PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

MYSENVEIEN 451

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250024

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Jørgen Granberg	Victoria Østenby Granberg

Gateadresse
Mysenveien 451

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1894

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250024

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt gulv med fliser og varmekabler. Veggplater.
Arbeid utført av	Bygg og Vedlikeholde Ø.Knutsen /Larsen kolstad bygg/Lien elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk ble byttet

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 faglært
Beskrivelse	Tilkoblet kommunalt vann med inntaksledning. Nytt renseanlegg for avløp.
Arbeid utført av	Hørland Rør, Rærtech AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pippe hadde sprekker i røykrør. Ble rehabilitert og satt inn stålrør av Skorsteinsrep AS desember 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Benyttet musefeller. Tatt 5-10 mus i året.

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, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse arbeider på elektrisk anlegg, ny inntaks kabel, nytt sikringsskap +++
Arbeid utført av	Rakkestad Energi/ Kaaen Rakkestad Elektro/ Installatøren Fredrikstad AS/ M.Carlsen og Sønn AS

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: DLE hadde en kontroll av det elektriske anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250024

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

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	Utvidet terrasse mot rv22, kledd inn veranda mot gårdsplass.

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

Dokumenter

Snudd kontakt Samsvarserklæring.pdf
5S Samsvarserklæring.pdf
Baderom faktura Knutsen bygg.pdf
2Sluttkontroll_mindre_servicejobber.pdf
1Risikovurdering_R1.pdf
1Samsvarserklæring.pdf
1Gulvvarme_vindfang_[Sluttkontroll_-_Utvidelse_og_endringer].pdf
1Samsvarserklæring.pdf
1Varmekabel_-_Flexwatt.pdf
Digitalt ur vvbereder.pdf
WC bad.pdf
Våtromsplater bad.pdf
Vinduer gjesterom, kontor.pdf
Varmepumpe.pdf
Tilkoblingsavgift vann.pdf
Terassedør og vindu soverom.pdf
Takshingel bod.pdf
Søknad tilkobing av vann.pdf
Søknad rehabilitering av pipe.pdf
Rør og tilkobling kommunalt vann.pdf
Rettigheter vann, fiber, støm, avløp.pdf
Rehabilitering av pipe.pdf
Opplegg varmepumpe og vvb.pdf
Målebrev.pdf
Montert vannmåler og div rørarbeid.pdf
Kontroll pipe.pdf
Glassdør vinterhage.pdf
Ferdigattest pipe.pdf
Dokument brannmurplater stue.pdf
Byttet baderomsvindu.pdf
Bytte av sikringskap.pdf
Anleggsbidrag ny strømkabel.pdf
Berry alloc vedlikehold.pdf
Berry alloc typegodkjenningsbevis.pdf
Berry alloc teknisk godkjenning.pdf
Berry alloc Sealant for wall&water.pdf
Berry alloc produkt deklarasjon.pdf
Berry alloc monteringsanvisning.pdf
Faktura kåen.pdf
Faktura nr. 11956 fra Hærland Rør AS.pdf
Faktura nr. 12160 fra Hærland Rør AS.pdf
Faktura nr. 11979 fra Hærland Rør AS.pdf
Samsvarserklæring kåen.pdf
mail riksantikvar garsje.pdf
Varmekabel bad.pdf
Opplegg varmekabel på bad.pdf

Document reference: 192250024

mapei3.pdf Mapei2.pdf Mapei1.pdf Faktura badegulv.pdf Dokumentasjon baderomsgulv.pdf
Dokumentasjon baderomsgulv.pdf PRODUKTINFO VNR 1654910.PDF PRODUKTINFO VNR 1655603.PDF
PRODUKTINFO VNR 1654722.PDF PRODUKTINFO VNR 1654706.PDF PRODUKTINFO VNR 1654879.PDF
1NELFO_Samsvarserklæring_Hans.pdf PRODUKTINFO VNR 1428818.PDF PRODUKTINFO VNR 1428813.PDF
2NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt..pdf 1NELFO_Samsvarserklæring_Hans.pdf 2NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt..pdf
PRODUKTINFO VNR 1609648.PDF PRODUKTINFO VNR 1654704.PDF

Document reference: 192250024

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 192250024

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Jørgen Granberg	40416237ddc225509016ef1178a795dd58b65bc5	23.03.2025 12:28:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Granberg	3f9ee7dab4b5d78f2348a78d795e918b8c3429d3	23.03.2025 12:34:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 192250024

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Mysenveien 451
1894 RAKKESTAD



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Olav Halvorsen Sikkeland
Dato: 07/04/2025

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:21, Bnr: 29
Hjemmelshaver:	Victoria Østenby Granberg og Nils Jørgen Granberg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	8 138 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat renseanlegg
Regulering:	0128 - Kommuneplan 2011, LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 24 970,58 (Fakturert i 2024)
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1974

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.03.2025
Forutsetninger:	Regn og snøfritt. Bolig bebodd og normalt møblert. En del flyttekasser stablet.
Oppdragsgiver:	Victoria Østenby Granberg og Nils Jørgen Granberg
Tilstede under befaringen:	Nils Jørgen Granberg og Olav Halvorsen Sikkeland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Stor tomt på over 8 daa. Mye naturtomt, samt en gravhaug nordøst for boligen. Rundt bolig er det opparbeidet tomt med gruset gårdsplass, gressplen rundt bolig og beplantning med trær og prydbusker.
Tomten har to gravhauger registrert. Nåværende eier har vært i dialog med konservator/arkeolog hos Viken fylkeskommune og har arkivert en e-post (mail riksantikvar garsje.pdf) på boligmappa.no, om begrensninger i forhold til terrenginngrep i nærheten av disse gravhaugene.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Huset er fundamenter på ringmur av lettklinkerblokker. Boligen har krypekjeller, bjelkelag i tre med eternitt-stubbloft i krypekjeller. Vegger er antatt oppført i isolert bindingsverk i tre. Ytterkledning i stående trekledning.
Yttertaket er oppført som en sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Taket har yttertekking av tegltakstein og duk på undertaket.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Huset er en tradisjonell en-etasjes enebolig, opprinnelig oppført i 1974. Eneboligen har blitt modernisert innvendig gjennom årenes løp av nåværende eier og tidligere eier og fremstår godt vedlikeholdt, med normal slitasje hensyntatt de enkelte bygningsdelers alder.
På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, tilstand og forventede normale levetid, må det kunne forventes behov for flere større oppgraderinger og normalt periodisk vedlikehold både utvendig og innvendig, på kort og lang sikt, spesielt på utvendige bygninsdeler.
På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene. Det må også kunne forventes skjevheter i deler av konstruksjonene.

