming utvendig ligger helt eller delvis ned til beslag på vannbrett, samt at det mangler beslag på de fleste vinduer og der det er montert beslag er det ikke oppbrett i endene av beslag. Fuktskader, råte og inntrenging av vann i konstruksjonen kan oppstå, samt at levetid kan reduseres. Anbefaler tiltak som skaper fri høyde på minimum 6mm mellom beslag og kledning/omramming og at det monteres beslag med oppbrett i kantene.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Det kan ikke sees noe utlufting i takutstikk. Risiko for at lufting bak ytterkledning ikke kan komme ut noen steder i topp av vegg, eller at det er inntak til lufting av tak. Fukt og kondensskader kan oppstå. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig lufting av tak og takutstikk og for å avklare videre tiltak. - Det er ikke tilgang til noen loft for sjekk av gjennomføringer, fuktskjolder på underside av tak eller lufting av tak.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Avføring fra skadedyr og feller er observert på kneloft mot gårdsplass. Ytterligere undersøkelser for hvor skadedyr kan komme inn anbefales, samt tiltak for å holde disse ute.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	VERANDA MOT VEI - Ytterkledning går ned og forbi veranda. Vedlikehold kan ikke bli utført like godt som på andre veggdeler og det er større risiko for fuktutfordringer, råte og kortere levetid. Anbefaler tiltak for å fuktsikre yttervegg mot veranda. INNGANGSPARTI - Rekkverkshøyde er ikke i henhold til dagens forskriftskrav. - Ett fundament har sklidd ut på veranda ved inngangsdør. Det anbefales tiltak for å rette opp fundament. - Betydelig slitasje på overflate. Levetid går mot slutten.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage. - Punktvis bom (hulrom) på flis. - Villavent mekanisk avtrekk, holder ikke ark ved test.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	- Gulvet har ikke godt fall som vil lede bruks- og lekkasjevann mot sluk fra der lekkasjer kan oppstå og det er ikke vanntett forhøyning under dør som hindrer lekkasjevann i renne ut av rommet. - Punktvis bom (hulrom) på fliser
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	- Villavent mekanisk avtrekk, holder ikke ark ved test. - Det er montert gulvlist og overgang mellom gulv og vegg kan ikke kontrolleres.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	- Gulvet har ikke godt fall som vil lede bruks- og lekkasjevann mot sluk fra der lekkasjer kan oppstå og det er ikke vanntett forhøyning under dør som hindrer lekkasjevann i renne ut av rommet. - Stedvis bom (hulrom) under flis.
7.3.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage. - Villavent mekanisk avtrekk, holder ikke ark ved test. - Maling har begynt å slippe på vegg rundt holder for dusjhodet i dusjsonen. Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og skape fuktskader.
7.3.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	- Det er ikke godt fall på gulv eller til sluket.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Det er observert svelling i skjøter på benkeplate. Det er tegn til at fukt har trengt ned i benkeplate tidligere. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder. - Stedvis svell og flekker i innredning. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder. - Det er stedvis skader på gulv i kjøkken. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Eier vet ikke når anlegget er fra. - I følge eier går en del vannrør i himling over bad i 1.etg. Disse er frostsikret med varmekabel. Det har vært skadesak med grunnet fryste vannrør. Det anbefales å legge om føringsveiene til vannrørene, så vannrør kommer i frostfri sone. - Avløpsrør i krypekjeller er ikke klamret, kun understøttet uten noen form for innfesting. Avløpsrør kan miste funksjon og bli tilstoppet ved kollaps. Det anbefales at avløpsrør klamres i krypekjeller. - Lufting av avløpsanlegg er ikke påvist. Antas at lufting går ut i samme hatt som Villavent. Det kan sees et avløpsrør som går vertikalt oppover i vegg mellom bad og entre og det er i retning av luftehatt på tak. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare lufting av avløp. - Sluk på vaskerom hadde svært dårlig avrenning. Rens av sluk anbefales.
10.4	Varmesentraler
	- Det er ikke blitt utført service på varmepumpe. Det anbefales tilsyn av varmepumpe fra kyndig personell.
10.5	Ventilasjon
	- Villavent trekker dårlig på begge bad og vaskerom. Rens og kontroll av avtrekk anbefales.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Det observeres at noen omramminger, kledning og selve vinduet er montert for nærme vannbrettet. Dette gir økt fuktbelastning og kan forkorte forventet levetid. Tiltak for å skape mer fritt rom ned til vannbrett anbefales, samt at det monteres beslag med oppbrett i endene på vannbrettene som ikke har dette. Dette må sees i sammenheng med punkt 2.1 Yttervegger. - Balkongdør er hard i vrider ved lukking og subber i terskel. Det anbefales ytterligere undersøkelser av vrider for å avklare årsak og utbedringsmetode, samt justering av dør for å unngå subbing. - Vaskeromsdør subber i terskel. Det anbefales justering av dør for å unngå subbing. - Råte i flere av de eldste vinduene. - Soveromsvindu på innerste soverom er vanskelig å lukke, henger skikkelig - Finner ingen årstall på vinduer i 2.etg, antatt fra 1970-tallet. - Utydelig årstall på vinduer på bad og vaskerom. Antatt 1998. TG3 er satt på de eldste vinduene da det er flere som er angrepet av råte, det er funksjonssvikt samt at levetid ansees som utløpt, og de bør byttes i sin helhet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Det observeres en del mose på takstein av betong. Mose kan skape frostsprengning av takstein, redusere levetiden på taksteinen og stoppe vannflyten i takrenner. Anbefaler rengjøring av betong takstein og takrenner. - Takrenner bør renses. Det er fult av mose og andre fremmedlegemer som ikke hører hjemme i takrenner. - Åpning fra takrenner og ned i nedløp til terreng er veldig liten og det er observert at mose og annet har satt seg fast her, slik at vann blir stående i takrenner. Anbefales at åpning til nedløp gjøres større og at takrenner renses. - Takrenner ligger svært nære motgående tak hvor takflaten møter takrenne. Mose og og andre ting bygger seg opp på motstående takflate og hindrer utrenning av vann fra takrenne til motgående tak. Vann kan trenge inn under takstein, redusere levetiden til takstein eller frostsprenge takstein. Det anbefales å montere nedløp på takrenner som ledes ut på tak, slik at takvannet i stedet ledes direkte ned til neste takrenne. - Beslag på skorstein har gått fra hverandre. Risiko for vanninntrenging ved pipestokk er akutt. Beslag bør utbedres. - Takstein under beslag på pipestokk har glidd ned, det er åpent ned på undertaket. Risiko for fuktinntrengning i gradrenne er akutt, samt at snø og is kan bygge seg opp i gradrenne og skape skader på undertaket vinterstid med påfølgende vannskader inn. Det ser ut til at dette har vært slik en stund. Det bør utbedres umiddelbart. - Det mangler topphatt på luftehatt til Villavent og det er blitt plassert en takstein oppå i stedet. Risiko for fukt inn i ventileringsrør til mekanisk avtrekk og takkonstruksjonen til stede. Det anbefales å skaffe en ny topphatt. TG 3 gjelder beslag på pipe, nedsklidd takstein og topphatt til Villavent.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	- Antatt membran ligger veldig dypt ved sluk videre dybde i gulv er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak som vil kreve rehabilitering av våtrommet. - Levetid til membran er ansees som utgått og det bør påregnes rehabilitering av våtrommet. - Det er tegn til at membran er smurt ut på plastbelegget utenpå vannrør. av kobber. Det ser ut til at membran begynner å slippe og er utett ved gjennomføring i vegg.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

