PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

SMEDBAKKEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Rakkestad	Oppdragsnr.	192260029
Addresse	Smedbakken 7		
Postnr.	1890	Sted	RAKKESTAD
Selgers navn	Josiana Rodrigues Grønslet		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Josiana Grønslet

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørlegger har byttet rører i dusjen på badet og laget inn spotlight av elektriker.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det har blitt skiftet veger, montert dusje kabinettet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vet ikke

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt nytt gulvet.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt nytt gulvet og sluk.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppegård eletrisk AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Vet ikke

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Takstmann

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vett ikke

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.04.2026

Signert av *Josiana Rodrigues Grønslet*

Initialer selger:
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Smedbakken 7
1890 RAKKESTAD



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Olav Halvorsen Sikkeland
Dato: 28/04/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:6, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Nicolas Rodrigues Grønslet
Seksjonsnr:	
Festenr:	23
Andelsnr:	
Tomt:	1605 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	ID: 20150002 - Bergenhus, Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Kr 84 138,74 (Prognose inneværende år)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	Usikkert. I følge forrige salgsoppgave er det 1938.

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.03.2026
Forutsetninger:	Klar dag, bolig bebodd og normalt møblert. Selgers representat var hjemme under befaring og hadde gjennomgang av boligen ved oppstart av befaringen.
Oppdragsgiver:	Josiana Rodrigues Grønslet (selgers representant)
Tilstede under befaringen:	Josiana Rodrigues Grønslet og Olav Halvorsen Sikkeland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten som er svakt skrånende mot vest, er opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker.
Det er gruset innkjørsler og gårdsplass, det er oppført støttemurer, anlagt trapper i terreng og ved inngangspartiet til kjelleren er det en skiferbelagt uteplass. Det er steinlagte gangarealer i hagen.

OM BYGGEMETODEN:

Huset er en stor enebolig oppført i 1938, i to etasjer pluss kjeller. I 1996 ble det tilbygd betydelige arealer i alle tre etasjene, og samtidig ble fasadene kledd om.
Ringmuren under den eldste delen er av støpt betong med sparestein, dels forblendet utvendig med fasadeskifer. Tilbygget har ringmur av lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Veggene i kjelleren i tilbygget er foret ut i trekonstruksjoner og kledd. Kjelleren har støpte gulver.
Ytterveggene i den eldste delen opprinnelig oppført reist plank, som senere er foret ut utvendig og etterisolert med mineralull. Tilbygg er oppført av isolert bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med trepanel som er malt.
Yttertaket er oppført i sperrekonstruksjon i tre med langsgående bukker, og er med valmet utforming. Taket er tekket med takpanner i stål.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår noe vedlikeholdt av nåværende og tidligere eiere både utvendig og innvendig, med normal til stor slitasje på de enkelte bygningsdeler. Boligen må ansees som et renoveringsobjekt.
På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, tilstand og forventede normale levetid, må det kunne forventes behov for flere større oppgraderinger og utbedringer og normalt periodisk vedlikehold både utvendig og innvendig, på kort og lang sikt på yttervegger, taktekking, kjeller under tilbygg, drenering, grunnmur, terrengforhold og bad.

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.

Se for øvrig detaljert beskrivelse av de enkelte bygningsdeler med tilstandsgrader, samt punktet "Vær oppmerksom på".

ANNET:

OPPVARMING
- Elektrisk gulvvarme på bad i 2. etg, entre/gang i kjeller i eldste del, i kjeller til tilbygg,
- Elektriske panelovner,
- Vedovner

BRANNSIKKERHET
- Det er observert 1 brannvarseler på ett soverom i 2.etg.
- Det er ikke observert slukkeutstyr.

DOKUMENTKONTROLL:

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

KJELLER TILBYGG
- Vegger med slemmede lettklinkerblokker og utforede vegger med gips
- Tak med malt trepanel
- Gulv med fliser

KJELLER ELDSTE DEL
- Vegger med trepanel, malt murpuss
- Tak med trepanel, malt trepanel, malt mur
- Gulv med flis, gulvbelegg og malt betong.

1.ETG
- Vegger med malte panelplater, malte slette plater, flis, malt trepanel, tapet, malt tapet
- Tak med malt slett plate, malt trepanel
- Gulv med parkett,

2.ETG
- Vegger med malte panelplater, malt tapet, malt trepanel, malte slette plater, tapet, våtromsplater
- Tak med malt slett plate, trepanel, takess-plater, malt trepanel
- Gulv med laminat, gulvbelegg, parkett, fliser

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 GITT AV SELGERS REPRESENTANT
- År 2019. Rehabilitert bad i 2.etg. Selve våtrommet med membran og overflater er utført av bekjente som vennetjenester. Elektrisk er utført av Oppegård elektriske AS og rørleggerarbeider skal være utført av rørleggerfirma, men ikke opplyst om hvilket. Det er ikke fremvist dokumentasjon på noen av arbeidene på våtrommet.
- År 2025/2026. Startet rehabilitering av kjeller under tilbygg. Ikke fullført. Gjort på egeninnsats.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.ETG	111			41
2.ETG	98			8
Kjeller	97			
SUM BYGNING	306			49
SUM BRA	306			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje 1		45		
Garasje 2		31		
Drivhus		23		
SUM BYGNING		99		
SUM BRA	99			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

KJELLER TILBYG
- Stort rom under rehabilitering.

KJELLER ELDSTE DEL
- Entre, trappegang, vaskerom, 3 lagerrom

1.ETG
- Entre, 2 stuer, kjøkken, wc-rom

2.ETG
- Trappegang, gang, bad, 4 soverom.

BRA-e:

2 garasjer og drivhus

MERKNADER OM AREAL:

- Utbygg i 2.etg ved trappegang har ikke målbart areal grunnet takhøyde under 1,9 m.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE 1
- Garasjen er oppført av prefabrikerte elementer i 2003 på støpte fundamenter og ringmur av Lecablokker. Det er støpt gulv. Utvendige fasader er kledd med trepanel, og taket er tekket med betongtakstein. Det er montert 2 stk leddporter og 3 stk sidedører, og det er innlagt strøm.

GARASJE 2
- Garasjen er oppført i 1990 i trekonstruksjoner på støpte fundamenter, og det er støpt gulv. Fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med takpanner i stål. Det er innlagt strøm og det er montert 2 stk leddporter.

DRIVHUS
- Drivhus av nyere dato oppført på stableblokker i mur på terreng. Delvis steinlagt innvendig og delvis grusdekke. Drivhus i rammeverk av metal og glassflater.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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 20 års erfaring i fra byggebransjen.

28/04/2026



Olav Halvorsen Sikkeland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

FUNDAMENTER/GRUNNMUR
- Det er ikke gitt opplysninger om fundamenter og de lar seg ikke kontrollere da de befinner seg under terreng.
- Grunnmurer av støpt betong med sparestein, dels forblendet utvendig med fasadeskifer og tilbygget har ringmur av lettklinkerblokker som er pusset utvendig.

DRENERING/NEDLØP
- Eier har ikke gjort noe med drenering i sitt eie og har ikke opplysninger om dette. Drenering er i følge forrige salgsoppgave at; dreneringen rundt den eldste delen er av eldre dato, og at det ble lagt ny drenering rundt tilbygget ved oppføringen av dette. Det er ikke gitt opplysninger om hvilke dybder dreneringen ligger på i forhold til gulvnivå inne i kjeller.
- Noen nedløp er ført til rør under terreng og noen nedløp har utkast til terreng.

BYGGEGRUNN
- I følge Nasjonal løsmassedatabase er byggegrunnen hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Område med ulike typer marine avsetninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større.
Byggegrunn er kun hentet fra nasjonal database og er ikke bekreftet. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser eller grunnboring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

FUNDAMENTER/GRUNNMUR
- (TG2) Grunnmur flasser overflatebehandling utvendig. Ukjent årsak. Risiko for at grunnmur kan suge vann og fukt og bli oppfuktet ved slagregn som kan føre til fuktskader i kjeller innvendig.
- (TG2) Fasadeskifer har sluppet ved inngang til kjeller til tilbygg. Ukjent årsak. Flere fasadeskifer kan slippe og det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å skaffe seg oversikt over mengde løs fasadeskifer.