Garasjen og utebod er oppført på samme tid som bolig.
Garasjen fremstår i grei stand, men det må forventes snarlig fremtidig vedlikehold.
Utebod i hage har nylig fått lagt om tak. og fremstår greit vedlikeholdt utvendig.

Redskapshuset har behov for omfattende vedlikehold. Det bør vurderes revet, da fundamenteringen er mangelfull og i dårlig stand.

ANNET:
OPPVARMING
- Vedovn
- Radiatorer
- Varmekabler

BRANNSIKKERHET
- Seriekoblet brannvarsler. 1 varsler i kjeller, 1 i kjøkkeninngang, kjøkken, stue, alle soverom og vaskerom.
- Brannteppe i kjøkkenskap
- Slukker plassert i entre

SIKKERHET
- Takstiger til piper.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
- Entre: Malt plate, malt trepanel, laminat
- Kjøkken: Malt trepanel, Malt trepanel, Parkett
- Kjøkkeninngang: Malt plate, malt plate, belegg
- Stue: Malt plate, malt plate, parkett
- Gang: Malt plate, malt trepanel, parkett
- Vaskerom: Baderomsplate, panelbord, gulvbelegg
- Bad: Baderomsplate, panelbord, fliser
- Barnesoverom: Malt plate, malt trepanel, parkett
- Gjesterom/kontor: Malt tapet, malt trepanel, parkett
- Hovedsoverom: Malt plate, malt trepanel, parkett

KJELLER
- Bod: Malt puss, trepanel, malt betong
- Teknisk rom: Malt puss, malt plate, malt betong

MERKNADER OM ANDRE ROM:
- Pipe på kjøkken er kun beregnet for røykgass med lave temperaturer. Type oljefyr, pelletsfyr, etc. Anbefaler å konferere med fagkyndige om eventuell bruk og tilkobling.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNAL MEGLERPAKKE
- Midlertidig brukstillatelse gitt av kommuneingeniøren i Rakkestad kommune, 28.10.1974.

OPPLYSNINGER GITT AV EIER
2018
- Gravd ned ny inntakskabel strøm. 4x90? Firma: Rakkestad Energi. Ikke fremvist dokumentasjon.
- Gravd ned ny vannledning, 40mm PE fra hovedledning til stoppekran ved nabogrense mot RV22. 40mm PE fra stoppekran til stoppekran i kum ved gårdsplass. Derfra 32mm PE inn til hoved kran/vannmåler i kjeller.
Gravd ned 50mm PE fra hus mot RV22, forberedt til trykkavløp – se kart
Gravd ned 32 mm trekkerør fra hus mot RV22 forberedt til fiber. Alt ligger i samme trase. Firma: Rørtec AS. Faktura ligger på boligamppa.no
- Rehabilitert pipe og montert klebersteinsovn. Firma: Skorsteinsrep AS. Faktura og ferdigattest ligger på boligamppa.no
- Installert Daikin varmepumpe HT 14kW og dobbelmantlet VVB. Firma: Kaldt og varmt AS. Faktura ligger på boligamppa.no
2019
- Spylt opp drenering under hus samt alle rør ifb taknedløp. Indre østfold slam og spyleservice as. Ikke fremvist dokumentasjon
- Vindu til baderom byttet. Firma: Bygg og vedlikehold Ø.Knutsen. Faktura ligger på boligamppa.no
- Vindu og dør til soverom byttet. Egeninnsats
2020
- Kledd inn terrasse mot gårdsplass med dører og vinduer. Egeninnsats
- Vinduer på gjenværende 2 soverom byttet. Egeninnsats
- Nytt shingel tak på bod. Utført av fagmann/dugnad. Ikke fremvist dokumentasjon. Faktura for shingel ligger på boligmappa.no
2021
- Renovert vaskerom. Innredning montert av selv, Gulvbelegg og veggplater utført av fagmann. Ikke fremvist dokumnetasjon.
2022
- Renovert vindfang, varmekabel i gulv. El arbeider utført av M.Carlsen og sønn, vegger og tak er gjort selv. Samsvarserklæring på el-arbeider ligger på boligmappa.no
- Totalrenovert bad. Firma: Bygg og vedlikehold Ø.Knutsen, Hærland Rør, Lien Elektro as, Larsen Kolstad Bygg AS. Dokumentasjon og fakturaer på Boligmappa.no
2023
- Utvidet terrasse og ny levegg. Utført av fagmann/dugnad.
- Nytt avløpsrenseanlegg. Firma: August Norge. Ikke fremvist dokumentasjon.
2024
- Montert 2 lags isolerte vinduer i vinterhage. Egeninnsats

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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	127		12	57	139	
SUM BYGNING	127		12	57	139	
SUM BRA	139					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		30				30
Utebod		29				29
SUM BYGNING		59				59
SUM BRA	59					

BRA-i:

1.ETG
- Entre, kjøkken, kjøkkeninngang, stue, gang, vaskerom, bad, 3 soverom

KJELLER
-

BRA-e:

Garasje, utebod, redskapshus

MERKNADER OM AREAL:

- Rom i kjeller er ikke målbare
- Redskapshus ansees i samme kategori som carport, siden det ikke er porter for stenging og medtas derfor ikke i arealberegningen.

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

GARASJE

- Garasjen er oppført samtidig som bolig med plate på mark, uisolert bindingsverk, åpen himling og valmet tak med rupanel og takshingel som tekking. Uisolert treport. Det er plass til 1 bil, innerste rom er isolert.