	- Det er tilnærmet flatt gulv. Gulvet har ikke godt fall som vil lede bruks- og lekkasjevann mot sluk fra der lekkasjer kan oppstå og det er ikke vanntett forhøyning under dør som hindrer lekkasjevann i renne ut av rommet. - Det er ikke tegn til at membran er klemt til sluk med klemring. Vann kan trekke inn under membran og videre utover. - Det er lagt gulvlister på gulv. Antatt punktering i oppbrett av membran på vegg ved spikring av gulvlist. - Sluk virker tett. Svært dårlig avrenning. Vann vil ikke forsvinne ved plutselig utstrømming i rommet og kan ta andre veier videre inn i boligen. Sluk bør renses omgående så det kan ta unna eventuelt lekkasjevann. Det anbefales en rehabilitering av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.3.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	- Maling har begynt å slippe på vegg rundt holder for dusjhodet i dusjsonen. Fukt kommer til trenge inn i konstruksjonen ved bruk av dusj og vil skape fuktskader. - Levetid på belegget antas å være ute og for lengst passert. Bad bør rehabiliteres i sin helhet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MÅLEBREV

x	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune

Rakkestad
Postboks 264
1890 Rakkestad
Org.nr.: 945 372 281

Journalnr: 15/07

Målebrev nr: 2543

Evt midlertidig forretning, dato, ref nr:

Målebrev over

Eiendom	Gnr: 47	Bnr: 26	Festenr:
	Bruksnavn/adresse: Fosshaug		
Areal	1663 m2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
«*Kommunen* skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning *og registreringsbrev, som er nødvendig for å* ***opprette*** *registerenheten i grunnboken,* snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. *Det samme gjelder for målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.*»

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	11.05.2007
Rekvirent	Ole-Jørgen Tjerbo
Bestyrer	Arne Gjerberg
Forretning	Kart og delingsforretning for innløsing av festetomt nr. 1 under g.nr. 47 b.nr. 6. Grensene utover i elven er i henhold til vassdragslovens §§ 2 og 4.

Underskrift

Sted	Underskrift	Underskrift
Rakkestad	Arne Gjerberg	
Dato: 11.06.2007	Arne Gjerberg	

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

AVSKRIFT
TINGLYST
12 JUN 2007
DAGBOKNR.: 469211
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser ol)

K-blankett **705823-E** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-1996

Gnr	Bnr	Festenr
47	26	

Representasjonspunkt
X 6586038 Y 642126

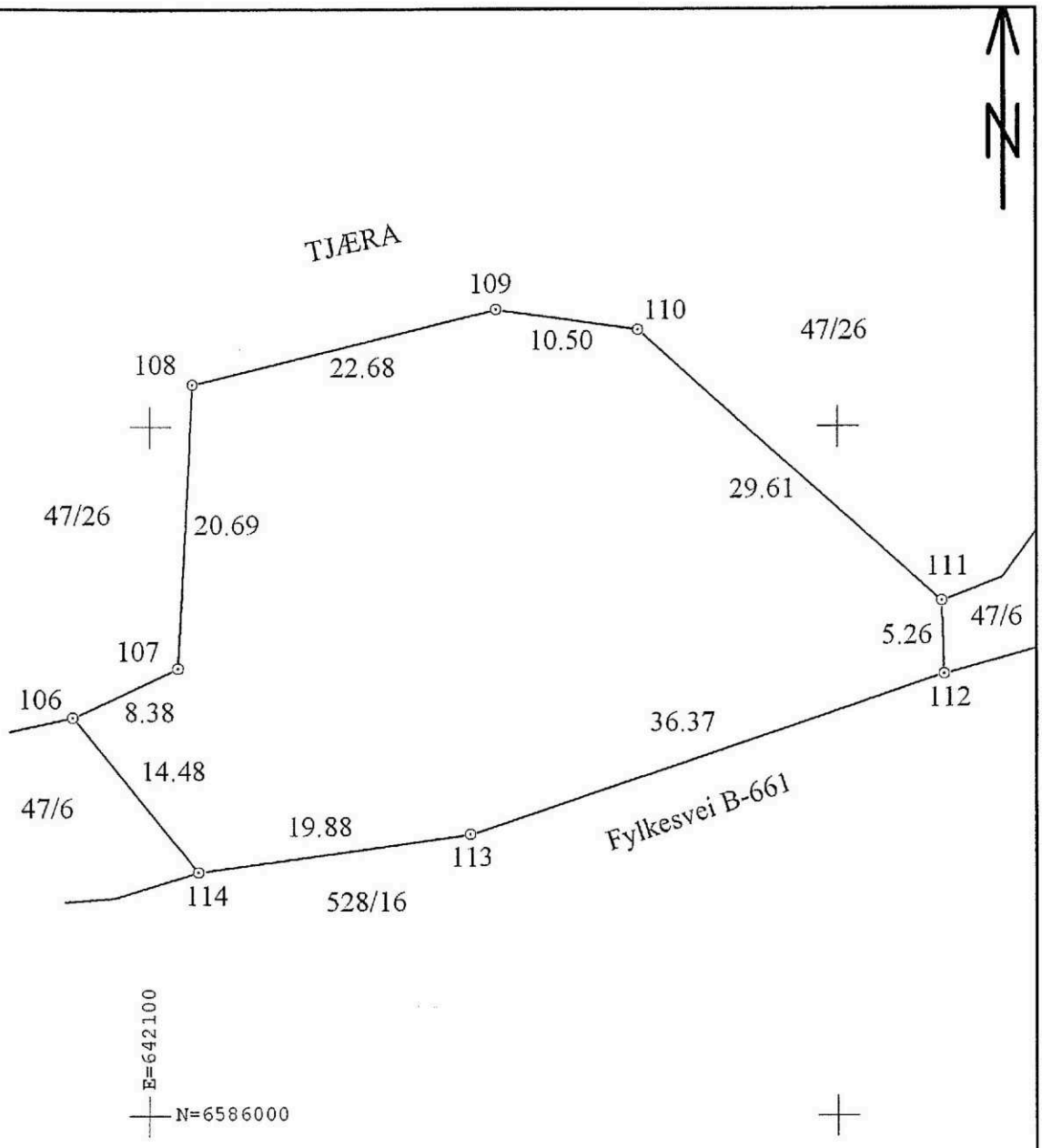
Kartblad	X	Landsnett
32-05-522-122-10-11		

