PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

MÅKEVEIEN 2

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250059

Selger 1 navn
Adrian De Sverre M Opsund

Gateadresse
Måkeveien 2

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1890

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91743824

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

Beskrivelse: Tidligere vært saltutslag og antydning til mugg på vegger i våtrom. Dette er da før oppussing og ny drenering.

Document reference: 192250059

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt arbeid er utført av meg selv og min far.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er brukt smøremembran og membranbånd i skjøter mellom gulv og vegg. Det ble satt ned nytt sluk, med membran i mot gulv.

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt arbeid er utført av meg og min far.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere vært saltutslag og antydning til mugg på vegger i Kjeller. Dette er da før oppussing og ny drenering.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har sett antydning til sprekker i grunnmur. Gulv har diverse skjevheter. Både sprekker i grunnmur og skjeve gulv er ikke mer en det som er naturlig å finne på ett hus i fra 1926.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Funnet råte i kaldgang under oppussing, dette er utbedret. Det er diverse spor etter borebille og lignende, men spor som er funnet ser ut til å være gamle.

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt sikringsskap og inntak ble montert av Smaalenene Elektro As. Det kan ha forkommet ut og innkobling av kontakter, omlegging av kabler osv, i forbindelse med oppussing. Dette er utført av meg og min far.
Arbeid utført av	Smaalenene Elektro As

Filer

Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er foretatt en sluttkontroll i forbindelse med montering av nytt sikringsskap. Se vedlegg samsvarserklæring.

Document reference: 192250059

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: Alt arbeid er utført av meg og min far. Blant annet Drenering, tømrerarbeid, murerarbeid.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg og min far har byttet vindskier på garasje og rettet opp tak. Vi har byttet kledning, vindskier, vinduer, malt tak på huset.

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

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: 192250059

Tilleggskommentar

Garasjen er frakoblet strømnettet.

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 forsikringspremie er 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: 192250059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Opsund	dbf16a528601b55d2b335 bff8cdbbd75ce910ec2	16.06.2025 11:34:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 192250059

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Måkeveien 2
1890 RAKKESTAD



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Olav Halvorsen Sikkeland
Dato: 25/06/2025

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:8, Bnr: 37
Hjemmelshaver:	Adrian De Sverre Mathisen Opsund
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 088 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037, Boligbebyggelse, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 40 544,80 (Årsprognose 2025)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1924

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.06.2025
Forutsetninger:	Klar dag, bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Adrian De Sverre Mathisen Opsund
Tilstede under befaringen:	Adrian De Sverre Mathisen Opsund og Olav Halvorsen Sikkeland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er flatt opparbeidet med gangarealer og biloppstillingsplass i grus og plenareal med varierende beplantning.
Tomten er gjerdet inn.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er oppført med såle og grunnmur i plasstøpt betong, yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i boks, påført vindsperre utenpå gammel trekledning, lektet ut med stående trekledning. Tak er utført med fritt opplagte sperrer i tre, undertak av flis og yttertekking av metallplatetak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår omfattende renovert innvendig og utvendig de senere årene og er godt vedlikeholdt hvor eier har forsøkt å bringe tilbake de originale overflatene innvendig. Det er behov for å overvåke enkelte tilstander som for eksempel lufting av yttervegg, løsninger rundt beslag og vannbrett, samt grunnmur innvendig i kjeller. Det er avdekket enkelte utbedringsbehov på noen bygningsdeler, som for eksempel enkelte sprekker i kledning, fall på terreng fra bolig, lufting av kloakk, ventilering i kjeller, tiltak ved gammelt kjølerom og sikkerhet ved vinduer.
På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, tilstand og forventede normale levetid, må det kunne forventes normalt periodisk vedlikehold både utvendig og innvendig og noen mindre arbeider 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 større skjevheter i deler av konstruksjonene.
For øvrig vises det til beskrivelse av bygningsdelene med tilhørende tilstandsgrader.

ANNET:
OPPVARMING
- Varmekabler på bad
- Panelovner
- Vedovn

BRANNSIKKERHET
- 2 varslere i 2.etg, 1 varsler i 1.etg, 1 varsler i kjeller
- 6 kg pulverapparat, plassert i skap ved komfyr. Fra 1990, bør fornyes, da denne er over 10 år gammel.

SIKKERHET
- Takstige opp til pipe. Usikker på godkjenning i forhold til brannvesen. Dette bør undersøkes.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
KJELLER
- Vegger med malt betong, flis, ubehandlet trepanel
- Tak med stubbloft i treverk, malt slett plate, ubehandlet trepanel
- Gulv med ubehandlet betong, vegg-til-vegg teppe, fliser, ubehandlet tregulv

1.ETG
- Vegger med malt slett plate, tapet, malt trepanel,
- Tak med malt trepanel, malt slett plate
- Gulv med malt tregulv,

2.ETG
- Vegger med malt slett plate, tapet, malt trepanel,
- Tak med malt slett plate, tak-ess plater, malt trepanel,
- Gulv med malt tregulv, vegg-til-vegg teppe, gulvbelegg, malt slett plate

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

OPPLYSNINGER FRA MEGLERPAKKE

- Kommunen opplyser om at det finnes verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.

OPPLYSNINGER GITT AV EIER

- År 2022 - 2025. Overflaterenovert nesten hele boligen innvendig ved å ta fram de gamle gulvene, veggene og himlingene og overflatebehandlet. Totalrenovert bad og wc-rom i kjeller. Montert ny vindsperre på vindfang og lokalt utbedret eksisterende vindsperre på bolig, sløyfer, kledning og bytte alle dører og vinduer i 1.- og 2.etg på yttervegg utvendig på bolig og malt taket. Drenert og montert ny grunnmursplate utvendig. Gjort på egeninnsats av selger.

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	54				54	
2.etg	53				42	11
Kjeller	20				20	
SUM BYGNING	127				116	11
SUM BRA	127					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		71				71
SUM BYGNING		71				71
SUM BRA	71					

BRA-i:

KJELLER
- Gang, WC-rom, 2 grovboder, åpen bod og bad

1.ETG
- Vindfang, gang, kjøkken, stuer

2.ETG
- Gang, WC-rom, 3-klesboder, 2 soverom

BRA-e:

Uthus

MERKNADER OM AREAL:

- Begge grovboder og bod ved kjellergang har ikke målbart areal grunnet takhøyde under 1,9 m
- Bad i kjeller har varierende takhøyde rundt 1,9 m grunnet fallet på gulv. Det er valgt å ta med i arealberegningen.
- Rom under kjellertrapp er ikke medtatt i arealmålingen.
- Deler av areal med skråtak i 2.etg er ikke målbart grunnet takhøyde.

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

UTHUS

- Eldre uthus oppført på betongfundamenter ført ned i grunnen, dels bjelkelag i tre og dels gulv direkte på på bakken med varierende dekke som jord og grus. Bindingsverk i boks, kledd på utsiden med stående trekledning og dels kledd innvendig med panel. Tak med fritt opplagte sperrer og mønebjelke, undertak av tre og yttertekking med betongtakstein.

Uthuset har behov for vedlikehold utvendig på alle bygningsdeler.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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.

25/06/2025



Olav Halvorsen Sikkeland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Begrenset mulighet for kontroll av fundamenter, drenering og byggegrunn. Besiktiget fra bakkeplan utvendig og innvendig i kjeller.
Ut i fra besiktigelse ser grunnmur ut til å være stabil og det er ikke sett tegn til riss eller setninger.