UTEBOD

- Uteboden har samme oppbygning som garasje bortsett fra at det er bjelkelag understøttet med lettklinkerblokker som fundament. Uteboden har to isolerte rom.

REDSKAPSHUS

- Redskapshus med åpen front. Reisverk i boks, med innfelte spikerslag og stående trekledning, saltak med taksperrer, mønedrager, undertak av tre og takplater av stål som taktekking. Fundamentert på betongmurer.

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.

07/04/2025



Olav Halvorsen Sikkeland

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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, innvendig i kjeller og i krypekjeller.

FUNDAMENTER
- Ringmur av lettklinkerblokker.

DRENERING/NEDLØP
- Drenering fra byggetid ført til felles samlekum/sandfang i hage. Spylt av nåværende eier i 2019.
- Nedløp ført ned i egne rør ført til felles samlekum/sandfang i hage.

BYGGEGRUNN
- I følge Nasjonal løsmassedatabase er byggegrunnen breelvavsetning (Glasifluvial avsetning). Materiale transportert og avsatt av breelver. Sedimentet består av sorterte, ofte lagdelte avsetninger av forskjellig kornstørrelse fra fin sand til stein og blokk. Breelvavsetninger har ofte tydelige overflateformer som tørrlagte kanaler, terrasser og rygger. Mektigheten er ofte flere ti-talls meter.

Merknader:
- Fuktopptrekk i puss og i ringmur i krypekjeller. Lettklinkerblokker kan få redusert levetid og bli frostsprengt stor påkjenning av fukt. Tiltak for å sikre mur mot fukt og øke uttørring anbefales.

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Ventiler i vegger, god høyde innvendig i kjeller.

Merknader:
- Det observeres at det ikke er fuktsperre mot bakken, bakken er jorddekket, samt at bakken i krypekjeller er fuktig. Det anbefales å etablere fuktsperre i krypekjeller for å skape et tørrere klima.
- Det er observert avføring og aktivitet fra skadedyr. Skadedyr kan gjøre stor skade på alle bygningsdeler. Ytterligere undersøkelser for hvor skadedyr kan komme inn, samt tiltak for å holde disse ute anbefales.
- Det er observert organiske materiale, gammel isolasjon på bakken og gamle rørdeler i krypekjeller. Dette bør fjernes da det kan bidra til å trekke og holde på fukt, skadelige organismer kan få grobunn og at det kan være oppholdssted for skadedyr. Dette kan også spre seg videre til boligens konstruksjon med påfølgende skade der.
- Det observeres at stubblofts-plater mest sannsynelig er asbestholdig. På generelt grunnlag må det advares mot helsefarene som slike plater kan utgjøre. Så lenge platene ligger i ro er de harmløse, men så fort det skal gjøres arbeid som krever at de modifiseres eller skulle kunne bli skadet på noe vis, så utgjør støvet en fare for lungekreft. Det anbefales å kontakte et profesjonelt saneringsfirma ved håndtering av slike plater.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er flatt arrondert.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
- Det er ikke godt fall fra bolig. Det er risiko for økt fukttrykk mot grunnmur og fundamenter. Tiltak for å lede overvann/skape fall vekk fra boligen anbefales.
Terreng inngrep mot gravhaugene må avklares med konservator/arkeolog hos fylkeskommunen. Se brev på boligmappa.no der nåværende eier har vært i kontakt med konservator/arkeolog hos fylkeskommunen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av tre med stående trekledning. Konstruksjonen antatt utført som isolert bindingsverk basert på byggeskikk på byggetiden.
Utførelse, mengde isolasjon og lufting kan ikke verifiseres med sikkerhet uten destruktive undersøkelser.

Merknader:
- Lufting av kledning ser ut til å være mangelfull på boligen eller for liten. Full kontroll av lufting kan kun utføres ved demontering av kledningsbord.
- Noe kledning og omramming utvendig ligger helt eller delvis nedtil beslag på vannbrett, samt at det ikke er oppbrett i endene av beslag. Anvisninger fra byggforsk på tiden boligen ble bygd, anbefalte oppbrett i endene på beslag og har i sine illustrasjoner i nevnte anvisninger en avstand mellom omramming og beslag. Avstanden var ikke tallfestet med et eksakt mål. Fuktskader kan oppstå, og dette er særlig viktig i en situasjon hvor vinduer inntrukket i veggen som på denne boligen. Da det er større risiko for at lekkasjevann ledes inn i veggens konstruksjon og er vanskelig å oppdage.
- Ytterkledning ligger svært nærme overflate på veranda og går ned og forbi deler av verandaen. Vedlikehold kan ikke bli utført like godt som på andre veggdeler og det er større risiko for fuktutfordringer, råte og kortere levetid. Anbefaler tiltak for å få en bedre avslutning mot verandaer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, balkongdører og ytterdører med trekarm og 2-lags energiglass.

ÅR
- Vinduer: 2022, 2020, 2019, 2001, 1974
- Ytterdør og balkongdør: 2021, 2020, 2018, 2001

Merknader:
GJENNOMGANG AV VINDUER OG DØRER
TG2
- Sideblad på verandadør fra stue sitter. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og tiltak.
- Verandadør fra stue har behov for overflatebehandling utvendig. Det er rustutfelling fra festemidler i overflaten utvendig.
TG3
- Ytterdør har store skader i dørbladet og bør byttes.

4. Tak

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 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.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Valmet tak konstruert i tre. Det er tegn til at det er lufting opp under undertaket.

Yttertaket er inspisert fra bakkeplan utvendig, i fra takstige og loft innvendig.

Merknader:
- Ved undersøkelse av loft er lufting under undertak blokkert av isolasjon. Situasjon, konsekvens og tiltak er beskrevet under punkt 5.1

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Tidlig 2000 tallet(Antatt)

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.

Takpapp på undertak av rupanel, 20 mm sløyfe, 30 mm steinlekt og yttertekking av tegltakstein.
Godt vedlikeholdt og god stand, alder tatt i betraktning.
Tak inspisert fra takstige med punktvis skyving av takstein for kontroll av takpapp, sløyfe og steinlekter, samt innvendig fra loft.
- Nordre pipe, mer enn 3 m horisontal avstand fra skråtak.
- Søndre pipe, 58 cm fra hovedmønet og opp til munning. Under 3 m fra hovedmøne.