DRENERING/NEDLØP
- (TG3)Saltutslag på innvendig på kjellervegger i eldste del. Tegn på at fuktsikring utvendig er mangelfull eller defekt. I følge forrige salgsoppgave er drenering på eldste del av eldre dato og det bør utføres etablering av ny drenering rundt boligen.
- (TG3) Det er påvist fukt i bunnsvill i tilbygg i kjeller. Tegn på at fuktsikring utvendig er mangelfull eller defekt og/eller manglende isolering på utside da det er isolert på innside og/eller manglende fuktsperre mot gulv på grunnen. Manglende isolering på utside vil gi maksimale forhold for kondensering innvendig på grunnmur mot bakside av utforet vegg som er isolert, da innside av grunnmur vil bli kald, spesielt med tanke på at rommet i kjeller har mulighet for oppvarming med varmekabler og varm luft vil kondensere mot den kalde grunnmuren.
- Nedløp har ikke utkast eller blir ledet vekk fra bygning der det er utkast til terreng. Noe utgraving/forsenkninger enkelte steder inntil grunnmur. Grunnmur vil få et større fukttrykk enn nødvendig ved at vann kan renne ned langs grunnmur og at vann kan bli stående inntil grunnmur. Det er fare for at dette kan medføre tilleggsbelastning som er medvirkende årsak til fukt og saltutslag i kjellere.
- Nedløp ført til rør i bakken har ikke løvsil. Fremmedlegemer kan blokkere rør i grunnen og vann kan bli stående inntil grunnmur. Det er fare for at dette kan medføre tilleggsbelastning som er medvirkende årsak til fukt og saltutslag i kjellere.
- Mangler dekklist på deler av grunnmursplate på tilbygg. Grunnmur vil få et større fukttrykk enn nødvendig ved at vann kan renne ned langs grunnmur og at vann kan bli stående inntil grunnmur. Det er fare for at dette kan medføre tilleggsbelastning som er medvirkende årsak til fukt og saltutslag i kjellere.
- Grunnmursplate er delvis overdekket av terreng og terreng står direkte mot grunnmur. Grunnmur vil få et større fukttrykk enn nødvendig ved at vann kan renne ned langs grunnmur og at vann kan bli stående inntil grunnmur. Det er fare for at dette kan medføre tilleggsbelastning som er medvirkende årsak til fukt og saltutslag i kjellere.

Det er avdekket forhold som tilsier at det er nødvendig med tiltak utvendig mot grunnmur. Kjeller er isolert flere steder innvendig og der er tegn til at fuktsikring er mangelfull og/eller defekt. I og med at det er isolert innvendig er den generelle anbefalingen at det minst 50% av isolasjon på grunnmur plasseres utvendig. Det bør utføres isolering av grunnmur utvendig om man ønsker å ha isolasjon mot grunnmur på vegger innvendig. Oppbygning av vegger innvendig med isolasjon var vanlig på tiden da tilbygget ble oppført, men det er i senere tid blitt gått bort i fra, da det ble oppdaget at dette ga mange fuktskader på grunn av kondens.
Det anbefales også å utføre drenering rundt hele boligen, da drenering er av eldre dato på deler av bygget og det er tegn til at denne også kan være mangelfull og/eller defekt. Den generelle anbefalingen er at vanninntak på drenering plasseres minst 150 mm under fuktsperre i gulv på drensledningens høyeste punkt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten som er svakt skrånende mot vest, er opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker.
Det er gruset innkjørsler og gårdsplass, det er oppført støttemurer, anlagt trapper i terreng og ved inngangspartiet til kjelleren er det en skiferbelagt uteplass. Det er steinlagte gangarealer i hagen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

- Det er lokalt fall mot bolig flere plasser. Grunnmur vil få et større fukttrykk enn nødvendig ved at vann kan renne mot og ned langs grunnmur og at vann kan bli stående inntil grunnmur. Det er fare for at dette kan medføre tilleggsbelastning som er medvirkende årsak til fukt og saltutslag i kjellere.
Som generell anbefaling bør det som et minimum være fall på 1:50 og 3 m ut fra bolig eller fall på minimum 1:50 langs med boligen om boligen ligger i skrånende terreng.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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.

OVERFLATER
- Ytterkledning er liggende malt trekledning.

LUFTING/VINDSPERRE
- Sløyfe er spikerslag for ytterkledning og er ca 16-17 mm tykk.
- Vindsperre er ukjent.
- Gnagersikring i treverk mellom sløyfer.

KONSTRUKSJON
- Konstruksjonene er i følge forrige salgsoppgave den eldste delen opprinnelig oppført reist plank, som senere er foret ut utvendig og etterisolert med mineralull. Tilbygg er oppført av isolert bindingsverk. Konstruksjonene og oppbygning er ikke bekreftet.

Utførelse og inspeksjon i sin helhet av vindsperre, lufting, gnagersikring og isolasjon kan ikke utføres uten destruktive tiltak.

Merknader:

OVERFLATER
- (TG3) Stedvis betydelig råte i ytterkledning på boligens eldste del. Risiko for at fukt og vann kan komme inn i konstruksjonen og forårsake fukt og vannskader. Det bør skiftes kledning i sin helhet på bygningens eldste del og underliggende konstruksjon må undersøkes for fuktskader.
- (TG2) Kledning går ned og forbi terrasse på boligens eldste del. Vedlikehold kan ikke la seg gjennomføre på en like god måte som resten av veggflaten og det er risiko for at det kan bli vann og fuktskader i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner på grunn av manglende vedlikehold. Ved skifte av kledning bør det utføres tiltak som sikrer at kledning ikke føres ned og forbi terrasse.
- (TG2) Kledning og omramming ligger svært nære/tett til beslag på vannbrett på vinduer og dører. Risiko for at vann og fukt kan trekke opp i kledning og føre til vann og fuktskader i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner. Generell anbefaling er at det etableres minimum 6 mm glippe mellom treverk og beslag på vannbrett.

- (TG2) Det er lavt vedlikeholdsnivå på boligens yttervegger. Alle flater har behov for vedlikehold. Både boligens eldste del og tilbygget del.
Ved en omkledning av boligens eldste del, bør man vurdere å ta med seg delen til tilbygget. Om det ikke gjøres bør tilbyggets yttervegger vaskes og overflatebehandle for å ikke få redusert levetid og fare for fukt- og vannskader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Enkelte vinduer er trukket inn i konstruksjonen.
VINDUER
- Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass og malte trekarmer. Merket med årstall 1978, 1980, 1981, 1982, 2005
Flere av vinduene har ikke merket årstall og er av eldre type. Antatt 1996 for kjeller i tilbygg, 1.- og 2.etg. og byggeår for vinduer i eldste del av kjeller.
Vinduene i kjellerne er fra de respektive kjellernes byggeår.

YTTERDØRER
- Ytterdør og balkongdører med 2-lags isolerglass og malte trekarmer. Verandadør i 2.etg er merket 1987.
Alle ytterdører og terrassedør i 1.etg. har ikke merket årstall og er av eldre type.

Merknader:

GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER
- (TG3) Kjellerdør til tilbygg har begynt å svelle og glass virker til å ha punktert. Døren bør skiftes.
- (TG3) Vinduer i eldste kjeller har svakt vedlikehold, og et glass har knust. Vinduer bør overflatebehandles og skiftes glass på.
- (TG3) Dør til eldste kjeller er fuktpåvirket, mangler vedlikehold og av eldre type. Døren bør skiftes.
- (TG3) Terrassedør i 1. etg har stor slitasje på alle sider og løst håndtak. Dør børt skiftes.
- (TG3) Vindu på soverom ved trappegang er vanskelig å åpne, er punktert og ser ut til å ha gått fra hverandre i vindusbladet. Vindu bør skiftes.
- (TG3) Verandadør i 2.etg lar seg ikke lukke helt, klemmer inntil karm ved lukking og har betydelig slitasje. Dør bør skiftes.
- (TG3) Vindu i garderobe på hovedsoverom lar seg ikke åpne helt opp og snu rundt. Virker skjevt. Vindu bør settes inn på nytt.

VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT
- (TG2) Det er ikke oppbrett på endene av beslag på vannbrettene over og under vinduer og over dører. Fukt kan trekke inn bak kledning og skape fukt- og vannskader i kledning og videre inn i konstruksjonen. Det anbefales å montere beslag med oppbrett i endene og tett bakhjørne på vannbrett.
- (TG2) Det er observert flere vinduer med behov for vedlikehold utvendig. Det er betydelig værslitasje med begynnende oppsprekking, og flassing. Vinduer bør overflatebehandles eller det bør legges en plan for skifte av vinduer da de fleste vinduene er av eldre dato.
- (TG2) Enkelte vinduer er trukket inn i konstruksjonen. Det er risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen, da vinduene står innenfor vindsperren. Vinduene er av eldre dato og det bør planlegges for å skifte dem ut.
- (TG2) Flere vinduer av eldre dato er tydelig fuktpåvirket innvendig. Ukjent årsak, men det kan være tegn til svak utlufting innvendig kombinert med høy temperatur som gir kondens på vinduene i en kombinasjon med noe svak eller svekket termisk isolering i vinduene som gjør at kondensering vil oppstå raskere. Det bør planlegges for å skifte vinduer.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Taket er kontrollert fra bakkeplan og i fra innside loft.

YTTERTAK
- Tekking med takpanner av stål.

KONSTRUKSJON
- Sperrekonstruksjon i tre med langsgående bukker og valmet utforming.

LUFTING
- Det er observert tegn til lufting utvendig i takutstikk.

Beskrivelse og merknader må sees i sammenheng med punkt 5.1 - Loft

---

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Tak er kun observert i fra bakkeplan, da det ikke er sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp til eller opp på taket grunnet høyde. Det er ikke mulig å observere alle takflater fra bakkeplan grunnet høyden på boligen. Det anbefales ytterligere undersøkelser med tilfredstillende sikringsutstyr for å kontrollere taket i sin helhet.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1980-tallet og 1996

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein er kontrollert fra bakkeplan og kontroll av undertak i fra innside av loft.

TAKTEKKING
- Yttertekking av takpanner av stål, vurdert til å være eldre enn 30 år og av samme alder som undertak som er observert fra loftsluke.
- Beslag i gradrenner og ned i takrenner.

SKORSTEIN
- Skorsteinene er helbeslått med plastbelagt stål.

UTSTYR PÅ TAK
- Takstiger opp til skorsteinene.

Beskrivelse og merknader må sees i sammenheng med punkt 5.1 - Loft

---

Merknader:

- Tak er kun observert i fra bakkeplan, da det ikke er sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp til eller opp på taket grunnet høyde. Det er ikke mulig å observere alle takflater fra bakkeplan grunnet høyden på boligen. Det anbefales ytterligere undersøkelser med tilfredstillende sikringsutstyr for å kontrollere taket i sin helhet.
På bakgrunn av inspeksjon på loft og skjønn ut fra alder på undertaksduk, må man ta høyde for at yttertekking av tak er på slutten av eller har passert sin tekniske levetid og bør planlegges utskiftet.

SKORSTEIN
- Skorstein på eldste del ser ut til å noe lav munningshøyde over mønet. Anbefaler å kontrollere munningshøyder på begge skorsteiner ved kontroll av taket med sikringsutstyr. Av hensyn til brannsikkerhet i tilfelle skorsteinsbrann bør skorsteinens munning ligge minst 0,8 m over takets høyeste punkt ved skorsteinen og ha horisontal avstand til takflaten på minst 3,0 m.
- Skorsteiner ser ut til mangle topphatt over munning. Fare for at fukt kan drive inn i røykrør, fukte opp skorstein og påføre fuktskader på konstruksjoner inntil skorstein.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kaldtloft med tilkomst fra i eldste del i trappegang via luke i himling. Loftet er kun inspisert i fra luke, da det ikke er mulig å ta seg frem grunnet lav takhøyde, det ikke er noen gangbane og det er fare for å tråkke igjennom himling til 2.etg.
Loft på tilbygg er ikke tilgjengelig og er ikke kontrollert.

OVERFLATER
- Undertak på eldste del er av armert plast av eldre type vurdert til eldre enn 30 år.

KONSTRUKSJON
- Sperrekonstruksjon i tre med langsgående bukker og valmet utforming.

LUFTING
- Tegn til lufting i takutstikk. Loft fremstår luftig på befaring.

Beskrivelse og merknader må sees i sammenheng med punkt 4.1-Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak og punkt 4.2-Undertak, lekter og yttertekking.

Merknader:

OVERFLATER
- Tegn til luftlekkasje på isolasjon rundt gjennomføring av loftsluke på loft og manglende isolasjon flere steder innover loft. Det er risiko for kondens- og fuktskader på grunn av varm inneluft som kan kondensere mot kalde overflater på loftet. Anbefaler å montere en tettere loftsluke og få lagt på plass isolasjon på loftet.
- Det er observert flere trekkerør for elektrisk anlegg i kald sone på loft. Trekkerørene er ikke isolert og kan fungere som kondensfeller som kan føre fukt ned i koblingsbokser og sikringsskap, samt trekke ut i konstruksjonen og forårsake fuktskader ved utettheter i trekkerør. Anbefaler å få lagt trekkerør på varm side av isolasjonen.
- Ser ut til at isolasjon kan sperre noe for lufting opp fra takfot. Dert kan medføre mangelfull utlufting av loft, som kan resultere i fuktskader og oppblomstring av uønskede organismer. Det anbefales ytterligere undersøkelser ut mot takfot for å avklare om lufting er tilstrekkelig eller om det bør utføres tiltak.
- Undertak av armert plast er av en slik alder at levetiden er passert og tilstanden på loftet bør holdes med oppsikt med tanke på eventuell lekkasjer fra undertaket ved kondensering mot takpanner i stål i overgangsperioder og ved plutselige temperaturforandringer utendørs. Samtidig er over halvparten av levetiden til yttertekkingen passert, så risikoen for plutselige lekkasjer fra yttertekkingen er økende. Det anbefales å planlegge for å skifte taktekking i sin helhet innen få år.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser mot loft over tilbygg. Loft er ikke kontrollert, da det kreves destruktive tiltak for tilkomst. Det er sannsynlighet for samme situasjon med isolasjon, undertak og synlige trekkerør på loft over tilbygg som på loft over eldste del.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Terrasse med tilgang fra stue og hage.
Begrenset tilgang til bærende konstruksjon, da denne er bygd inn med bordkledning under gulvnivå mot terreng.
Observasjoner er gjort fra utside.

KONSTRUKSJON
- Fundamentert med betongsøyler ført ned i grunnen.
- Bærende konstruksjon i impregnert treverk.

OVERFLATER
- Gulv i impregnert treverk

REKKVERK
- Rekkverk i malte trekonstruksjoner

Lufteveranda med tilgang fra et soverom i 2.etg.

KONSTRUKSJON
- Bærende konstruksjon i impregnert treverk, ført ned til terrasse under.

OVERFLATER
- Gulv i impregnert treverk. Nylig skiftet av beboere.

REKKVERK
- Rekkverk i malte trekonstruksjoner.

Merknader:

KONSTRUKSJON
- (TG2) Bærebjelke til lufteveranda i 2.etasje er for svakt dimensjonert i henhold til gjeldende standarder. Standard som det er kontrollert opp mot er byggforskblad "526.413-Understøttet trebalkong". Det er regstrert noe svikt i gulv på lufteveranda i 2.etasje. Det bør skiftes bærebjelke til en dimensjon tilpasset lastbredde på balkongbjelker og spennvidde bærebjelke.

OVERFLATER
- (TG3) Gulv på terrasse i 1.etasje har behov for tiltak. Tegn til begynnende råte, oppsprekking og flising. Det er behov for utskiftning av gulv.
- (TG2) Behov for vask og overflatebehandling på rekkverk for å opprettholde levetid.
- Kledning på yttervegg går ned og forbi gulv på terrasse. Se punkt 2.1-Yttervegger for detaljert vurdering.

7. Våtrom

7.1 Bad 2. etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Våtrom fra 2019. Teknisk forskrift fra 2017 er benyttet ved vurderingen. Utført som vennetjeneste av bekjente av eier. Ingen dokumnetasjon er fremvist.
Det er kun tilgjengelige deler av badet som er undersøkt, da dusj/massasjekar er for stort til å flyttes på.