Målestokk	Areal
1: 500	1663 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
15/07

Målebrev nummer
2543



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
112	Off. godkj. grensemerke i jord	6586031.99	642157.70	36.37	
113	Umerka Grensepunkt	6586020.35	642123.25	19.88	
114	Off. godkj. grensemerke i jord	6586017.67	642103.55	14.48	
106	Off. godkj. grensemerke i jord	6586028.90	642094.41	8.38	
107	Umerka Grensepunkt	6586032.42	642102.01	20.69	
108	Umerka Grensepunkt	6586053.08	642103.08	22.68	
109	Umerka Grensepunkt	6586058.47	642125.11	10.50	
110	Umerka Grensepunkt	6586057.01	642135.50	29.61	
111	Off. godkj. grensemerke i jord	6586037.25	642157.55	5.26	

Rakkestad brannvesen

Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein

Beskjed til huseier:
Under tilsynet fant vi følgende feil eller mangler som bør utbedres. Manglene har vi krysset av nedenfor. Dersom manglene ikke utbedres, kan det gis pålegg med frist for utbedring.

Eier:	**Adresse:** Dalenveien 198, 1890 Rakkestad	**G.nr/Br.nr/F.nr** 047 / 026 / 000

Antall / type og plassering av skorstein(er): 1
En 9" teglskorstein med Leca topp, plassert midt i huset

Antall / type og plassering av ildsted(er): 1
En Dovre 500 CB i spisestue 1.etasje.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

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

ANMERKNINGER / TILTAK:

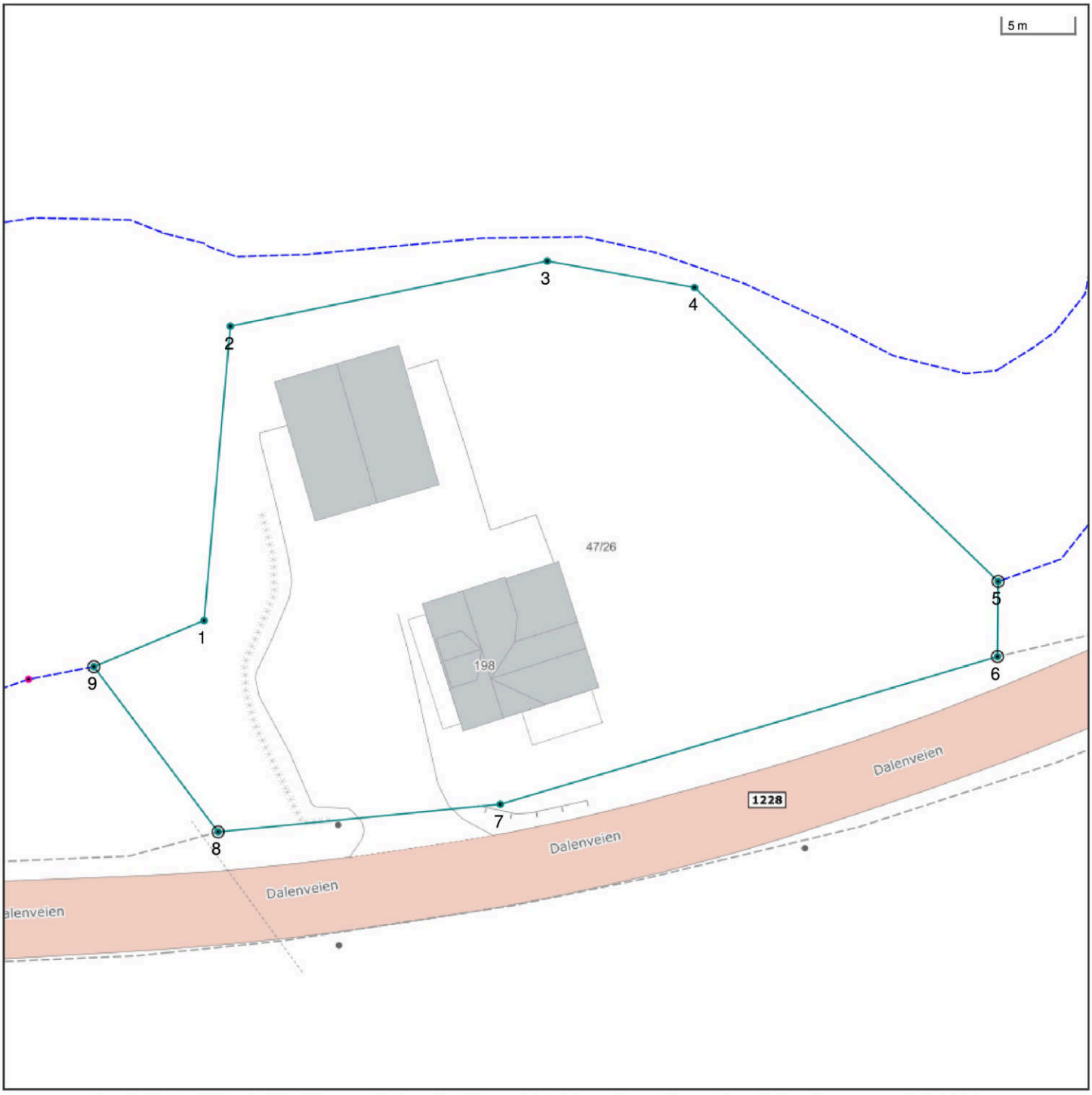
1.1	Skorsteinen har ikke samme tverrsnitt i hele sin lengde (utbedres)
1.4	Brennbart materiale er oppstilt for nær sotluken, min.300mm (ordnes)
2.5	Dovre 500CB mangler delvis brennstein bak i ildrommet (ordnes)

Tilsynet ble utført 10.3.2017 av.....
Kim Rydén

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

Utskriftsdato: 03.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3120 - 47/26//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 662,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6586038,07	**Øst**	642126,05	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6586032,42	642102,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,38	
2	6586053,08	642103,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,69	
3	6586058,47	642125,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,68	
4	6586057,01	642135,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,49	
5	6586037,25	642157,55	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,61	
6	6586031,99	642157,7	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,26	
7	6586020,35	642123,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,36	
8	6586017,67	642103,55	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,88	
9	6586028,9	642094,41	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,48	