Merknader:
- Søndre pipe er kun beregnet på ovner med lav avgasstemperatur, i følge eier. Slike ovner er ofte viftedrevet og kan ha andre krav til avstand fra munning og ned/bort til andre bygningsdeler. Konferer med fagkyndige før pipe tas i bruk.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kaldt loft med gulv og åpen sperrekonstruksjon.
Luftet fra 1 side

Merknader:
- Svak lufting opp fra raft på 3 av 4 sider da isolasjon er lagt helt ut til undertak. Kondensutfordringer kan oppstå. Det anbefales tiltak for å skape god lufting fra takutstikk og opp på loft.
- Det er observert avføring og aktivitet fra skadedyr. Skadedyr kan gjøre stor skade på alle bygningsdeler. Ytterligere undersøkelser for hvor skadedyr kan komme inn, samt tiltak for å holde disse ute anbefales.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Veranda på syd, sydvestre side av huset. Bygget i impregnert tre med betongsøyler og jordskruer som fundamentering.

Innglasset veranda i syd med tilgang fra stue og utgang til resten av veranda.

Merknader:
- Nordre del har ikke forskriftsmessig høyde på rekkverket.
- Ytterkledning ligger svært nærme overflate på veranda og går ned og forbi deler av verandaen. Vedlikehold kan ikke bli utført like godt som på andre veggdeler og det er større risiko for fuktutfordringer, råte og kortere levetid. Anbefaler tiltak for å få en bedre avslutning mot verandaer.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

OVERFLATER
- Baderomsplater på vegg
- Panelbord i tak

INNREDNING
-Innredning med benkeplate og nedfelt vask, høyskap ved siden og speilskap med lys over vask.
- Ett-greps blandebatteri
- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett

VENTILERING
- Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk over tak.
- Overstrømningsspalte under dør.

Merknader:
- Omramming og vindu i våtsonen til dusj virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til
tettesjikt kan ikke kontrolleres og er ikke dokumentert. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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 ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERFLATE OG SLUK
- Fliser på gulv og sluk i plast.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERKSEL
- Godt fall
- Tilfreddstillende terskel.

Utførelse av gulv er dokumentert med bilderapport og faktura av utførende firma. Ligger på boligmappa.no

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast, plassert under dusjkabinett. Tegn til at membran er ført ned i sluk og klemt med klemring, samt at det er tegn til at membran er klemt mot terskel ved dør.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra soverom mot vasken sin våtsone, uten å observere tegn til fukt eller gamle skader.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Utførelse av gulv er dokumentert med bilderapport og faktura av utførende firma. Ligger på boligmappa.no
Utførelse av plater er dokumentert med faktura av utførende firma på boligmappa.no

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

OVERFLATER
- Baderomsplater på vegg
- Panelbord i tak.

INNREDNING
- Benkeinnredning med benkeplate og nedsenket vask med ett-greps blandebatteri
- Gulvstående toalett
- Opplegg for vaskemaskin

VENTILERING
- Mekanisk avtrekk i tak. Holder ark ved test.
- Overstrømningsspalte under dør.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

OVERFLATE OG SLUK
- Belegg på gulv og sluk i plast under innredning/vaskemaskin.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERKSEL
- God oppbrett av belegg på terskel og høyde på terskel.

Merknader:
- Stedvis knirk i gulvet.
- Flatt gulv. Ikke tilfredsstillende fall på gulv.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast , plassert under innredning/vaskemaskin. Tegn til at belegg er ført ned i sluk og klemt med klemring.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra entre mot vaskens våtsone, uten å observere tegn til fukt eller gamle skader.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Merknader:
- Slukets plassering vanskeliggjør rengjøring da det er plassert delvis under oppvaskmaskin og innredning. Tiltak for å bedre tilgang til sluket anbefales.
- Det er ikke dokumentert utførelse eller produkter på våtrommets tettesjikt.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1974

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERFLATER
- Trepanel på vegg
- Trepanel i tak
- parkett

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 laveste hastighet.

INNREDNING
- Benkeinnredning med profilerte fronter, høyskap og vegghengte skap på langvegg.
- Integrert komfyr, steketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og mikrobølgeovn.
- Kjølerom tilknyttet kjøkken.

Merknader:
- Sår og hakk i gulv.
- Enkelte endeskjøter er glidd fra hverandre i gulv.
- Slitasje på innredning. Sår, flassing og avskraping.
- Så og hakk i benkeplate.
- Svelling i benkeplate over oppvaskmaskin.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Generell beskrivelse kjeller
Kjeller fungerer som bod og teknisk rom.

OVERFLATER
- Malt puss på vegger
- Trepanel og malt gips i tak

VENTILERING
- Klaffeventiler

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

OVERFLATER
- Malt betong

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
- Riss på gulv, antatt tørkeriss fra byggetid.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det er ikke fullt målt da det er grov kjeller med puss- og betongoverflater.

VENTILERING
- Klaffeventiler i vegger

Fungerer som bod og teknisk rom, ingen opphold.
Rommene er ikke målbare.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018/1974

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

VANNRØR
- Stoppekran plassert i kjeller.
- Vannrør i kobber og rør-i-rør.
- Samlestokk i krypekjeller.

AVLØPSRØR
- Avløpsrør i plast
- Stakeluker i krypekjeller , staking ellers via toalett og sluk.
- Lufting opp over tak.

Merknader:
- Termisk isolasjon på vannrør i krypekjeller er fraværende. Anbefaler å få montert termisk isolasjon på vannrør for frostsikring i krypekjeller.
- Samlestokk for rør-i-rør system er plassert i krypekjeller, samt at lekkasje vann ledes ikke til avløp. Det å oppdage eventuelle lekkasjer kan være vanskelig. Anbefaler tiltak for å kunne oppdage lekkasjer tidlig, samt tiltak for å lede eventuelt lekkasjevann til avløp.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Dobbeltmantlet VVB fra 2018 på 170/120 L plassert i kjeller med sluk. Lekkasjesikring ansees som ivaretatt.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Vannbåren varme fordelt via radiatorer, drevet av luft-til-vann varmepumpe.