OVERFLATER
- Vegger har våtromsplater
- Himling har takess-plater

VENTILERING
- Klaffeventil
- Åpningsbart vindu.

INNREDNING
- Vegghengt skap med vask og ett-greps blandebatteri
- Vegghengt toalett montert utenpå vegg.
- Kombinert dusj og masasjebad.

Merknader:

OVERFLATER
- Dør i våtsone til vask. Omramming og dør virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage.

VENTILERING
- Manglende ventilering. Det er observert tegn til fuktskjolder og flassing på vindu på bad som er tegn på redusert luftskifte. Anbefaler å montere mekanisk vifte som styres av luftfuktiget for å sikre god utlufting av fuktig luft.
- Ingen overstrømmingsmulighet for luft fra andre rom. Rommet får ikke tilførsel av tørr luft fra andre rom og vil ha redusert effekt på utlufting. Det er observert tegn til fuktskjolder og flassing på vindu på bad som er tegn på redusert luftskifte. Anbefaler å etablere overstrømningsspalte for luft fra andre rom under dør.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Våtrom fra 2019. Teknisk forskrift fra 2017 er benyttet ved vurderingen. Utført som vennetjeneste av bekjente av eier. Ingen dokumentasjon er fremvist.
Det er kun tilgjengelige deler av badet som er undersøkt, da dusj/massasjekar er for stort til å flyttes på.

OVERFLATER
- Gulv har flis

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Fallet er kun målt på tilgjengelig gulvareal.
- Gulv har fall på 1:100 i retning av sluk utenfor dusj/massasjebad.
- Det er ikke mulig å måle høydeforskjell mellom gulv ved dør og slukrist.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

OVERFLATER
- Det er ikke mykfuget mellom gulvflis og sokkelflis. Vann ved lekkasje kan trenge ned og inn under fliser og forårsake disse til å løsne. Anbefaler å etablere mykfuge mellom sokkelflis og gulvflis.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Det er ikke utført komplett undersøkelse av fallforhold, da dusj/massasjekar er for stort til å flyttes på. Fallforholdene i dusjsonen er ikke undersøkt og det kan være avvik som ikke er avdekket. Det anbefales ytterligere undersøkelser knyttet til fallforhold på gulv i dusjsonen.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrom fra 2019. Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17)er benyttet ved vurderingen. Utført som vennetjeneste av bekjente av eier. Ingen dokumentasjon er fremvist.
Det er kun tilgjengelige deler av badet som er undersøkt, da dusj/massasjekar er for stort til å flyttes på.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i ukjent materiale, plassert under dusj/massasjebad.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra gang mot dusjsone, 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:

SLUK OG MEMBRAN
- Det er ikke mulig å kontrollere membran på gulv.
- Det er ikke tettet gjennomføring av vannrør/avløpsrør i vegg i våtsone til vasken. Risiko for at vann kan trekke inn i vegg og forårsake vannskader inne i veggen og tilliggende konstruksjoner.
- Fuging mellom bunnlist og våtromsplater er ikke fullstendig. Det er observert små glipper/utettheter mellom bunnlist og våtromsplate. Risiko for at vann kan trekke inn i vegg og forårsake vannskader inne i veggen og tilliggende konstruksjoner.
- Overgang mellom sokkelflis og bunnlist til våtromsplater er ikke tilfredstillende utført. Det er observert synlig treverk. Risiko for at vann kan trekke inn i vegg og forårsake vannskader inne i veggen og tilliggende konstruksjoner.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen av badet.

Membran er ikke tilfredstillende, sluk er ikke tilgjengelig og det er ikke tett rørgjennomføring i vegg i våtsone til vask. Badet er ikke rehabilitert på en faglig god måte. For å kunne lukke avvik må tettesjiktet på bad utbedres slik at det tilfredsstiller krav i TEK 17.

7.2 Vaskerom kjeller

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Våtrom fra ukjent alder. Teknisk forskrift fra 1997 er benyttet ved vurderingen med tanke på referansenivå.

OVERFLATER
- Vegger har trepanel
- Himling har trepanel.

VENTILERING
- Ingen.

INNREDNING
- Vegghengt utslagsvask med veggmontert ett-greps blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Hyller for oppbevaring.

Merknader:

OVERFLATER
- Det er ikke fuktsikre overflater i våtsonen til vasken. Trepanel er noe fuktpåvirket under utslagsvask og under luke i vegg til stoppekran. Tegn til vannsøl og fuktpåvirkning over tid. Det bør planlegges for å rehabilitere overflater i våtrommet, da overflatene ikke er fuktbestandige og det er risiko for at det kan bli fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

VENTILERING
- Veggventil går rett inn i veggkonstruksjonen til kjeller i tilbygg. Ingen utløp. Risiko for at fuktig luft kan trenge inn i veggkonstruksjonen og forårsake fuktskader. Det anbefales å installere tilfredstillende utlufting av vaskerommet og tilfredstillende overstrømning inn i rommet fra utenforliggende rom.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Våtrom fra ukjent alder. Teknisk forskrift fra 1997 er benyttet ved vurderingen med tanke på referansenivå.

OVERFLATER
- Gulv har gulvbelegg

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Gulv har lokalt stort fall lokalt rundt sluk og 20 cm ut i fra sluk. Lite fall (<1:100) ut mot ytterhjørne ved bod og motfall mot dør. Det er fall mot sluk fra steder det kan oppstå lekkasjer.
- Terskel har oppbrett av belegg som er 50 mm høyere enn ved slukrist.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

OVERFLATER
- Det er tegn til at gulvbelegg slipper underlaget mellom sluk og vegg bak vask. Det er ikke avklart årsak til at gulv slipper, det bør utføres ytterligere undersøkelser på hvorfor gulvbelegg slipper, slik at årsak kan elimineres før man gjør tiltak med gulv.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Gulvet har ikke tilfredstillende fall og det er risiko for at lekkasjevann kan trenge ut i andre rom og bygningsdeler ved en lekkasje og forårsake vannskader på tilliggende konstruksjoner.

Gulvbelegget er helt på slutten eller har passert sin tekniske levetid og bør planlegges utskiftet.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre våtrom fra ukjent alder. Teknisk forskrift fra 1997 er benyttet ved vurderingen med tanke på referansenivå.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast, plassert under vask i gulv. . Kan se tegn til at det er klemt gulvbelegg med skrudd klemring i sluk.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det er ikke boret 73 mm hull, da potensielle plasser å gjøre dette fra er i mur og betong.
- Det ble målt med pigger i treverk i trepanel i våtsone til vask, uten at det ble målt forhøyde verdier av fukt.

Merknader:

SLUK OG MEMBRAN
- Våtsoner på vegg er ikke utført i fuktsikre materialer. Risiko for vannskader i tilliggende konstruksjoner.
- Det er observert enkelte skjøter og hjørner på gulvbelegg som ser ut til å ikke være tette. Gulvbelegget er helt på slutten av eller har passert sin tekniske levetid. Det er risiko for at vann ved en lekkasje vil finne vei ut av utettheter i gulvbelegg og påføre tilliggende konstruksjoner vannskader. Det bør planlegges for å utbedre våtrom i sin helhet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 1996

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERFLATER
- Vegger har malt trepanel og fliser.
- Himling har malt trepanel og synlige malte trebjelker.
- Gulv har 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. Avkast ut.

INNREDNING
- Eldre innredning i heltre som er malt av nåværende eier. Benkeskap, høyskap og enkelte overskap. Normal bruksslitasje på innredning.
- Benkeplate i laminat med nedsenket vask med ett-greps blandebatteri og nedsenket koketopp.
- Integrert komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kombi kjøle- og fryseskap.

Merknader:

OVERFLATER
- Gulv har stedvis knirk. Det er ikke avdekket årsak knyttet til knirk. Knirk er tegn på at underlaget til det ferdige gulvet ikke har tilfredstillende planhet eller at gulvet er låst fast av innredninger og inventar. Det anbefales å holde øye med endeskjøter det observeres knirk på om dem skulle vise tegn til å gå fra hverandre eller få andre skader.
- Gulv har til dels stor slitasje og enkelte sprekker og reisninger. Det er tegn til at det er benyttet mye vann til rengjøring av gulv og at fukt har trukket ned i sprekker og forårsaket reisninger i gulvet.