FUNDAMENTER/GRUNNMUR
- Grunnmur i plasstøpt betong, plassert på såle av betong.
- Grunnmur er malt utvendig over knotteplast.
- Støpt gulv mot grunnen i kjeller.
- I følge eier er fundament utført som såle i betong som har noe større bredde enn grunnmur.

DRENERING/NEDLØP
- Drenering utført i 2024, utført av eier selv. I følge eier, så er drenering er lagt ved bunnen av sålen og det er påført knotteplast med topplist opp over terreng.
- Nedløp har utkast til terreng.

BYGGEGRUNN
- I følge Nasjonal løsmassedatabase er byggegrunnen hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter. Avsetningstypen kan også omfatte skredmasser fra kvikkleireskred.

Merknader:
DRENERING/NEDLØP
- Nedløp har utkast rett ved grunnmur. Det anbefales å lede takvann fra nedløp lengre vekk fra bolig. Det kan bli vannansamlinger inntil grunnmur, utgraving i terreng ved utkast, grunnmur kan få unødvendig stor påvirkning av vann og det kan gi ytterligere press på drenering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Opparbeidet tomt med terreng bestående av gruset gårdsplass og gangveier med grus og heller, gressarealer og diverse beplantninger.
Tomten er gjerdet inn.
Tomten er flat rundt bolig med nedsenket gressareal.

Merknader:
- Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur. Vannansamlinger mot grunnmur kan skje. Grunnmur kan få unødvendig stor påvirkning av vann og gi ytterligere press på drenering. Det anbefales på generelt grunnlag å ha et fall på terrengoverflate på 1:50, minimum 3 m ut i fra bygning.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger med stående trekledning. Skiftet vindsperre på vindfang, samt utbedret vindsperre på bolig der dette var nødvendig og kledd om i 2024/2025.
11 mm horisontal sløyfe utenpå vindsperre, lagt utenpå gammel kledning. Luftespalter mellom sløyfe og ytterste kledningsbord.
Vindfang ble reparert for råte i yttervegg, av eier selv ved renovering av yttervegger.
Lufting kan ikke kontrolleres i sin helhet uten destruktive tiltak.

Merknader:
- Det er mindre lufting enn anbefalt. Det er risiko for kondens og fuktrelaterte skader som er vanskelige å oppdage. Det anbefales å følge med på luftespaltene mellom ytterkledningen, så dem ikke tettes av for eksempel spindelvev og holdes så åpne som mulig.
- Vindsperre er lagt på utsiden av gammel trekledning. Det kan bli redusert effekt på isolasjon grunnet utettheter i gammel kledning som kan føre luft inn i isolasjonslaget i veggen. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre tetting mellom grunnmur og vindsperre, uten at lufting bak kledning blir blokkert.
- Omramming/trekledning rundt dører og vinduer ligger nærme og delvis nedtil vannbrett. Det er risiko for fuktopptrekk i omramming/trekledning og fuktrelaterte skader. Det er generell anbefaling på minimum 6 mm avstand mellom vannbrett og omramming/trekledning rundt dører og vinduer.
- Enkelte sprekker i kledning. Kan trekke fukt. Det bør fuges med egnet masse og overmales.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ytterdør, vinduer og balkongdør med enkle glass, 2-lags isolerglass og malte trekarmer.
Alle vinduer i 1.- og 2.etg er skiftet i 2023, i følge eier.
Ytterdør fra 1987.
Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen. Vinduer i kjeller er ikke funksjonstestet da disse var malt igjen mellom karm og vindusblad.
Vinduer og dører er plassert ut til bakside på ytterkledning.
Kjellervinduer er plassert noe inntrukket i mur. Normalt for byggetiden.

Merknader:
GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER
- Enkelte sår og hakk i ytterdør. Fuktpåvirket i bunn av dørblad. Eier opplyser om at døren ble kjøpt brukt og at den hadde stått rett på bakken når den ble hentet.

VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT
- Det er ikke sikkerhetsbeslag på vinduene, kan åpnes vidåpent. I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten. Det bør monteres barnesikring på vinduer i 2. etg.
- Vindu i trapp er ikke sikret mot sammenstøt og fall. Vindu og andre glassfelt som ved knusing kan påføre skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt og fall opp til høyde minimum 0,8 m over gulv. Det bør monteres sikring på vindu i trapp.
- Det mangler beslag på vinduer og dør. Fukt kan trenge inn bak kledning og skape fuktskader som er vanskelig å oppdage, samt at det er behov for hyppigere vedlikehold for å ikke få redusert levetid. Det bør monteres beslag på dører og vindu.
- Vinduer ligger helt nedtil vannbrett. Det bør her som på omramming være en spalte på minimum 6 mm mellom vannbrett og vindu. Fukt kan trenge inn bak kledning og skape fuktskader som er vanskelig å oppdage, samt at det er behov for hyppigere vedlikehold for å ikke få redusert levetid. Det anbefales å senke vannbrett for å skape avstand mellom vannbrett og vinduer.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

©mstr.no

www.bmtf.no

Saltak konstruert i tre med plassbygde sperrer fra byggeår. Utvendig er taket tekket med metallplater.
Tak er malt av huseier selv.
Konstruksjonen er kontrollert fra bakkeplan, fra takstige og i fra innside loft.
Det er observert fra loft at deler av skråtaket er luftet fra takfoten og opp på loft.

Merknader:
- Det er ikke montert beslag på kappebord over vindskier. Kappebord og vindskier får stor påkjenning av fukt, det er behov for hyppigere vedlikehold for å ikke få redusert levetid. Det anbefales å montere beslag på kappebord over vindskier.
- Det er ikke montert lufteventiler i gavlvegger mot loft. Se punkt 5.1 for detaljer.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1926

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Tak og pipe er kontrollert fra bakkeplan, fra takstige og kontroll av undertak i fra innside av loft.

TAKTEKKING
- Undertak av treflis og yttertekking av metalplatetak.

PIPE
- Pipe er helbeslått med plastbelagt stålplate.
- Pipetopp i betong.
- Pipe har en vertikal høyde på 69 cm over mønet.

Merknader:
PIPE
- Mangler beslag på topp av pipe med hatt over munning av pipe. Betong kan trekke vann og fukte opp pipestokk som kan gi fuktskader i tilleggende konstruksjon. Det anbefales å få etablert toppbeslag med hatt over munning.
- Pipe har for lav høyde over tak i forhold til forskriftskrav på 80 cm. Av hensyn til brannsikkerhet i tilfelle skorsteinsbrann bør skorsteinens munning ligge minst 0,8 m over takets høyeste punkt ved skorsteinen.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldtloft med tilkomst fra luke i himling i trapp. Uinnredet, med løse gangplanker på hanebjelker.
Undertak av flis liggende på trebord, normalt for byggetiden.
Loft er isolert med sagflis fra byggetiden.
Tegn til lufting fra takfot ved yttervegger i deler av skråtakene.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
- Det er påvist aktivitet fra insekter som har angrepet bark på trebord og konstruksjonsvirke. Ikke tegn til aktivitet på nåværende tidspunkt. Ingen tiltak nødvendig.
- Det er observert fuktskjolder på trekledning innvendig på loft i gavl og på undertak. Måles tørt med pigger i tre. Gamle fuktskjolder. Ingen tiltak nødvendig.
- Det mangler lufteventiler i gavlvegger og noe lufting langs skråtak. Utlufting av loft er ikke optimal, og fuktig luft kan kondensere mot ytterflater. Det bør etableres lufteventiler i gavlvegger og gjøres tiltak for å åpne opp for lufting i skråtak der dette mangler.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

OVERFLATE
- Vegger har flis og av malt betong
- Tak har malt slett plate

VENTILERING
- Mekanisk vifte med avkast ut igjennom vegg, klaffeventil og åpningsbart vindu.
- Overstrømningsspalte under dør.