En del radiatorer byttet fra 2019- 2024.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Luft-til-vann varmepumpe, koblet til radiatorer og VVB.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Veggventiler og åpningsbare vinduer.
Mekanisk ventilasjon på bad, vaskerom og kjøkken som føres opp over tak. Vurdert under punkt 7.1.1, 7.2.1 og 8.1.
Kjellerventilasjon vurdert under punkt 9.1.3.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Det elektriske anlegget ble installert i 1974

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført I 1993 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer.
Anlegget er vurdert ut i fra forenklet vurdering på befaringsdagen.

INNHENTET FRA DLE v/ Rakkestad Energi AS
- Målernummer: 7359992891386245
Siste kontroll utført: 15.11.2022 - Saksnr.: 10725.
Status: sak avsluttet etter utbedring av elektroinstallatør Kaaen elektro AS.

SAMSVARSERKLÆRINGER
23.08.2016, OneCo, Sign: Espen Greaker
Installasjon av AMS-måler (Erklæring sitter i sikringsskap)
- 14.11.2018, Rakkestad Energi Installasjon, Sign: Dag Olav Ringstad
BYTTE SKAPINNMAT OG OPPGRADERE OV. SPLITT AV KOMFYR. REP / BYTTE AV STIKKONTAKT IKJELLER PGA. JORDFEIL (Hentet fra boligmappa.no)
- 05.12.2018, Rakkestad Energi Installasjon, Sign: Dag Olav Ringstad
El-opplegg for varmepumpe, varmekjele og VVB. Kun kabler er fremført for dette og montering av sikkerhetsbrytere. Firma som installerte varmepumpe, varmekjele og VVB tilkoblet dette og kurser for dette.(Hentet fra boligmappa.no)
- 21.09.2021, Kaaen Rakkestad Elektro AS, Sign: Hans Martin Kaaen
Skjøting av stikkledning på grunnmur, bolig. (Hentet fra boligmappa.no)
- 28.04.2022, Lien Elektro AS, Sign: Richard Lien
Opplegg varmekabel på bad (Hentet fra boligmappa.no)
- 06.05.2022, Kaaen Rakkestad Elektro AS, Sign: Hans Martin Kaaen
Montering av ur og kontaktor til styring av eksisterende bereder. Tidsur og kontaktor har kunden skaffet selv. (Hentet fra boligmappa.no)
- 14.09.2022, M. Carlsen & Sønn AS, Sign: Rune Carlsen
Lagt 3kvm flexwatt i entré/vindfang. Tilkoblet termostat for kunde. (Hentet fra boligmappa.no)
- 04.11.2022, Installatøren Fredrikstad AS, Sign: Thor Hartvig Ruud
Montering av nye stikkontakter i stuer og soverommene. Montering og utbytting av downlight til led downlight. (Hentet fra boligmappa.no)
- 02.12.2022, Kaaen Rakkestad Elektro AS, Sign: Hans Martin Kaaen
Snu en ute stikkontakt på bolighus. (Hentet fra boligmappa.no)