VENTILERING
- Justeringsknott til ventilatorhastighet er sprukket og klemmer ikke ordentlig på justeringspinne. Den kan hoppe over om det ikke klemmes hardt på knott ved justering av hastighet. Det anbefales å skifte knott om ny lar seg oppdrive.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjeller fra byggeår med tilkomst fra 1 etg via trapp og dør utenfra. Innredet entre, gang og vaskerom, utført av tidligere eier i følge eiers representant.

OVERFLATER
- Vegger med trepanel, malt murpuss
- Tak med trepanel, malt trepanel, malt mur

VENTILERING GENERELT
- Åpningsbare vinduer

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

OVERFLATER
- Det er saltutslag på flere synlige murvegger. Tegn på at det er manglende eller mangelfull fuktsikring utvendig. Det er anbefalt å drenere utvendig i punkt 1.1. Se dette punktet for detlajer.
- Enkelte riss fra utsparing til vindu og i fra gjenmurt hull i mur. Rissene er av mindre karakter og bør følges med på. Ved tegn til utvikling av riss bør rådgivende ingeniør på bygningsteknikk og geolog konfereres,

VENTILERING GENERELT
- Kun vinduer. Det er svak ventilering av kjeller med risiko for skader knyttet til høy luftfuktighet. Dette kan gi fuktskader i tilliggende konstruksjoner og vekst av uønskede organismer som kan gi helseplager. Det bør etableres tilfredstillende ventilering av kjeller.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Kjeller fra byggeår med tilkomst fra 1 etg via trapp og dør utenfra. Innredet entre, gang og vaskerom, utført av tidligere eier.

OVERFLATER
- Gulv med flis, gulvbelegg og malt betong.

Merknader:

OVERFLATER
- Sprekk i en flis ved ytterdør. Årsak til sprekk er ikke avklart. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare årsak.
- Enkelte fliser med hulrom under, ingen løse. Årsak er ikke avklart. Fliser med hulrom kan sprekke eller løsne ved hard belastning eller støt. Det anbefales å følge med på fliser med hulrom.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjeller fra byggeår med tilkomst fra 1 etg via trapp og dør utenfra. Innredet entre, gang og vaskerom, utført av tidligere eier.

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

VENTILASJON AV ROM FOR VARIG OPPHOLD
- Dette er ikke vurdert da det ikke er rom for varig opphold i kjeller i eldste del.

Merknader:

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det er sett tegn på murvegger i kjeller i form av saltutslag og flassing, som er tegn på fuktutfordringer knyttet til fuktsikring utvendig, se punkt 1.1 for flere detaljer. Eiers representant har ingen opplysninger om fuktsikring mot grunnen i gulvene.

9.2 Tilbygg kjeller

TG 2 9.2.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Kjeller under tilbygg fra 1996 med tilkomst fra 1 etg via trapp og dør utenfra. Det foregår full rehabilitering av kjeller på befaringstidspunktet.

OVERFLATER
- Vegger som er dels utforet med trestenderverk utenpå grunnmur og påført gipsplater og dels slemmede lettklinkerblokker.
- Tak med malt trepanel.

VENTILERING GENERELT
- En lufteventil
- Ett åpningsbart vindu.

Merknader:

VENTILERING GENERELT
- Ventilering er noe svak i forhold til størrelse på kjeller med risiko for skader knyttet til høy luftfuktighet. Dette kan gi fuktskader i tilliggende konstruksjoner og vekst av uønskede organismer som kan gi helseplager. Det bør etableres tilfredstillende ventilering av kjeller.

DIFFUSJONSSPERRE
- Ved gjennomføring av veggventil er ikke diffusjonssperren tett, men er kun kuttet ut for. Det er risiko for at varm luft kan kondensere mot grunnmur og forårsake fuktskader i utforet vegg. Denne er risikoen er forsterket ved at all isolasjon er påført på innside av grunnmur, noe som gjør at mur blir veldig kald og øker risikoen for kondens på grunnmur. Det er observert skader andre steder i denne kjelleren som kan knyttes til en kondensproblematikk, men det er ikke bekreftet. Se punkt 9.2.3 for detaljer om skaden.

TG 2 9.2.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjeller under tilbygg fra 1996 med tilkomst fra 1 etg via trapp og dør utenfra. Det foregår full rehabilitering av kjeller på befaringstidspunktet.

OVERFLATER
- Gulv med fliser

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

OVERFLATER
- Det er observert enkelte løse fliser. Årsak til løse fliser er ikke avklart. Det bør vurderes om løse fliser skal remonteres.
- Det er observert enkelte fuger som har gått i oppløsning i tilknytning til løse fliser. Årsak til at fuger har gått i oppløsning er ikke avklart. Det bør vurderes om løse fliser skal remonteres og fuger refuges.
- Enkelte fliser med hulrom under. Årsak er ikke avklart. Fliser med hulrom kan sprekke eller løsne ved hard belastning eller støt. Det anbefales å følge med på fliser med hulrom.

TG 3 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Kjeller under tilbygg fra 1996 med tilkomst fra 1 etg via trapp og dør utenfra. Det foregår full rehabilitering av kjeller på befaringstidspunktet.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble ikke boret 73mm hull i utforet vegg mot grunnmur. Det er mulig å observere svill og stender i utforet vegg, innvendig på grunnmur da denne er delvis revet og åpen i en endeavslutning på svill midt på vegg.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i utforet vegg mot grunnmur.

VENTILASJON AV ROM FOR VARIG OPPHOLD
- Rom er ikke egnet for varig opphold grunnet mangel på lysinnslipp og manglende ventilasjon.

Merknader:

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det er farge og fuktskjolder i svill og stender ned mot gulv og grunnmurer og det er målt skadelig fukt i svill både ved måling mot nordisk furu og nordisk gran. Årsak er ikke avklart, men det er observeres at det er uheldig løsning med all isolasjon av vegg plassert på innside av grunnmur og dampsperre mellom grunnmur og isolasjon. Det er ikke avklart om det er etablert fuktsperre mot grunnen. Ved å plassere all isolasjon på innside av grunnmur, samt dampsperre bak isolasjon, øker man risikoen for kondensering på innside av grunnmur og innside av dampsperre bak isolasjon, da grunnmur og dampsperre vil bli veldig kald vinterstid. Det er også observert utett gjennomføring av ventil i dampsperre. Kondensvann kan da renne ned og forårsake fuktskader i svill og stender. Det kan også være mangelfull fuktsikring mot grunnen og det kan heller ikke utelukkes kapillært oppsug av fukt fra grunnen i tresvill.
Det bør rives eksisterende utforing innvendig på grunnmur mot terreng og det bør ikke utføres tiltak innvendig før man er sikre på at grunnmur er fuktsikret tilstrekkelig utvendig.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

Offentlig vann og avløp.

INNVENDIGE VANNRØR
- Stoppekran plassert i veggskap på vaskerom. Funksjonstestet og i orden.
- Vannrør i kobber og stål.

INNVENDIGE AVLØPSRØR
- Avløpsrør i plast.
- Lufting
- Staking via sluk, toalett, avløp til vasker og stakeluke i kjeller.

WC
- Gulvstående toalett på wc-rom i 1.etg
- Vegghengt toalett i kasse på bad i 2.etg. Lekkasjevann vil bli synliggjort på gulv da kasse er montert utenpå vegger på våtrom og det er spalter mot sokkelflis og liten glippe ned mot gulv.

Merknader:

INNVENDIGE VANNRØR
- Vannrørene er vurdert til å nærme seg slutten av beregnet levetid. Det er risiko for plutselig lekkasjer som kan forårsake vannskader. Det anbefales å planlegge for å skifte vannrør i boligen.

INNVENDIGE AVLØPSRØR
- Avløpsrørenes alder er vurdert til å nærme seg slutten av beregnet levetid. Det er risiko for plutselig lekkasjer som kan forårsake vannskader. Det anbefales å planlegge for å skifte avløpsrørene i boligen.
- Avløp i vask på bad i 2.etg har treig avrenning. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser om hvorfor det er treig avrenning.