INNREDNING
- Vask ett-greps blandebatteri og skuffeskap under. Speil over vask.
- Gulvstående skuffeseksjon og vegghengt høyskap
- Dusjnisje med glassvegg
- Badekar

Merknader:
OVERFLATER
- Tak har sprekk og riss i antatt plateskjøter. Fuktig luft kan trenge inn i skjøter og svelle plate, samt gi grobunn for sopp. Anbefales skrapet, sparklet med papirremse og overmale tak.
- Tegn til begynnende svertesopp i tak over dusj. Antatt grunnet svak utlufting. Bør vaskes ned for å hindre mer oppblomstring av sopp.

VENTILERING
- Klaffeventil er overmalt og lar seg ikke åpne.
- Mekanisk vifte holder ikke ark ved test, tegn til svak utlufting. Svak utlufting kan ha sammenheng med begynnende svertesopp. I følge eier skal vifte kunne stilles inn på forskjellige moduser. Det anbefales å sette seg inn i viftens instruksjon og bruk, for å se om dette kan øke luftskiftet. Om det ikke hjelper anbefales det skifte av vifte med større flytting av luft og automatisk styring mot relativ luftfuktighet.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er 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.

OVERFLATER
- Gulv har fliser

FALL
- Gulv har fall på mer 1:50 i dusjens nedslagsfelt og frem til sluk.
- Gulv er 15 mm høyere ved terskel enn ved sluk.
- Gulv har fall på mer enn 1:100 fra steder hvor lekkasjer kan oppstå mot sluk.

Merknader: OVERFLATER
- Noe misfarging av mykfuge i dusjsone. Bør rengjøres.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad renovert i 2023 av eier selv på egeninnsats.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast, plassert utenfor dusjnisje. Kan se tegn til at det er klemt membranmansjett med skrudd klemring i sluk.
- Det er kun mulig å kontrollere membran i sluket.
- Det er fremvist dokumentasjon over produkter som er benyttet i tettsjiktet.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det er ikke hullboret eller målt etter fukt, da alle vegger mot våtrom er i betong eller mur.
- Det er gjort et enkelt fuktsøk på overflate på betongvegg i tilstøtende kjellerbod mot dusjens våtsone. Ingen tegn til forhøyede verdier.

Merknader:
SLUK OG MEMBRAN
- Det er ikke fremvist komplett dokumentasjon over badets tettesjikt i forhold til utførelse og oppbygning av tettesjiktet.
- Kan ikke se at det er gjennomføringshylse ved rørgjennomføringer i gulv. Byggforsk sin anbeflaing er at man bør i prinsippet unngå rørgjennomføringer i våtromsgolv, spesielt i den delen av rommet som utsettes for mest vannsøl (dusjsone). Når man ikke kan unngå rørgjennomføringer, skal man sikre at golvet likevel er tett.
Det må monteres hylser, eventuelt hylserør, rundt rørene. Hylsene må være så høye at det ikke kommer vann ned i dem når sluket blokkeres, det vil si at de minst må være 25 mm over høyeste tenkte vannspeil.
- Det er ikke mulig å kontroller under badekar da det er fuget mot gulv. Eier opplyser om at det er ført avløpsrør fra sluk og stukket opp av gulv under badekar. Badekar sitt avløp er koblet direkte til avløpsrøret.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 2023

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.

OVERFLATER
- Vegger har malt trepanel
- Tak har malt trepanel.
- Gulv har malt tregulv.

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

VENTILERING
- Ventilator holder ark på høyeste hastighet. Kullfilter.

INNREDNING
- Eldre plassbygd innredning i treverk som er renovert.
- Benkeplate i tre med nedfelt vask med blandebatteri med skrukraner.
- integrert oppvaskmaskin i innredningen.
- Eldre frittstående komfyr med kokeplater.
- Frittstående kjøleskap
- Vegghengt hjørneskap.

Merknader:
OVERFLATER
- Sår og hakk i gulvoverflate og på vegger under maling.

VENTILERING
- Kullfilter
- Svak sugeevne på ventilator, må ha høyeste hastighet for å holde et ark.

INNREDNING
- Ingen fuktsikring av underside av benkeplate over oppvaskmaskin. Benkeplate kan bli fuktpåvirket av damp fra oppvaskmaskin. Anbefaler å montere fuktsikring.
- Enkelte skapdører subber. Anbefaler å justere dører.
- Enkelte skuffer går ikke helt igjen og er veldig tråe. Anbefaler å justere åpningsarealet i innredningen.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

OVERFLATER
- Vegger har malt betong.
- Tak har malt slett plate.

VENTILERING
- Åpningsbare vinduer og enkelte klaffeventiler.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
OVERFLATER
- Fuktskjolder på en vegg i grovbod. Får veldig varierende resultater ved fuktsøk, fra tørt til skadelig fukt på samme området, antar at det kan være armering eller annen forurensing som påvirker fuktsøket i området, da fuktskjolder er rustfarget. Rommet blir også benyttet til tørking av klær på befaring og det virker til å være høy luftfuktighet. Utviklingen bør følges med på.

VENTILERING
- Luften i kjeller oppleves noe innestengt på befaring. Det virker til å være svakt luftskifte. Anbefaler å få montert flere lufteventiler i yttervegg, eventuelt supplere med vifter med styring mot relativ luftfuktighet for å effektivt lufte ut fuktig luft.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

OVERFLATE
- Gulv har flis og vegg-til-vegg teppe og ubehandlet betong.

Merknader: OVERFLATE
- Skjolde på vegg-til-vegg teppe i gang, måler tørt med fuktsøk.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i vegg mot gårdsplass, i bod som er gammelt kjølerom.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i vegg mot gårdsplass og det ble ikke målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon. Trevirket ligger på innside av observert dampsperre.

VENTILERING
- Det er ikke vurdert ventilering ved rom for varig opphold, da det ikke er rom for varig opphold i kjeller. Bad sin ventilering er vurdert under punkt 7.1.1 og kjeller generelt under punkt 9.1.1.

Merknader:
FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble observert tegn til fukt på grunnmur på bakside av diffusjonssperre, bak isoporisolasjon ved hullboring. Det ble ikke tatt hull på diffusjonsperren. Boden har tidligere vært en kald konstruksjon, da det har blitt benyttet som kjølerom tidligere. Nåværende bruk er uheldig, man skaper forutsetning for kondensering av varm luft mot kald overflate bak diffusjonssperre mot mur, siden all isolering er plassert på innside. Det er risiko for oppblomstring av sopp og andre organismer og det kan påvirket inneklima i kjeller.
Det anbefales å ta ned treverk og isolasjon mot grunnmur og gulv mot grunnen, tørke ut og overflatebehandle grunnmur og gulv på grunnen på samme måte som resten av kjeller er gjort. Eier har opplyst om at det ikke er isolert utvendig ved drenering av grunnmur og generell anbefaling fra byggforsk er at grunnmur isoleres med maksimum 50 % av isolasjonen på grunnmurens innside. I dette tilfellet har vi 100% av isolasjonen på innside.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1926/2023

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VANNRØR
- Stoppekran plassert i grovboder i kjeller. Den er ikke funksjonstestet, da det er en eldre skrukran på stålrør og det er risiko for at kran kan ryke.
- Vannrør i stål, kobber og plast.