ANDRE FORHOLD
- VVB er montert direkte i sikkerhetsbryter

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Det er ikke fremlagt tegninger over boligen som samsvarer med rominndeling, planinndeling og utvendige elementer. Vaskerom, fyrrom, kjølerom, vindfang/entre og kjøkkeninngang har avvikende plassering mellom fremlagte tegninger og faktisk situasjon, rom i kjeller er ikke påført fremlagte tegninger og innglasset terrasse og terrasse utenfor stue er ikke påtegnet fremlagte tegninger.
- Det er ikke håndrekker eller rekkverk i tråd med forskrift ned trapp til kjellerrom.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Ovennevnte avvik mellom fremlagte tegninger og faktisk situasjon, anbefales tatt opp med kommunens byggesaksavdeling, da det er elementer av dette som kan medføre søknad til kommunen.
- Det anbefales å montere håndrekker og rekkverk i tråd med forskrift ned i kjellerrom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Fuktopptrekk i puss og i ringmur i krypekjeller. Lettklinkerblokker kan få redusert levetid og bli frostsprengt stor påkjenning av fukt. Tiltak for å sikre mur mot fukt og øke uttørring anbefales.
1.2	Krypekjeller
	- Det observeres at det ikke er fuktsperre mot bakken, bakken er jorddekket, samt at bakken i krypekjeller er fuktig. Det anbefales å etablere fuktsperre i krypekjeller for å skape et tørrere klima. - Det er observert avføring og aktivitet fra skadedyr. Skadedyr kan gjøre stor skade på alle bygningsdeler. Ytterligere undersøkelser for hvor skadedyr kan komme inn, samt tiltak for å holde disse ute anbefales. - Det er observert organiske materiale, gammel isolasjon på bakken og gamle rørdeler i krypekjeller. Dette bør fjernes da det kan bidra til å trekke og holde på fukt, skadelige organismer kan få grobunn og at det kan være oppholdssted for skadedyr. Dette kan også spre seg videre til boligens konstruksjon med påfølgende skade der. - Det observeres at stubblofts-plater mest sannsynelig er asbestholdig. På generelt grunnlag må det advares mot helsefarene som slike plater kan utgjøre. Så lenge platene ligger i ro er de harmløse, men så fort det skal gjøres arbeid som krever at de modifiseres eller skulle kunne bli skadet på noe vis, så utgjør støvet en fare for lungekreft. Det anbefales å kontakte et profesjonelt saneringsfirma ved håndtering av slike plater.
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke godt fall fra bolig. Det er risiko for økt fukttrykk mot grunnmur og fundamenter. Tiltak for å lede overvann/skape fall vekk fra boligen anbefales. Terreng inngrep mot gravhaugene må avklares med konservator/arkeolog hos fylkeskommunen. Se brev på boligmappa.no der nåværende eier har vært i kontakt med konservator/arkeolog hos fylkeskommunen.
2.1	Yttervegger
	- Lufting av kledning ser ut til å være mangelfull på boligen eller for liten. Full kontroll av lufting kan kun utføres ved demontering av kledningsbord. - Noe kledning og omramming utvendig ligger helt eller delvis nedtil beslag på vannbrett, samt at det ikke er oppbrett i endene av beslag. Anvisninger fra byggforsk på tiden boligen ble bygd, anbefalte oppbrett i endene på beslag og har i sine illustrasjoner i nevnte anvisninger en avstand mellom omramming og beslag. Avstanden var ikke tallfestet med et eksakt mål. Fuktskader kan oppstå, og dette er særlig viktig i en situasjon hvor vinduer inntrukket i veggen som på denne boligen. Da det er større risiko for at lekkasjevann ledes inn i veggens konstruksjon og er vanskelig å oppdage. - Ytterkledning går ned og forbi deler av verandaen. Vedlikehold kan ikke bli utført like godt som på andre veggdeler og det er større risiko for fuktutfordringer, råte og kortere levetid. Anbefaler tiltak for å få en bedre avslutning mot verandaer.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Svak lufting opp fra raft på 3 av 4 sider da isolasjon er lagt helt ut til undertak. Kondensutfordringer kan oppstå. Det anbefales tiltak for å skape god lufting fra takutstikk og opp på loft. - Det er observert avføring og aktivitet fra skadedyr. Skadedyr kan gjøre stor skade på alle bygningsdeler. Ytterligere undersøkelser for hvor skadedyr kan komme inn, samt tiltak for å holde disse ute anbefales.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Nordre del har ikke forskriftsmessig høyde på rekkverket. - Ytterkledning ligger svært nærme overflate på veranda og går ned og forbi deler av verandaen. Vedlikehold kan ikke bli utført like godt som på andre veggdeler og det er større risiko for fuktutfordringer, råte og kortere levetid. Anbefaler tiltak for å få en bedre avslutning mot verandaer.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Omramming og vindu i våtsonen til dusj virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres og er ikke dokumentert. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	- Stedvis knirk i gulvet. - Flatt gulv. Ikke tilfredsstillende fall på gulv.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	- Slukets plassering vanskeliggjør rengjøring da det er plassert delvis under oppvaskmaskin og innredning. Tiltak for å bedre tilgang til sluket anbefales. - Det er ikke dokumentert utførelse eller produkter på våtrommets tettesjikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Sår og hakk i gulv. - Enkelte endeskjøter er glidd fra hverandre i gulv. - Slitasje på innredning. Sår, flassing og avskraping. - Så og hakk i benkeplate. - Svelling i benkeplate over oppvaskmaskin.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Termisk isolasjon på vannrør i krypekjeller er fraværende. Anbefaler å få montert termisk isolasjon på vannrør for frostsikring i krypekjeller. - Samlestokk for rør-i-rør system er plassert i krypekjeller, samt at lekkasje vann ledes ikke til avløp. Det å oppdage eventueller lekkasjer kan være vanskelig. Anbefaler tiltak for å kunne oppdage lekkasjer tidlig, samt tiltak for å lede eventuelt lekkasjevann til avløp.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 - Sideblad på verandadør fra stue sitter. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og tiltak. - Verandadør fra stue har behov for overflatebehandling utvendig. Det er rustutfelling fra festemidler i overflaten utvendig. TG3 - Ytterdør har store skader i dørbladet og bør byttes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

11.10.2024 Ref **6g3br**

OPPDRAGSGIVER
Nils Jørgen Granberg
ni-granb@online.no
902 71 436

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 10.10.2024

MYSENVEIEN 451, 1894 RAKKESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 21 BNR 29 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS GJULEM

Meglers verdivurdering

4 350 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**4 350 000**
Fellesgjeld	Totalt

P-ROM	125 m²	Byggeår	1975
BRA	127 m²	Soverom	3
Tomt	8137,9 m²	Etasje(r)	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1	Mysenveien 483, 1894 Rakkestad	11.04.2023	4 425 000	0	4 425 000	1960	184 m²
2	Bærbyveien 130, 1894 Rakkestad	03.09.2020	2 850 000	0	2 850 000	1920	114 m²
3	Åkerveien 2, 1890 Rakkestad	28.05.2020	2 700 000	0	2 700 000	1965	127 m²

En flott enebolig i rolige og landlige omgivelser ikke langt fra Rakkestad sentrum. Her får du en skjermet beliggenhet uten nære naboer og fantastisk vidstrakt utsikt med lang solgang. På terrassen kan solen nytes til sent på kveld.
Huset har siden overtakelsen gjort betydelig påkostninger.
Mye er blitt rettet opp etter feil og mangler siden kjøpet.
Hagen har blitt oppgradert, og det er blitt gravd opp nytt vann/avløp, minirenseanlegg ny strøm og bygget på vinterhage. Det er lagt nytt tak på uthuset.
Alt rør til varmeanlegget er nytt.
Alle spotter er byttet til LED.
Det er også gjort betydelig oppgraderinger på resten av strømmen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Bent Cato Kirkeng
Kursiv Eiendomsmegling AS
bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no
997 27 069

PRIVATMEGLEREN

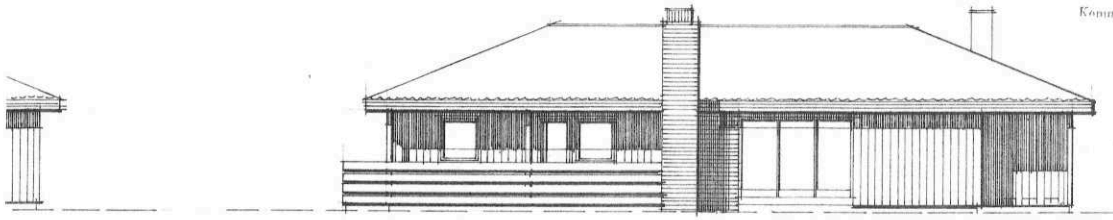
Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Rakkestad bygningsråds sak 91/73.
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 2#203 av 23/10 -1973.
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 23/10 -1973.