WC
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på sisterne. Sisterne kan ikke kontrolleres innvendig ved mistanke om feil eller lekkasjer.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygd sisterne.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1996

VVB fra 1996 på 200 L plassert i eget rom på vaskerom.

Merknader:

- VVB er over 20 år gammel og beregnet levetid er utgått. Risiko for plutselig funksjonssvikt og lekkasje. Det bør planlegges for å skifte VVB.
- VVB er plassert i rom uten sluk, lekkasjevann ledes ikke til avløp og det er ikki gjort andre tiltak som varsler om lekkasje. Det er risiko for vannskader på tilliggende konstruksjoner ved en lekkasje. Det anbefales tiltak som varsler og sikrer tilliggende konstruksjoner ved en lekkasje.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i

Det var sist inspisert i

Det var rengjort i

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Veggventiler, ventiler i vinduene og åpningsbare vinduer.
Naturlig ventilasjon på bad og vaskerom, mekanisk ventilasjon på kjøkken. Vurdert under punkt 7.1.1, 7.2.1 og 8.1.
Kjellerventilasjon vurdert under punkt 9.1.1 og 9.2.1

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 05.09.2007

Resultatet var tilfredsstillende.

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap plassert i gang med 21 automatsikring inkludert hovedbryter, jordfeilbryter, inntakssikring og ringetrafo. Delvis skjult og delvis åpent anlegg.

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/ Elvia
- Siste tilsyn på anlegg: 5.9.2007
Målernummer: 7359992891382094
Finner ingen utestående pålegg.

SAMSVARSERKLÆRINGER
- Ikke fremvist. Det foreligger en samsvarserklæring på boligmappa.no, men det er ikke gitt tilgang.

Merknader:

- Det er observert løs kabel uten sikring av ledere i enden av kabel, i trapp til kjeller i eldste del. Usikkert om kabel er strømsatt. Det er risiko for støt og brann med personskade. Kable bør sikres av elektriker umiddelbart.
- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer, det er over 5 år siden det var el-tilsyn av anlegget. Anlegget kan ha skjulte feil og mangler som kan medføre risiko for støt og brann med personskade.
Det anbefales at kvalifisert, elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av hele el-anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

EGENERKLÆRING
- Egenerklæringsskjema er mottatt og er gjennomgått.

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Det er ikke fremvist tegninger over boenheten. Det er ikke gjort vurdering av rombruken i boligen. Rombruk kan avvike fra godkjente tegninger.
- Det er ikke fremvist ferdigattest over bygget. Det er ikke gjort vurderinger i forhold til om det må gjøres tiltak mot kommunen.

RØMNING
- Rømning til friluft via ytterdører og terrassedører.

SIKKERHET
- Det er ikke sikret tilstrekkelig ved trappehull ned til kjeller i tilbygg hvor trapp er fjernet. Risiko for fall med personskade.
- Trapp til 2.etasje mangler rekkverk og håndløper og rekkverk mot trappehull i 2 etasje er for lavt. Risiko for fall med personskade.
- Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper. Risiko for fall med personskade.
- Rekkverk på veranda har høyde på 90 cm som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Risiko for fall fra veranda med påfølgende personskade.
- For stor avstand mellom horisontale spiler på rekkverk på veranda. Risiko for at små barn kan klatre og få fall med personskade.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Det anbefales å skaffe tegninger over boenheten for å undersøke at rombruken er som når bygget ble byggesøkt.
- Det anbefales å undersøke om det foreligger ferdigattest over bygget.

SIKKERHET
- Det anbefales å montere rekkverk og håndløpere ved innvendig trapper som tilfredsstiller dagens regelverk.
- Det er ikke tilbakevirkende kraft på rekkverkshøyde på veranda, men det anbefales å heve rekkverkshøyden til dagens forskriftskrav.
- Det anbefales å montere horisontale spiler på utvendig rekkverk med en lysåpning som tilfredsstiller dagens krav.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	OVERFLATER - Tegn til luftlekkasje på isolasjon rundt gjennomføring av loftsluke på loft og manglende isolasjon flere steder innover loft. Det er risiko for kondens- og fuktskader på grunn av varm inneluft som kan kondensere mot kalde overflater på loftet. Anbefaler å montere en tettere loftsluke og få lagt på plass isolasjon på loftet. - Det er observert flere trekkerør for elektrisk anlegg i kald sone på loft. Trekkerørene er ikke isolert og kan fungere som kondensfeller som kan føre fukt ned i koblingsbokser og sikringsskap, samt trekke ut i konstruksjonen og forårsake fuktskader ved utettheter i trekkerør. Anbefaler å få lagt trekkerør på varm side av isolasjonen. - Ser ut til at isolasjon kan sperre noe for lufting opp fra takfot. Dert kan medføre mangelfull utlufting av loft, som kan resultere i fuktskader og oppblomstring av uønskede organismer. Det anbefales ytterligere undersøkelser ut mot takfot for å avklare om lufting er tilstrekkelig eller om det bør utføres tiltak. - Undertak av armert plast er av en slik alder at levetiden er passert og tilstanden på loftet bør holdes med oppsikt med tanke på eventuell lekkasjer fra undertaket ved kondensering mot takpanner i stål i overgangsperioder og ved plutselige temperaturforandringer utendørs. Samtidig er over halvparten av levetiden til yttertekkingen passert, så risikoen for plutselige lekkasjer fra yttertekkingen er økende. Det anbefales å planlegge for å skifte taktekking i sin helhet innen få år. - Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser mot loft over tilbygg. Loft er ikke kontrollert, da det kreves destruktive tiltak for tilkomst. Det er sannsynlighet for samme situasjon med isolasjon, undertak og synlige trekkerør på loft over tilbygg som på loft over eldste del.
7.1.1	Bad 2. etg Overflate vegger og himling
	OVERFLATER - Dør i våtsone til vask. Omramming og dør virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage. VENTILERING - Manglende ventilering. Det er observert tegn til fuktskjolder og flassing på vindu på bad som er tegn på redusert luftskifte. Anbefaler å montere mekanisk vifte som styres av luftfuktiget for å sikre god utlufting av fuktig luft. - Ingen overstrømmingsmulighet for luft fra andre rom. Rommet får ikke tilførsel av tørr luft fra andre rom og vil ha redusert effekt på utlufting. Det er observert tegn til fuktskjolder og flassing på vindu på bad som er tegn på redusert luftskifte. Anbefaler å etablere overstrømningsspalte for luft fra andre rom under dør.
7.1.2	Bad 2. etg Overflate gulv
	OVERFLATER - Det er ikke mykfuget mellom gulvflis og sokkelflis. Vann ved lekkasje kan trenge ned og inn under fliser og forårsake disse til å løsne. Anbefaler å etablere mykfuge mellom sokkelflis og gulvflis. FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL - Det er ikke utført komplett undersøkelse av fallforhold, da dusj/massasjekar er for stort til å flyttes på. Fallforholdene i dusjsonen er ikke undersøkt og det kan være avvik som ikke er avdekket. Det anbefales ytterligere undersøkelser knyttet til fallforhold på gulv i dusjsonen.
7.2.1	Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	OVERFLATER - Det er ikke fuktsikre overflater i våtsonen til vasken. Trepanel er noe fuktpåvirket under utslagsvask og under luke i vegg til stoppekran. Tegn til vannsøl og fuktpåvirkning over tid. Det bør planlegges for å rehabilitere overflater i våtrommet, da overflatene ikke er fuktbestandige og det er risiko for at det kan bli fuktskader i tilliggende konstruksjoner. VENTILERING - Veggventil går rett inn i veggkonstruksjonen til kjeller i tilbygg. Ingen utløp. Risiko for at fuktig luft kan trenge inn i veggkonstruksjonen og forårsake fuktskader. Det anbefales å installere tilfredstillende utlufting av vaskerommet og tilfredstillende overstrømning inn i rommet fra utenforliggende rom.