AVLØPSRØR
- Avløpsrør i plast og gammel soil.
- Staking via stakeluker i kjeller og via toalett, sluk og avløp ellers.

Merknader:
VANNRØR
- Deler av anlegget som er utført i stålrør, som for eksempel stoppekran, bør planlegges skiftet, da det er over sin antatte normale levetid og kan springe lekk.

AVLØPSRØR
- Det er ikke påvist lufting av kloakk. Lukt og bobling fra avløp kan forekomme. Det anbefales å montere lufting opp over tak.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022 (produksjonsår)

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

VVB installert i 2023 på 223 L plassert i grovbod i kjeller. Lekkasjesikring ansees ikke som ivaretatt.

Merknader: - Sikkerhetsventil er ikke ført til avløp og VVB står i rom uten sluk.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.
Det står utstyr til gammel oljefyr på vegg i kjellertrapp. Ifølge eier er ikke dette tatt ned, men utvendig tank ble fjernet under drenering. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sanering av tank.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Veggventiler og åpningsbare vinduer.
Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. Vurdert under punkt 7.1.1 og 8.1.
Kjellerventilasjon vurdert under punkt 9.1.1.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 1926

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2023

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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier er deler av El-anlegget i fra byggeår, men en del er byttet ut av tidligere eier. Det er ikke dokumentasjon på tidligere utført arbeid. Sikringsskap er byttet i 2023 til automatsikringer, samt at inntak er oppgradert til 3 x 63A.

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.

INNHENTET FRA DLE v/ Rakkestad Energi
- Vedr. forespørsel om opplysninger på eiendom Måkeveien 2, 1890 Rakkestad.
Målernummer: 7359992930211538
Siste kontroll utført: 05.08.2014 - saksnr 4520.
Status: sak avsluttet etter utbedring av elektroinstallatør Rakkestad Energi Installasjon.

SAMSVARSERKLÆRINGER
- 23.05.2023, Smaalenene Elektro AS
Forsterking og bytte av sikringskap.

Merknader:
- Det er flere sikringer i sikringsskap enn det som er markert i innholdsfortegnelsen. Anbefaler å kontakte firma som utførte bytte av sikringsskap for å høre om dem kan fremskaffe kursfortegnelsen.
- Det mangler samsvarserklæring for bytte av AMS-måler. Det anbefales å kontakte netteier for å forhøre seg om dem har denne.

Sikringsskap har flere sikringer enn markert i kursfortegnelsen og det er mer enn 5 år siden DLE hadde siste kontroll. Det anbefales at el-fagkyndig personell i fra bedrift som er autorisert installatør utfører en utvidet kontroll av hele el-anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Det er ikke fremvist godkjente tegninger over boligen. Det er ikke mulig å kontrollere om bruken av rommene er i samsvar med godkjente tegninger.
- Kommunen opplyser om at finnes verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette følger av pbl. § 21-10, femte ledd.

LOVLIGHET
- Mangler rekkverk i kjellertrapp og mangler håndløpe langs vegg i trapp til 2. etg
- Åpningsareal vinduer i 2.etg er 56,5x72,5 (bxh), ikke godkjent for rømning.
- Det er ikke montert snøfangere på tak over gang og oppholdsarealer. Snø og is kan rase og forårsake skade på personer og gjenstander.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Ved omgjøringer som krever søknadsplikt, anbefales det å få tegnet opp boligen med plan-, fasade- og snittegninger som samsvarer med dagens bruk, samt et sett som viser endringene som skal utføres.

LOVLIGHET
- Det anbefales å montere rekkverk og håndløpe, for å tilfredsstille dagens forskrifter.
- Det anbefales å montere vindu med åpningsareal som er godkjent for rømning. For å oppfylle lovkravene skal åpningsarealet ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at høyden skal være minimum 0,6 m og bredden minimum 0,5 m. for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet.
- Det anbefales å få montert snøfangere på taket over gang- og oppholdsarealer.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	DRENERING/NEDLØP - Nedløp har utkast rett ved grunnmur. Det anbefales å lede takvann fra nedløp lengre vekk fra bolig. Det kan bli vannansamlinger inntil grunnmur, utgraving i terreng ved utkast, grunnmur kan få unødvendig stor påvirkning av vann og det kan gi ytterligere press på drenering.
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur. Vannansamlinger mot grunnmur kan skje. Grunnmur kan få unødvendig stor påvirkning av vann og gi ytterligere press på drenering. Det anbefales på generelt grunnlag å ha et fall på terrengoverflate på 1:50, minimum 3 m ut i fra bygning.
2.1	Yttervegger
	- Det er mindre lufting enn anbefalt. Det er risiko for kondens og fuktrelaterte skader som er vanskelige å oppdage. Det anbefales å følge med på luftespaltene mellom ytterkledningen, så dem ikke tettes av for eksempel spindelvev og holdes så åpne som mulig. - Vindsperre er lagt på utsiden av gammel trekledning. Det kan bli redusert effekt på isolasjon grunnet utettheter i gammel kledning som kan føre luft inn i isolasjonslaget i veggen. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre tetting mellom grunnmur og vindsperre, uten at lufting bak kledning blir blokkert. - Omramming/trekledning rundt dører og vinduer ligger nærme og delvis nedtil vannbrett. Det er risiko for fuktopptrekk i omramming/trekledning og fuktrelaterte skader. Det er generell anbefaling på minimum 6 mm avstand mellom vannbrett og omramming/trekledning rundt dører og vinduer. - Enkelte sprekker i kledning. Kan trekke fukt. Det bør fuges med egnet masse og overmales.
3.1	Vinduer og ytterdører
	GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER - Enkelte sår og hakk i ytterdør. Fuktpåvirket i bunn av dørblad. Eier opplyser om at døren ble kjøpt brukt og at den hadde stått rett på bakken når den ble hentet. VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT - Det er ikke sikkerhetsbeslag på vinduene, kan åpnes vidåpent. I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten. Det bør monteres barnesikring på vinduer i 2. etg. - Vindu i trapp er ikke sikret mot sammenstøt og fall. Vindu og andre glassfelt som ved knusing kan påføre skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt og fall opp til høyde minimum 0,8 m over gulv. Det bør monteres sikring på vindu i trapp. - Det mangler beslag på vinduer og dør. Fukt kan trenge inn bak kledning og skape fuktskader som er vanskelig å oppdage, samt at det er behov for hyppigere vedlikehold for å ikke få redusert levetid. Det bør monteres beslag på dører og vindu. - Vinduer ligger helt nedtil vannbrett. Det bør her som på omramming være en spalte på minimum 6 mm mellom vannbrett og vindu. Fukt kan trenge inn bak kledning og skape fuktskader som er vanskelig å oppdage, samt at det er behov for hyppigere vedlikehold for å ikke få redusert levetid. Det anbefales å senke vannbrett for å skape avstand mellom vannbrett og vinduer.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Det er ikke montert beslag på kappebord over vindskier. Kappebord og vindskier får stor påkjenning av fukt, det er behov for hyppigere vedlikehold for å ikke få redusert levetid. Det bør monteres beslag på kappebord over vindskier. - Det er ikke montert lufteventiler i gavlvegger mot loft. Se punkt 5.1 for detaljer.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	PIPE - Mangler beslag på topp av pipe med hatt over munning av pipe. Betong kan trekke vann og fukte opp pipestokk som kan gi fuktskader i tilleggende konstruksjon. Det anbefales å få etablert toppbeslag med hatt over munning. - Pipe har for lav høyde over tak i forhold til forskriftskrav på 80 cm. Av hensyn til brannsikkerhet i tilfelle skorsteinsbrann bør skorsteinens munning ligge minst 0,8 m over takets høyeste punkt ved skorsteinen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Det er påvist aktivitet fra insekter som har angrepet bark på trebord og konstruksjonsvirke. Ikke tegn til aktivitet på nåværende tidspunkt. Ingen tiltak nødvendig. - Det er observert fuktskjolder på trekledning innvendig på loft i gavl og på undertak. Måles tørt med pigger i tre. Gamle fuktskjolder. Ingen tiltak nødvendig. - Det mangler lufteventiler i gavlvegger og noe lufting langs skråtak. Utlufting av loft er ikke optimal, og fuktig luft kan kondensere mot ytterflater. Det bør etableres lufteventiler i gavlvegger og gjøres tiltak for å åpne opp for lufting i skråtak der dette mangler.