Rakkestad kommune

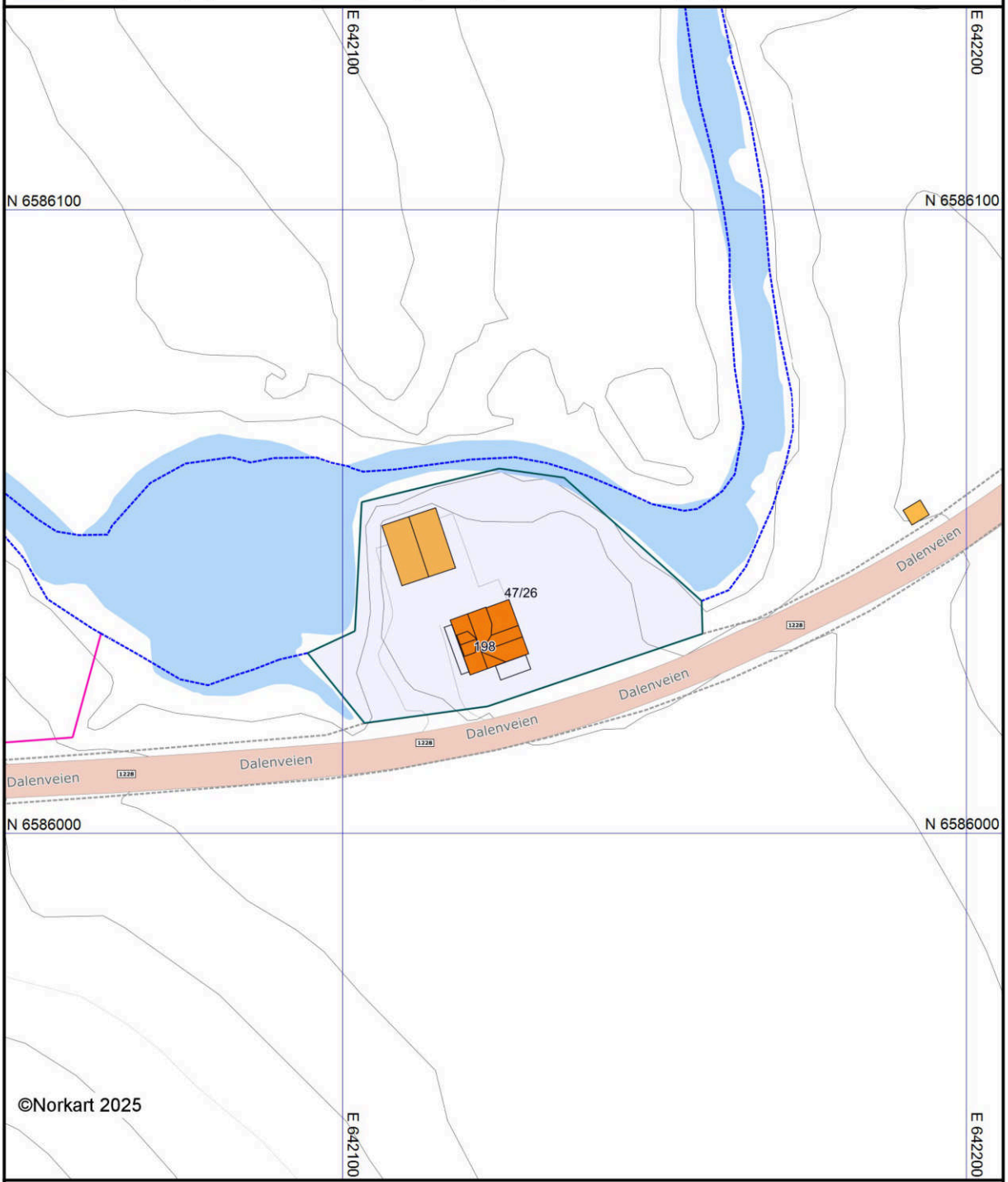
Grunnkart

Eiendom: 47/26
Adresse: Dalenveien 198
Dato: 03.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Dalenveien 198

SKOLER

Kirkeng skole (1-7 kl.) 140 elever, 7 klasser	10 min 9.2 km
Bergenhus skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	11 min 11.1 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 18 klasser	13 min 12 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	27 min 26.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	31 min 32.2 km

SPORT

Tjerneskleiva ballplass	4 min
Østbygda stadion gressbane	4 min
Family Sports Club Rakkestad	13 min
Family Sports Club Mysen	25 min

VARER/TJENESTER

Stortorget	11 min
Mysen Bysenter	25 min
Apotek 1 Rakkestad torg	13 min
Boots apotek Rakkestad	13 min
Rakkestad Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tjerboveien Linje 471, 473	2 min 0.1 km
Rakkestad stasjon Linje R22	14 min 12.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 46 min

BARNEHAGER

Kirkeng barnehage (0-5 år) 76 barn	11 min 9.2 km
Musikktrollet barnehage (0-5 år) 33 barn	10 min 10.6 km
Byggeklossen barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 11 km