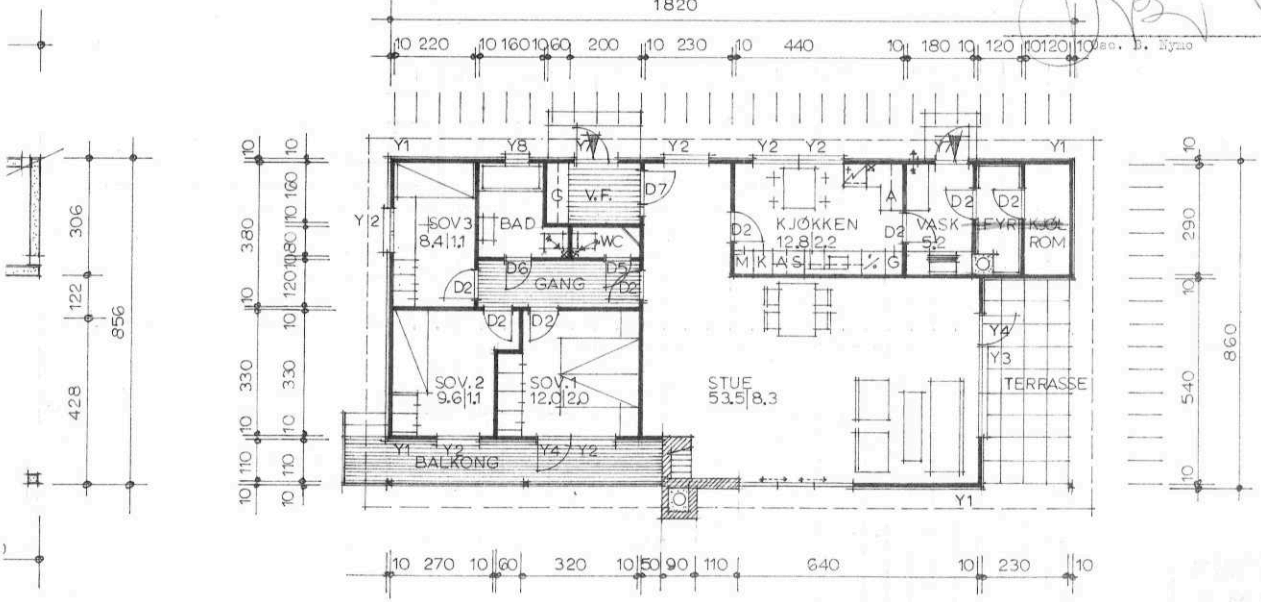
Per Osc. B. Nymo.

ARKIV
Mappe nr.

Bevitnes oppført slik som vist på denne tegn.
KOMMUNEINGENIØREN
I RAKKESTAD
den 25.
Osc. B. Nymo



FASADE



PLAN 1 ETASJE

BYGGERINGENS ENEBOLIGER

W 200

leieareal
111 m²

brutto areal
134 m²

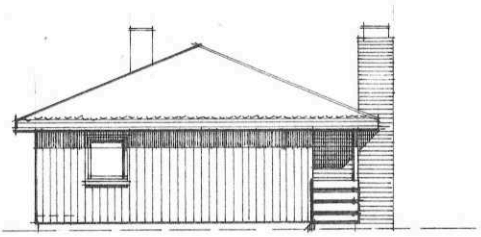
tegnet dato DAG.
29·3·73

V : 04

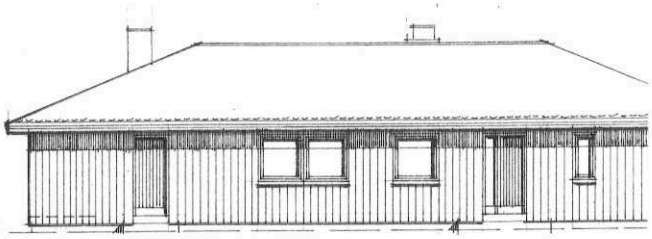
BYGGHERRE
Ulf Holmsen

OLE BJØNNESS
-ARKITEKTKONTOR A/S

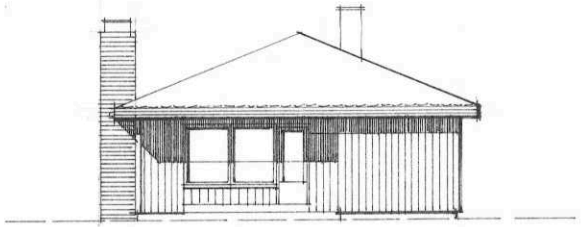
TEGN.NR. 1
MÅL 1:100



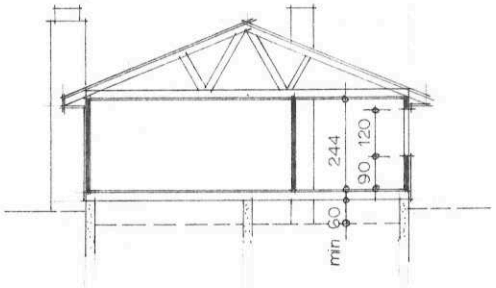
FASADE



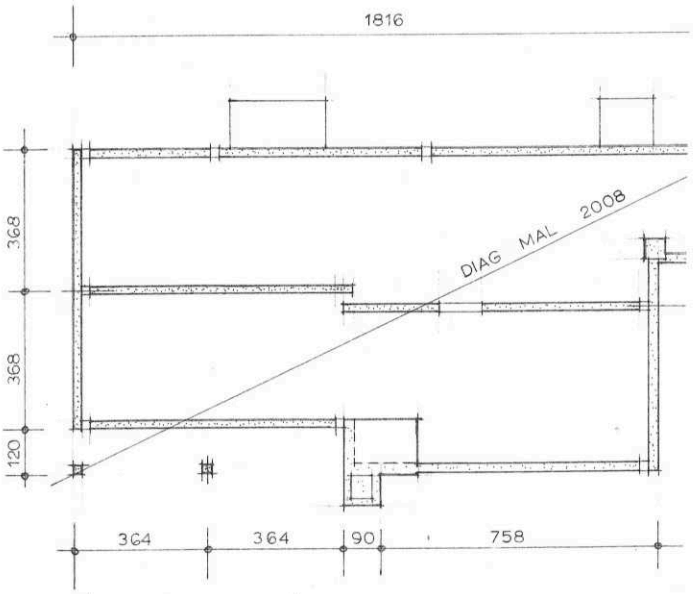
FASADE



FASADE



SNITT



FUNDAM. PLAN

Rakkestad kommune

Grunnkart

Eiendom: 21/29
Adresse: Mysenveien 451
Dato: 21.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 21.03.2025