©mstr.no

www.bmtf.no

7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	OVERFLATER - Tak har sprekk og riss i antatt plateskjøter. Fuktig luft kan trenge inn i skjøter og svelle plate, samt gi grobunn for sopp. Anbefales skrapet, sparklet med papirremse og overmale tak. - Tegn til begynnende svertesopp i tak over dusj. Antatt grunnet svak utlufting. Bør vaskes ned for å hindre mer oppblomstring av sopp. VENTILERING - Klaffeventil er overmalt og lar seg ikke åpne. - Mekanisk vifte holder ikke ark ved test, tegn til svak utlufting. Svak utlufting kan ha sammenheng med begynnende svertesopp. I følge eier skal vifte kunne stilles inn på forskjellige moduser. Det anbefales å sette seg inn i viftens instruksjon og bruk, for å se om dette kan øke luftskiftet. Om det ikke hjelper anbefales det skifte av vifte med større flytting av luft og automatisk styring mot relativ luftfuktighet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	SLUK OG MEMBRAN - Det er ikke fremvist komplett dokumentasjon over badets tettesjikt i forhold til utførelse og oppbygning av tettesjiktet. - Kan ikke se at det er gjennomføringshylse ved rørgjennomføringer i gulv. Byggforsk sin anbeflaing er at man bør i prinsippet unngå rørgjennomføringer i våtromsgolv, spesielt i den delen av rommet som utsettes for mest vannsøl (dusjsone). Når man ikke kan unngå rørgjennomføringer, skal man sikre at golvet likevel er tett. Det må monteres hylser, eventuelt hylserør, rundt rørene. Hylsene må være så høye at det ikke kommer vann ned i dem når sluket blokkeres, det vil si at de minst må være 25 mm over høyeste tenkte vannspeil. - Det er ikke mulig å kontroller under badekar da det er fuget mot gulv. Eier opplyser om at det er ført avløpsrør fra sluk og stukket opp av gulv under badekar. Badekar sitt avløp er koblet direkte til avløpsrøret.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	OVERFLATER - Sår og hakk i gulvoverflate og på vegger under maling. VENTILERING - Kullfilter - Svak sugeevne på ventilator, må ha høyeste hastighet for å holde et ark. INNREDNING - Ingen fuktsikring av underside av benkeplate over oppvaskmaskin. Benkeplate kan bli fuktpåvirket av damp fra oppvaskmaskin. Anbefaler å montere fuktsikring. - Enkelte skapdører subber. Anbefaler å justere dører. - Enkelte skuffer går ikke helt igjen og er veldig tråe. Anbefaler å justere åpningsarealet i innredningen.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	OVERFLATER - Fuktskjolder på en vegg i grovbod. Får veldig varierende resultater ved fuktsøk, fra tørt til skadelig fukt på samme området, antar at det kan være armering eller annen forurensing som påvirker fuktsøket i området, da fuktskjolder er rustfarget. Rommet blir også benyttet til tørking av klær på befaring og det virker til å være høy luftfuktighet. Utviklingen bør følges med på. VENTILERING - Luften i kjeller oppleves noe innestengt på befaring. Det virker til å være svakt luftskifte. Anbefaler å få montert flere lufteventiler i yttervegg, eventuelt supplere med vifter med styring mot relativ luftfuktighet for å effektivt lufte ut fuktig luft.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	FUKTMÅLING OG HULLBORING - Det ble observert tegn til fukt på grunnmur på bakside av diffusjonssperre, bak isoporisolasjon ved hullboring. Det ble ikke tatt hull på diffusjonsperren. Boden har tidligere vært en kald konstruksjon, da det har blitt benyttet som kjølerom tidligere. Nåværende bruk er uheldig, man skaper forutsetning for kondensering av varm luft mot kald overflate bak diffusjonssperre mot mur, siden all isolering er plassert på innside. Det er risiko for oppblomstring av sopp og andre organismer og det kan påvirket inneklima i kjeller. Det anbefales å ta ned treverk og isolasjon mot grunnmur og gulv mot grunnen, tørke ut og overflatebehandle grunnmur og gulv på grunnen på samme måte som resten av kjeller er gjort. Eier har opplyst om at det ikke er isolert utvendig ved drenering av grunnmur og generell anbefaling fra byggforsk er at grunnmur isoleres med maksimum 50 % av isolasjonen på grunnmurens innside. I dette tilfellet har vi 100% av isolasjonen på innside.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	VANNRØR - Deler av anlegget som er utført i stålrør, som for eksempel stoppekran, bør planlegges skiftet, da det er over sin antatte normale levetid og kan springe lekk. AVLØPSRØR - Det er ikke påvist lufting av kloakk. Lukt og bobling fra avløp kan forekomme. Det anbefales å montere lufting opp over tak.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Sikkerhetsventil er ikke ført til avløp og VVB står i rom uten sluk.

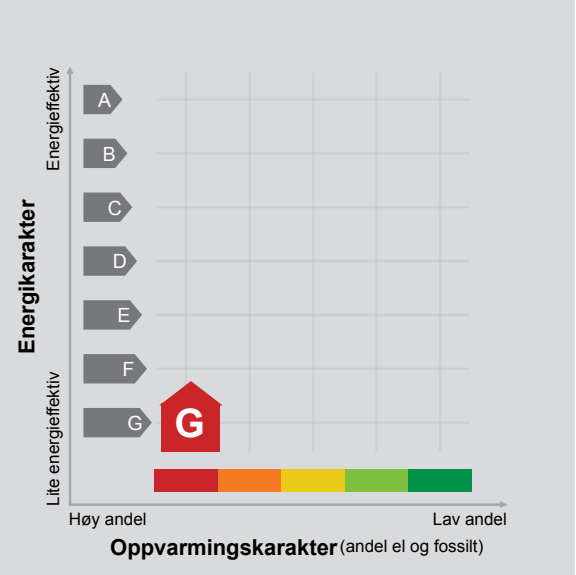
BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

ENERGIATTEST

Adresse	Måkeveien 2
Postnummer	1890
Sted	RAKKESTAD
Kommunenavn	Rakkestad
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147636180
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139257
Dato	24.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1926
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