©mstr.no

www.bmtf.no

8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	OVERFLATER - Gulv har stedvis knirk. Det er ikke avdekket årsak knyttet til knirk. Knirk er tegn på at underlaget til det ferdige gulvet ikke har tilfredstillende planhet eller at gulvet er låst fast av innredninger og inventar. Det anbefales å holde øye med endeskjøter det observeres knirk på om dem skulle vise tegn til å gå fra hverandre eller få andre skader. - Gulv har til dels stor slitasje og enkelte sprekker og reisninger. Det er tegn til at det er benyttet mye vann til rengjøring av gulv og at fukt har trukket ned i sprekker og forårsaket reisninger i gulvet. VENTILERING - Justeringsknott til ventilatorhastighet er sprukket og klemmer ikke ordentlig på justeringspinne. Den kan hoppe over om det ikke klemmes hardt på knott ved justering av hastighet. Det anbefales å skifte knott om ny lar seg oppdrive.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	OVERFLATER - Det er saltutslag på flere synlige murvegger. Tegn på at det er manglende eller mangelfull fuktsikring utvendig. Det er anbefalt å drenere utvendig i punkt 1.1. Se dette punktet for detlajer. - Enkelte riss fra utsparing til vindu og i fra gjenmurt hull i mur. Rissene er av mindre karakter og bør følges med på. Ved tegn til utvikling av riss bør rådgivende ingeniør på bygningsteknikk og geolog konfereres, VENTILERING GENERELT - Kun vinduer. Det er svak ventilering av kjeller med risiko for skader knyttet til høy luftfuktighet. Dette kan gi fuktskader i tilliggende konstruksjoner og vekst av uønskede organismer som kan gi helseplager. Det bør etableres tilfredstillende ventilering av kjeller.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	OVERFLATER - Sprekk i en flis ved ytterdør. Årsak til sprekk er ikke avklart. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare årsak. - Enkelte fliser med hulrom under, ingen løse. Årsak er ikke avklart. Fliser med hulrom kan sprekke eller løsne ved hard belastning eller støt. Det anbefales å følge med på fliser med hulrom.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	FUKTMÅLING OG HULLBORING - Det er sett tegn på murvegger i kjeller i form av saltutslag og flassing, som er tegn på fuktutfordringer knyttet til fuktsikring utvendig, se punkt 1.1 for flere detaljer. Eiers representant har ingen opplysninger om fuktsikring mot grunnen i gulvene.
9.2.1	Tilbygg kjeller Veggenes og himlingens overflater
	VENTILERING GENERELT - Ventilering er noe svak i forhold til størrelse på kjeller med risiko for skader knyttet til høy luftfuktighet. Dette kan gi fuktskader i tilliggende konstruksjoner og vekst av uønskede organismer som kan gi helseplager. Det bør etableres tilfredstillende ventilering av kjeller. DIFFUSJONSSPERRE - Ved gjennomføring av veggventil er ikke diffusjonssperren tett, men er kun kuttet ut for. Det er risiko for at varm luft kan kondensere mot grunnmur og forårsake fuktskader i utforet vegg. Denne er risikoen er forsterket ved at all isolasjon er påført på innside av grunnmur, noe som gjør at mur blir veldig kald og øker risikoen for kondens på grunnmur. Det er observert skader andre steder i denne kjelleren som kan knyttes til en kondensproblematikk, men det er ikke bekreftet. Se punkt 9.2.3 for detaljer om skaden.
9.2.2	Tilbygg kjeller Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no

	OVERFLATER - Det er observert enkelte løse fliser. Årsak til løse fliser er ikke avklart. Det bør vurderes om løse fliser skal remonteres. - Det er observert enkelte fuger som har gått i oppløsning i tilknytning til løse fliser. Årsak til at fuger har gått i oppløsning er ikke avklart. Det bør vurderes om løse fliser skal remonteres og fuger refuges. - Enkelte fliser med hulrom under. Årsak er ikke avklart. Fliser med hulrom kan sprekke eller løsne ved hard belastning eller støt. Det anbefales å følge med på fliser med hulrom.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	INNVENDIGE VANNRØR - Vannrørene er vurdert til å nærme seg slutten av beregnet levetid. Det er risiko for plutselig lekkasjer som kan forårsake vannskader. Det anbefales å planlegge for å skifte vannrør i boligen. INNVENDIGE AVLØPSRØR - Avløpsrørenes alder er vurdert til å nærme seg slutten av beregnet levetid. Det er risiko for plutselig lekkasjer som kan forårsake vannskader. Det anbefales å planlegge for å skifte avløpsrørene i boligen. - Avløp i vask på bad i 2.etg har treig avrenning. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser om hvorfor det er treig avrenning. WC - Det er ikke inspeksjonsmulighet på sisterne. Sisterne kan ikke kontrolleres innvendig ved mistanke om feil eller lekkasjer. - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygd sisterne.
10.2	Varmtvannsbereder
	- VVB er over 20 år gammel og beregnet levetid er utgått. Risiko for plutselig funksjonssvikt og lekkasje. Det bør planlegges for å skifte VVB. - VVB er plassert i rom uten sluk, lekkasjevann ledes ikke til avløp og det er ikki gjort andre tiltak som varsler om lekkasje. Det er risiko for vannskader på tilliggende konstruksjoner ved en lekkasje. Det anbefales tiltak som varsler og sikrer tilliggende konstruksjoner ved en lekkasje.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	FUNDAMENTER/GRUNNMUR - (TG2) Grunnmur flasser overflatebehandling utvendig. Ukjent årsak. Risiko for at grunnmur kan suge vann og fukt og bli oppfuktet ved slagregn som kan føre til fuktskader i kjeller innvendig. - (TG2) Fasadeskifer har sluppet ved inngang til kjeller til tilbygg. Ukjent årsak. Flere fasadeskifer kan slippe og det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å skaffe seg oversikt over mengde løs fasadeskifer. DRENERING/NEDLØP - (TG3)Saltutslag på innvendig på kjellervegger i eldste del. Tegn på at fuktsikring utvendig er mangelfull eller defekt. I følge forrige salgsoppgave er drenering på eldste del av eldre dato og det bør utføres etablering av ny drenering rundt boligen. - (TG3) Det er påvist fukt i bunnsvill i tilbygg i kjeller. Tegn på at fuktsikring utvendig er mangelfull eller defekt og/eller manglende isolering på utside da det er isolert på innside og/eller manglende fuktsperre mot gulv på grunnen. Manglende isolering på utside vil gi maksimale forhold for kondensering innvendig på grunnmur mot bakside av utforet vegg som er isolert, da innside av grunnmur vil bli kald, spesielt med tanke på at rommet i kjeller har mulighet for oppvarming med varmekabler og varm luft vil kondensere mot den kalde grunnmuren. - Nedløp har ikke utkast eller blir ledet vekk fra bygning der det er utkast til terreng. Noe utgraving/forsenkninger enkelte steder inntil grunnmur. Grunnmur vil få et større fukttrykk enn nødvendig ved at vann kan renne ned langs grunnmur og at vann kan bli stående inntil grunnmur. Det er fare for at dette kan medføre tilleggsbelastning som er medvirkende årsak til fukt og saltutslag i kjellere. - Nedløp ført til rør i bakken har ikke løvsil. Fremmedlegemer kan blokkere rør i grunnen og vann kan bli stående inntil grunnmur. Det er fare for at dette kan medføre tilleggsbelastning som er medvirkende årsak til fukt og saltutslag i kjellere. - Mangler dekklist på deler av grunnmursplate på tilbygg. Grunnmur vil få et større fukttrykk enn nødvendig ved at vann kan renne ned langs grunnmur og at vann kan bli stående inntil grunnmur. Det er fare for at dette kan medføre tilleggsbelastning som er medvirkende årsak til fukt og saltutslag i kjellere. - Grunnmursplate er delvis overdekket av terreng og terreng står direkte mot grunnmur. Grunnmur vil få et større fukttrykk enn nødvendig ved at vann kan renne ned langs grunnmur og at vann kan bli stående inntil grunnmur. Det er fare for at dette kan medføre tilleggsbelastning som er medvirkende årsak til fukt og saltutslag i kjellere. Det er avdekket forhold som tilsier at det er nødvendig med tiltak utvendig mot grunnmur. Kjeller er isolert flere steder innvendig og der er tegn til at fuktsikring er mangelfull og/eller defekt. I og med at det er isolert innvendig er den generelle anbefalingen at det minst 50% av isolasjon på grunnmur plasseres utvendig. Det bør utføres isolering av grunnmur utvendig om man ønsker å ha isolasjon mot grunnmur på vegger innvendig. Oppbygning av vegger innvendig med isolasjon var vanlig på tiden da tilbygget ble oppført, men det er i senere tid blitt gått bort i fra, da det ble oppdaget at dette ga mange fuktskader på grunn av kondens. Det anbefales også å utføre drenering rundt hele boligen, da drenering er av eldre dato på deler av bygget og det er tegn til at denne også kan være mangelfull og/eller defekt. Den generelle anbefalingen er at vanninntak på drenering plasseres minst 150 mm under fuktsperre i gulv på drensledningens høyeste punkt.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.3	Terrengforhold
	- Det er lokalt fall mot bolig flere plasser. Grunnmur vil få et større fukttrykk enn nødvendig ved at vann kan renne mot og ned langs grunnmur og at vann kan bli stående inntil grunnmur. Det er fare for at dette kan medføre tilleggsbelastning som er medvirkende årsak til fukt og saltutslag i kjellere.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