DAGLIGVARE

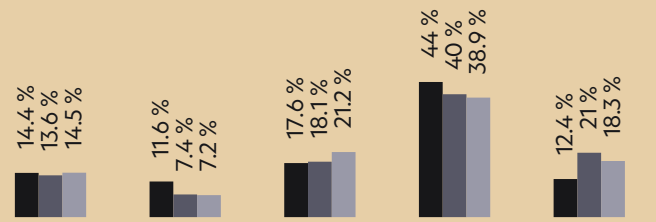
Coop Prix Degernes	9 min
Kiwi Bergenhuskrysset	11 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

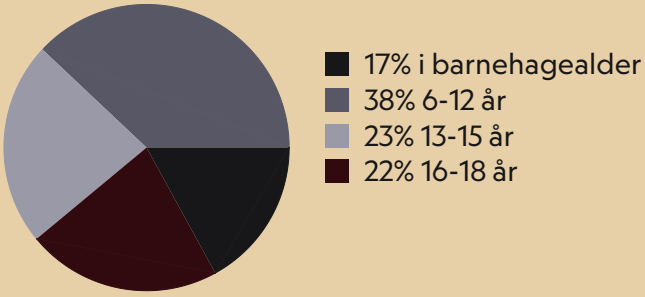
Coop Prix Degernes	9 min
Kiwi Bergenhuskrysset	11 min

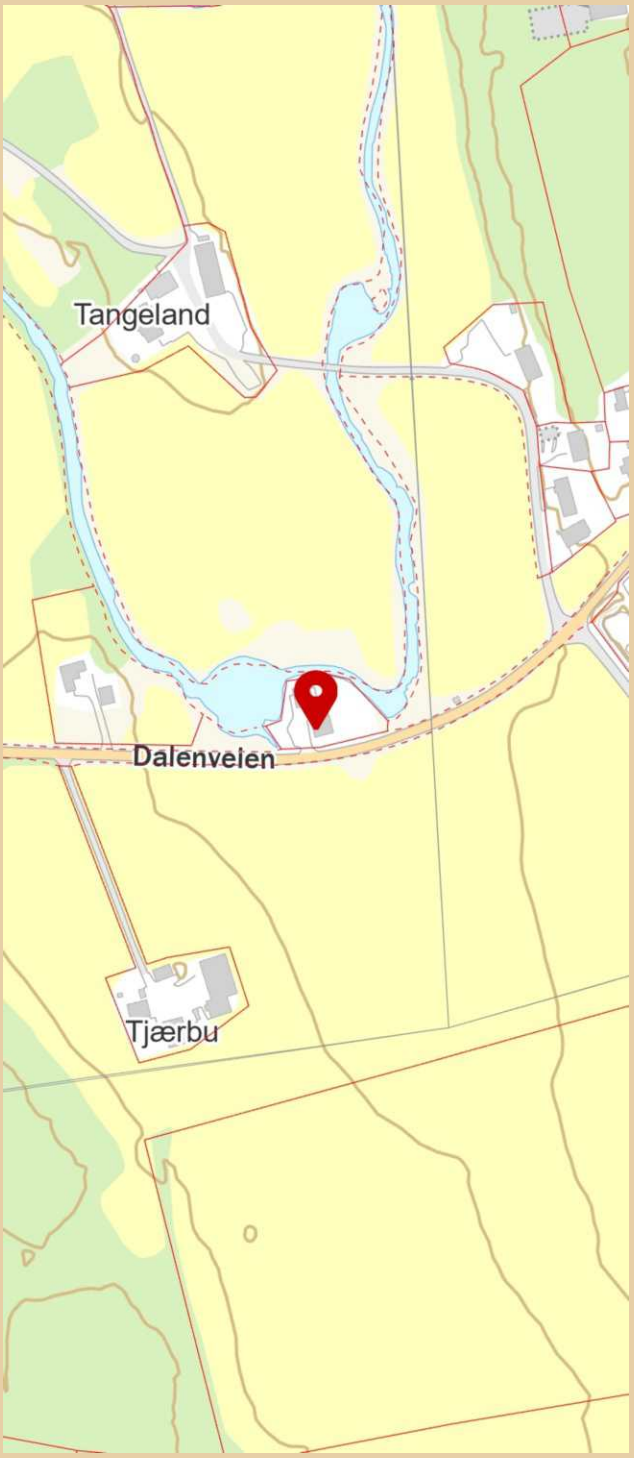
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tjernes	248	101
Kommune: Rakkestad	8 312	3 971
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