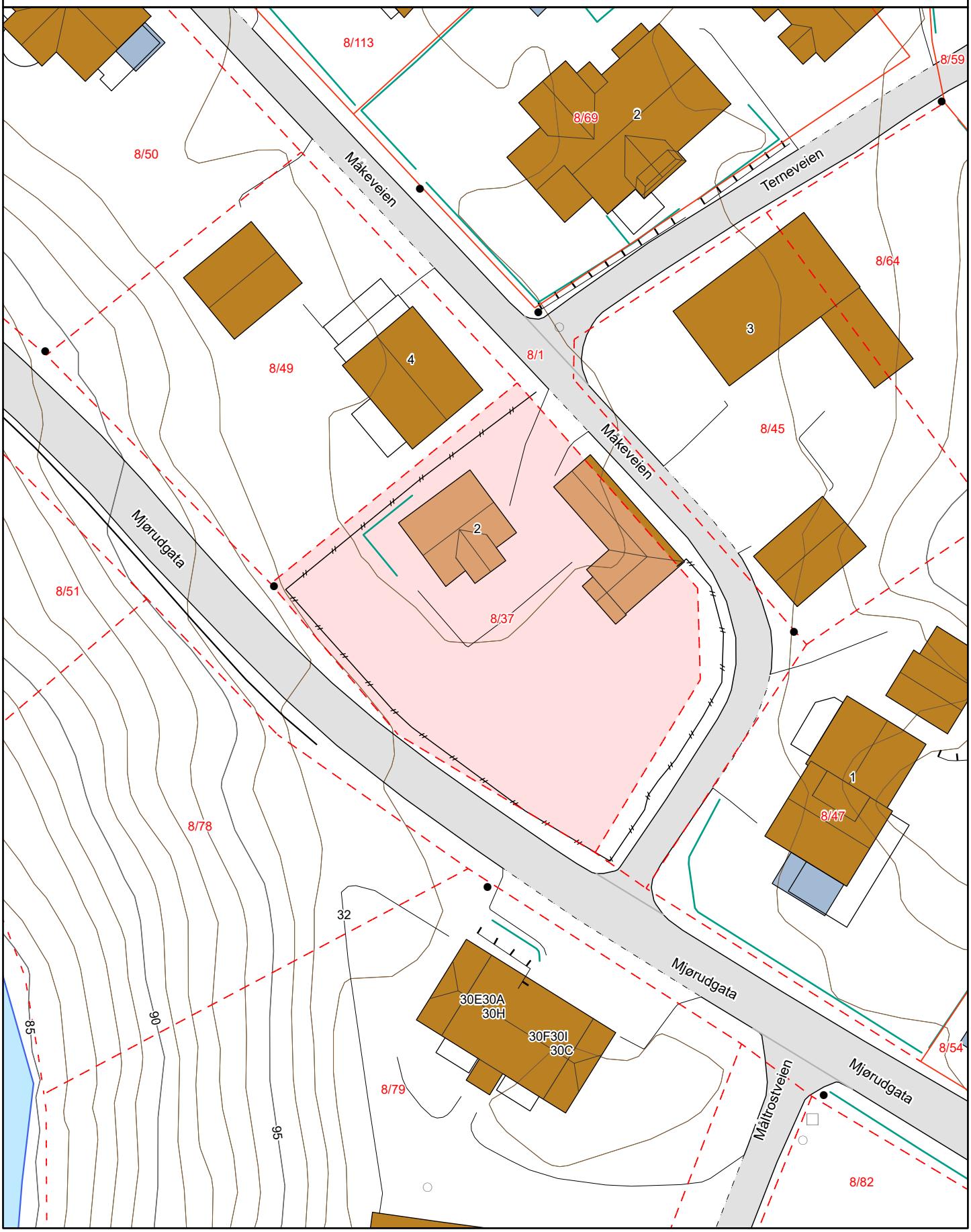
Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Oversiktskart

Adresse: **Måkeveien 2, 1890 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/8/37/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1088 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.06.2025



Matrikkelkart

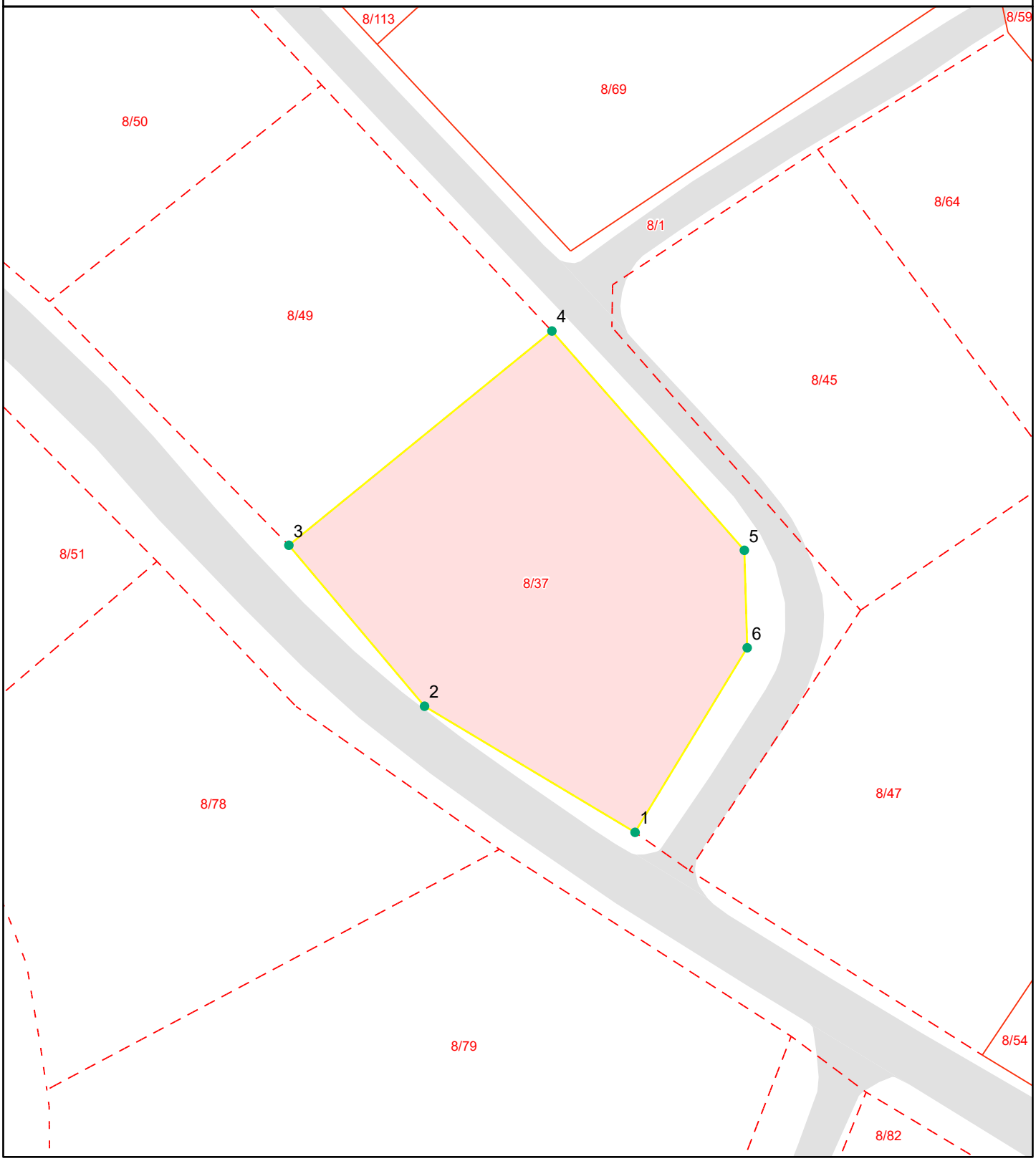
Adresse: **Måkeveien 2, 1890 Rakkestad**
Gnr/bnr: **3120/8/37/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1088 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1088 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6593322.91	291252.31	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	36	22.64	0
2	6593334.53	291232.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	19.41	0
3	6593349.36	291220.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	31.29	0
4	6593369.1	291244.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	26.9	0
5	6593348.9	291262.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	8.99	0
6	6593339.91	291262.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	19.9	0