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mysenveien 451, 1894 RAKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	7 795,00 kr
Feiing	421,44 kr
Renovasjon	6 281,28 kr
Slam	4 500,00 kr
Vann	5 972,86 kr
Sum	**24 970,58 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon husholdning, fast del	1 Stat	2 119,00 kr	1/1	0 %	2 119,00 kr	706,35 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 240 L rest	1 Stat	4 351,00 kr	1/1	0 %	4 351,00 kr	1 450,35 kr
Feie/Tilsynsavgift	1 Pipe	470,00 kr	1/1	0 %	470,00 kr	156,68 kr
Vannavgift	104 Kbm	43,13 kr	1/1	0 %	4 485,00 kr	4 485,00 kr
Forskudd Vannavg.	104 Kbm	44,50 kr	1/1	0 %	4 628,00 kr	1 526,81 kr
Fradrag Vann	-106.93 Kbm	43,13 kr	1/1	0 %	-4 611,16 kr	-4 611,16 kr
Abonnementsgebyr Vann	1 stk	910,00 kr	1/1	0 %	910,00 kr	303,35 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	1899800 prom	4,00 kr	1/1	0 %	7 599,00 kr	2 533,00 kr
				Sum	**19 950,84 kr**	**6 550,38 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

RAKKESTAD KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
Tlf.: Kontor 1710 og 1026. Privat 1495
1890 RAKKESTAD

Arkiv

Rakkestad komm. ing.
j. nr. 24289/74 KH/RH.
Skjema nr. 41.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
J.fr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	Tomt nr.	Parsell nr.
"Gjulem vestre"	21	13		

Byggets art	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Boligbygg	dato 11.6.73 sak R.B. 93/73.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Leif Holmsen,	1890 Rakkestad	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggm. Thorleif Stubberud	1890 Rakkestad.	

Arbeidet ble besiktiget den 25.10.1974.

I medhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, med attesten kan ikke gis før nedenforstående arbeid er utført.

Pålegg:

1. Dør i fyrrom må tilfredsstille kravet til branndør B 15 og må være selvlukkende.

2. Fyrrommet må skaffes lufttilførsel fra det fri gjennom kanal av brannfast materiale.

Alt arbeid forøvrig er utført.

Kommuneingeniøren i Rakkestad den 28. oktober 1974.

Osc. B. Nymo

Sendes:

☒ byggherre
☒ ansvarshavende
☒ Rakkestad Sparebank
☐

Kåre Hanssen.

Rakkestad brannvesen

Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein

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

Eier:	**Adresse:** Mysenveien 451, 1894 Rakkestad	**G.nr/Br.nr/F.nr** 021 / 029 / 000

Antall / type og plassering av skorstein(er): 2
To elementskorsteiner plassert mot øst og vest. Vestre skorstein er rehabilitert med innvendig stålrør.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 2
En pelletsovn i kjøkken, tilkoblet skorstein øst. En Termatech TT21 i stue, tilkoblet skorstein vest.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

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

ANMERKNINGER / TILTAK:

	Ingen anmerkninger funnet.

Tilsynet ble utført 26.3.2025 av Kim Rydén

Kim Rydén

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Rakkestad kommune: Grunneiendom 3120-21/29

Norkart
Utskriftsdato: 21.03.2025 08:31

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ENERHAUGEN	Beregnet areal	8137.9
Etablert dato	06.10.1999	Historisk oppgitt areal	8143
Oppdatert dato	18.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	21/29
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/29
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.12.2016 06.02.2017	16/3764		0128-21/16, 0128-21/18, 0128-21/23, 0128-21/24, 0128-21/27, 20/1, 21/1, 21/9, 21/22, 21/29, 22/5, 528/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.12.2016 06.02.2017	16/3764		0128-21/16, 0128-21/18, 0128-21/23, 0128-21/24, 0128-21/27, 20/1, 21/1, 21/9, 21/22, 21/29, 22/5, 528/1
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	07.12.2016 21.02.2017	16/3764		21/9 (-224,2), 21/13 (224,1) 21/29, 528/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.10.1999	2057		21/13 (-8143), 21/29 (8143)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592981.51	634865.89	0	Ja	8137.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRANBERG VICTORIA ØSTENBY F100793*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MYSENVEIEN 451 1894 1894 RAKKESTAD	Bosatt (B)
GRANBERG NILS JØRGEN F101091*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MYSENVEIEN 451 1894 1894 RAKKESTAD	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	59020	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravfelt	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	21.02.2017	Tilkn. eiendommer	21/29

Adresse

Vegadresse: Mysenveien 451

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1894 RAKKESTAD	Kirkesogn	02030304 RAKKESTAD
Grunnkrets	116 Gjulem	Tettsted	
Valgkrets	1 SENTRUM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147660464		Enebolig (111)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	25.10.1974
2	147660472		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	09.06.2000
3	147660480		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 147660464: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 25.10.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	128
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	128
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	156
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.06.1973	08.11.2011
Midlertidig brukstillatelse	25.10.1974	08.11.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mysenveien 451	H0101	21/29	128	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	128	0	128	0	0	0

2: Bygning 147660472: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 09.06.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	29
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	09.12.1999	08.11.2011
Tatt i bruk	09.06.2000	08.11.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	21/29	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	29	29	0	0	0

3: Bygning 147660480: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	21/29	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0

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:
Mysenveien 451, 1894 Rakkestad
Gnr. 21, Bnr. 29, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192250024

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.