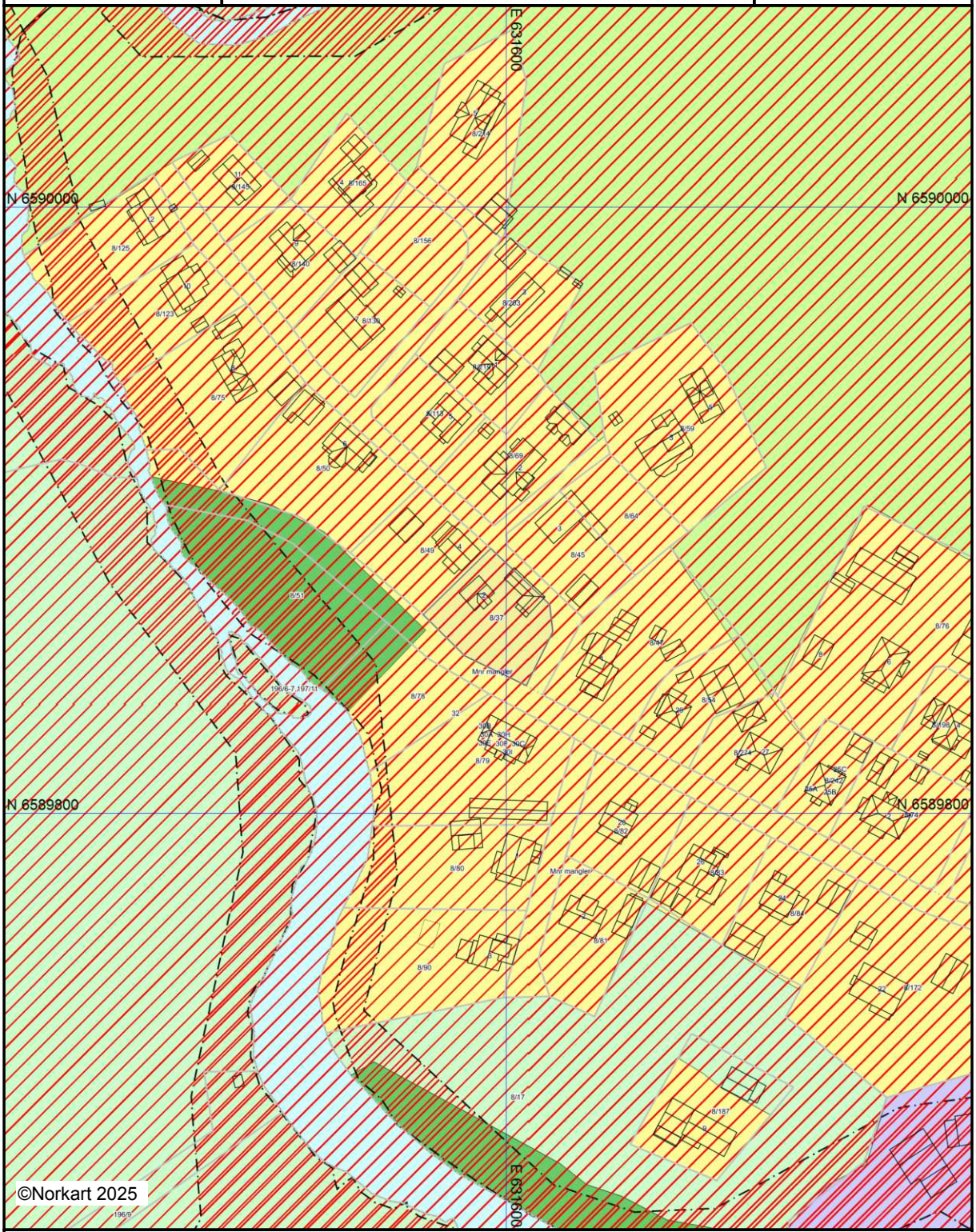
Rakkestad kommune

Kommuneplan

Eiendom: 8/37
Adresse: Måkeveien 2
Utskriftsdato: 13.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 13.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	37	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Måkeveien 2, 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** 1 088 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 088 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301

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

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

16.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	8	Bnr.:	37	Fnr.:	0	Snr.:	0

Adresse: Måkeveien 2, 1890 Rakkestad

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 23207,- pr. år. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Vannavgift etter måler: Ja: ☒ Nei: ☐

For festede tomter:

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

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 20.05.2025

Restanse : Kr. 4.718,50 som forfalt 20.03.25, og kr. 1.934,- som forfaller 20.06.25

Kommentar: Eiendomsskatten er på kr. 6.036,- og inngår i ovenstående sum. Vannmåleren ble lest av til 9869 m3 31.12.24, og det betales et forskudd på 91 m3 i 2025.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.06.2025 15:55

Eiendom 3120-8/37 Skovsett

Bruksnavn	Skovsett				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	19.09.1924	Andel	
Kommunenr	3120	Oppgitt areal	1099 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	8	Beregnet areal	1088,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	37	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Måkeveien 2	1890 Rakkestad	Mjørud	Sentrum	RAKKESTAD

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.09.1924	Skylddeling	3120-8/1	Avgiver	0
		3120-8/37	Mottaker	0
04.06.1975	Kartforretning	3120-8/37	Mottaker	1099
01.01.2020	Omnummerering	3120-8/37	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3120-8/37	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	147636199			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	64/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	64/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	64/0	64/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	147636180			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	136/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	136/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	45/0	0/0	45/0

Ved forretningen møtte [1])

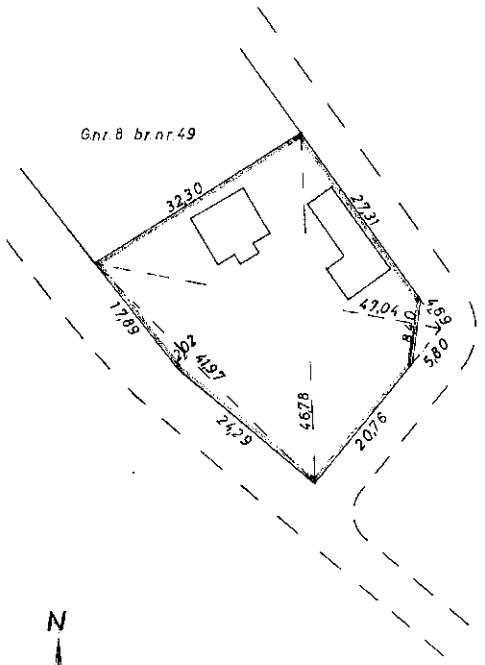
Kommuneingeniør Osc. B. Nymo, ass. ing. Johan M. Lund og kjøper Knut Veibye. Øvrige naboer hadde på forhånd sagt seg enige i delelinjene.
Parsellens grenser m.v. fremgår av kartet på neste side.
I parsellens 6 hjørner er det slått ned stålbolter

Kommuneingeniøren i Rakkestad, den 29.1.75

Osc. B. Nymo
oppmålingssjef

Johan M. Lund
Johan M. Lund
kartvitne

For inntegning eller innliming av kart.





Mål: 1/500
Areal: 1099 m²

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedk. alle naboer og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. Her bør omtales: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle bemerkninger.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger [3]

Tomten ligger i område med reguleringsplan stadfestet 7.9.1920. Målebrevet sendes i to eksemplarer til sorenskriveren i Vanc for tinglysning. Det ene eksemplaret bes etter tinglysningen returnert vårt kontor.

Kommuneingeniøren i Rakkestad, den 28.1.75

Osc. B. Nyuo
byggingeniør

[1] Hvis den avskilte del ikke inngår i stadfestet reguplan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2] Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

[3] Eks. bygningsrådets godkjennelse av delinger, om adkomst o.l. videre tinglysing. Her føres også rettelser og utfærdinger.

Prt.koll XIII side
J. nr.
L. nr.

.....Rakkestad..... kommune

Rakkestad kommune.ing.j.nr. 25266/75 JNL/OAM

Målebrev nr. 001

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og ~~skyldskyldingsforretning~~

over

Parsell av Eien. "Skogseth" (eiend. navn, gr.nr. 8 br.nr. 37

Parsellen er gitt br.nr. (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingsetat)

A- 19 75 den 25.6 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over eiendommen "Skogseth" som er overtatt av Runt Weibye

Forretningen er forlangt av Marie Weibye

som har grunnboksfjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av kommuneingeniøren i Rakkestad.

I nærvær av kontrollerende ass. ing. Johan M. Lund ved Kommuneingeniørkontoret

E. SAKSA 7008 ANDVORD - 1585472 -

Ordre: **77910**

Eiendom: **3120-8/37**
Måkeveien 2
1890 Rakkestad

Ordre 77910

Rakkestad kommune, 19.06.2025 09:11:

Melding fra Rakkestad kommune

Hei!
Det finnes verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i vårt arkiv.
Mvh
Arne Gjerberg

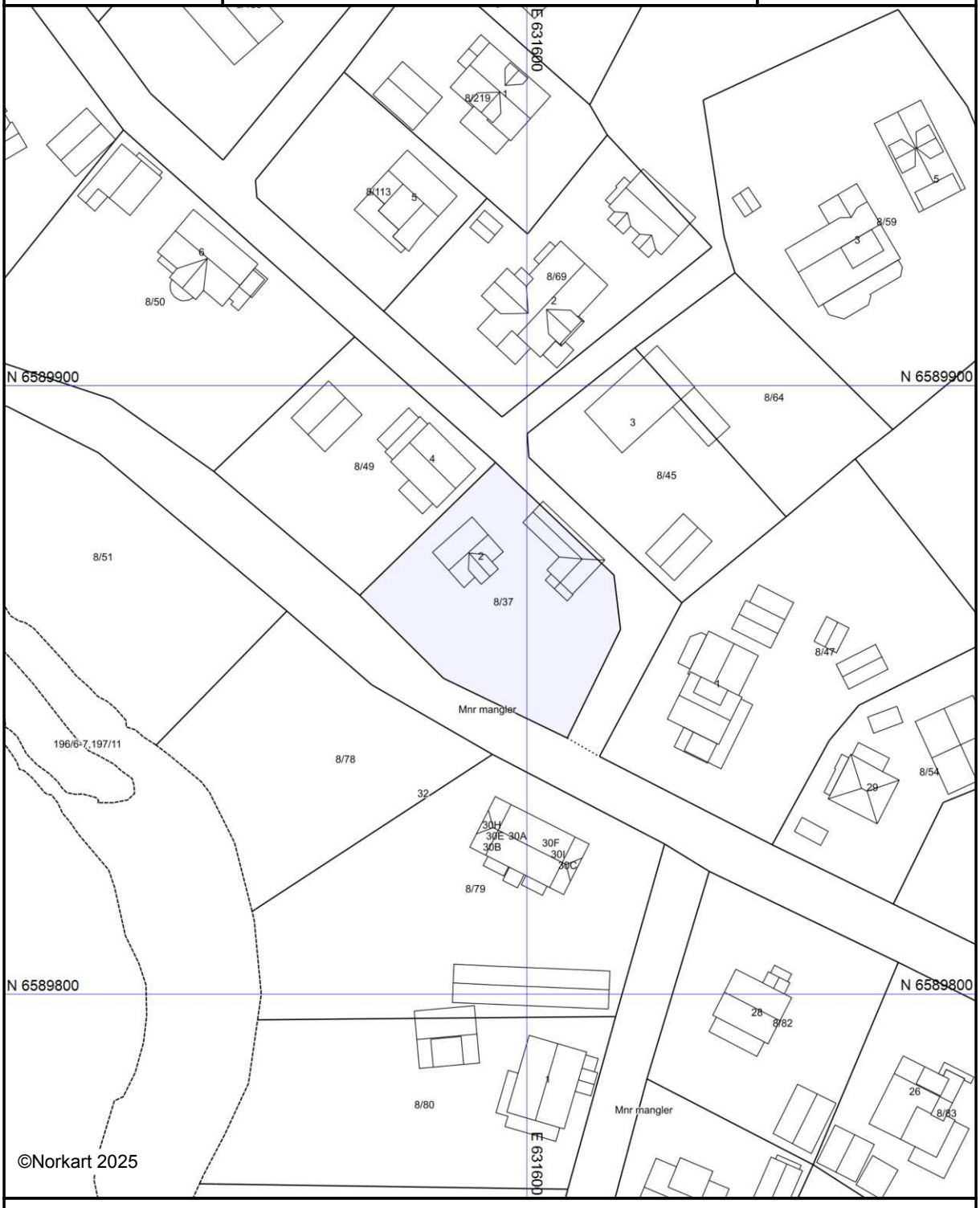
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/37
Adresse: Måkeveien 2
Utskriftsdato: 13.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Måkeveien 2

Nabolaget Rakkestad sentrum/Mjørud - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

SKOLER

Bergenhus skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Os skole (1-7 kl.) 231 elever, 14 klasser	6 min 3.4 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 18 klasser	5 min 2.1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	22 min 19.5 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	26 min 24.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rakkestad stasjon Totalt 11 ulike linjer	18 min 1.4 km
Rakkestad stasjon Linje R22	19 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

BARNEHAGER

Knertitten barnehage (1-5 år) 40 barn	15 min 1.1 km
Gudim barnehage (0-5 år) 21 barn	25 min 1.9 km
Fladstad barnehage (1-5 år) 35 barn	26 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skogveien	22 min
Coop Extra Rakkestad	23 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Stortorget	5 min
Boots apotek Rakkestad	21 min
Rakkestad Vinmonopol	24 min

SPORT

Gudimfeltet ballplass	27 min
Rakkestad ungdomsskole	5 min
Family Sports Club Rakkestad	21 min

Gateparkering
Lett 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Måkeveien 2, 1890 Rakkestad
Gnr. 8, Bnr. 37, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192250059

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Bent Cato Kirkeng

Telefon / Mobil: 69 22 18 00 / 997 27 069

E-post: bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