	OVERFLATER - (TG3) Stedvis betydelig råte i ytterkledning på boligens eldste del. Risiko for at fukt og vann kan komme inn i konstruksjonen og forårsake fukt og vannskader. Det bør skiftes kledning i sin helhet på bygningens eldste del og underliggende konstruksjon må undersøkes for fuktskader. - (TG2) Kledning går ned og forbi terrasse på boligens eldste del. Vedlikehold kan ikke la seg gjennomføre på en like god måte som resten av veggflaten og det er risiko for at det kan bli vann og fuktskader i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner på grunn av manglende vedlikehold. Ved skifte av kledning bør det utføres tiltak som sikrer at kledning ikke føres ned og forbi terrasse. - (TG2) Kledning og omramming ligger svært nære/tett til beslag på vannbrett på vinduer og dører. Risiko for at vann og fukt kan trekke opp i kledning og føre til vann og fuktskader i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner. Generell anbefaling er at det etableres minimum 6 mm glippe mellom treverk og beslag på vannbrett. - (TG2) Det er lavt vedlikeholdsnivå på boligens yttervegger. Alle flater har behov for vedlikehold. Både boligens eldste del og tilbygget del. Ved en omkledning av boligens eldste del, bør man vurdere å ta med seg delen til tilbygget. Om det ikke gjøres bør tilbyggets yttervegger vaskes og overflatebehandle for å ikke få redusert levetid og fare for fukt- og vannskader.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER - (TG3) Kjellerdør til tilbygg har begynt å svelle og glass virker til å ha punktert. Døren bør skiftes. - (TG3) Vinduer i eldste kjeller har svakt vedlikehold, og et glass har knust. Vinduer bør overflatebehandles og skiftes glass på. - (TG3) Dør til eldste kjeller er fuktpåvirket, mangler vedlikehold og av eldre type. Døren bør skiftes. - (TG3) Terrassedør i 1. etg har stor slitasje på alle sider og løst håndtak. Dør børt skiftes. - (TG3) Vindu på soverom ved trappegang er vanskelig å åpne, er punktert og ser ut til å ha gått fra hverandre i vindusbladet. Vindu bør skiftes. - (TG3) Verandadør i 2.etg lar seg ikke lukke helt, klemmer inntil karm ved lukking og har betydelig slitasje. Dør bør skiftes. - (TG3) Vindu i garderobe på hovedsoverom lar seg ikke åpne helt opp og snu rundt. Virker skjevt. Vindu bør settes inn på nytt. VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT - (TG2) Det er ikke oppbrett på endene av beslag på vannbrettene over og under vinduer og over dører. Fukt kan trekke inn bak kledning og skape fukt- og vannskader i kledning og videre inn i konstruksjonen. Det anbefales å montere beslag med oppbrett i endene og tett bakhjørne på vannbrett. - (TG2) Det er observert flere vinduer med behov for vedlikehold utvendig. Det er betydelig værslitasje med begynnende oppsprekking, og flassing. Vinduer bør overflatebehandles eller det bør legges en plan for skifte av vinduer da de fleste vinduene er av eldre dato. - (TG2) Enkelte vinduer er trukket inn i konstruksjonen. Det er risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen, da vinduene står innenfor vindsperren. Vinduene er av eldre dato og det bør planlegges for å skifte dem ut. - (TG2) Flere vinduer av eldre dato er tydelig fuktpåvirket innvendig. Ukjent årsak, men det kan være tegn til svak utlufting innvendig kombinert med høy temperatur som gir kondens på vinduene i en kombinasjon med noe svak eller svekket termisk isolering i vinduene som gjør at kondensering vil oppstå raskere. Det bør planlegges for å skifte vinduer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

	KONSTRUKSJON - (TG2) Bærebjelke til lufteveranda i 2.etasje er for svakt dimensjonert i henhold til gjeldende standarder. Standard som det er kontrollert opp mot er byggforskblad "526.413-Understøttet trebalkong". Det er regstrert noe svikt i gulv på lufteveranda i 2.etasje. Det bør skiftes bærebjelke til en dimensjon tilpasset lastbredde på balkongbjelker og spennvidde bærebjelke. OVERFLATER - (TG3) Gulv på terrasse i 1.etasje har behov for tiltak. Tegn til begynnende råte, oppsprekking og flising. Det er behov for utskiftning av gulv. - (TG2) Behov for vask og overflatebehandling på rekkverk for å opprettholde levetid. - Kledning på yttervegg går ned og forbi gulv på terrasse. Se punkt 2.1-Yttervegger for detaljert vurdering.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad 2. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	SLUK OG MEMBRAN - Det er ikke mulig å kontrollere membran på gulv. - Det er ikke tettet gjennomføring av vannrør/avløpsrør i vegg i våtsone til vasken. Risiko for at vann kan trekke inn i vegg og forårsake vannskader inne i veggen og tilliggende konstruksjoner. - Fuging mellom bunnlist og våtromsplater er ikke fullstendig. Det er observert små glipper/utettheter mellom bunnlist og våtromsplate. Risiko for at vann kan trekke inn i vegg og forårsake vannskader inne i veggen og tilliggende konstruksjoner. - Overgang mellom sokkelflis og bunnlist til våtromsplater er ikke tilfredstillende utført. Det er observert synlig treverk. Risiko for at vann kan trekke inn i vegg og forårsake vannskader inne i veggen og tilliggende konstruksjoner. - Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen av badet. Membran er ikke tilfredstillende, sluk er ikke tilgjengelig og det er ikke tett rørgjennomføring i vegg i våtsone til vask. Badet er ikke rehabilitert på en faglig god måte. For å kunne lukke avvik må tettesjiktet på bad utbedres slik at det tilfredsstiller krav i TEK 17.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	OVERFLATER - Det er tegn til at gulvbelegg slipper underlaget mellom sluk og vegg bak vask. Det er ikke avklart årsak til at gulv slipper, det bør utføres ytterligere undersøkelser på hvorfor gulvbelegg slipper, slik at årsak kan elimineres før man gjør tiltak med gulv. FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL - Gulvet har ikke tilfredstillende fall og det er risiko for at lekkasjevann kan trenge ut i andre rom og bygningsdeler ved en lekkasje og forårsake vannskader på tilliggende konstruksjoner. Gulvbelegget er helt på slutten eller har passert sin tekniske levetid og bør planlegges utskiftet. Kostnader for våtrommet er samlet under punkt 7.2.3 - Membran, tettesjikt og sluk.
7.2.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	SLUK OG MEMBRAN - Våtsoner på vegg er ikke utført i fuktsikre materialer. Risiko for vannskader i tilliggende konstruksjoner. - Det er observert enkelte skjøter og hjørner på gulvbelegg som ser ut til å ikke være tette. Gulvbelegget er helt på slutten av eller har passert sin tekniske levetid. Det er risiko for at vann ved en lekkasje vil finne vei ut av utettheter i gulvbelegg og påføre tilliggende konstruksjoner vannskader. Det bør planlegges for å utbedre våtrom i sin helhet.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.2.3	Tilbygg kjeller Fuktmåling og ventilasjon

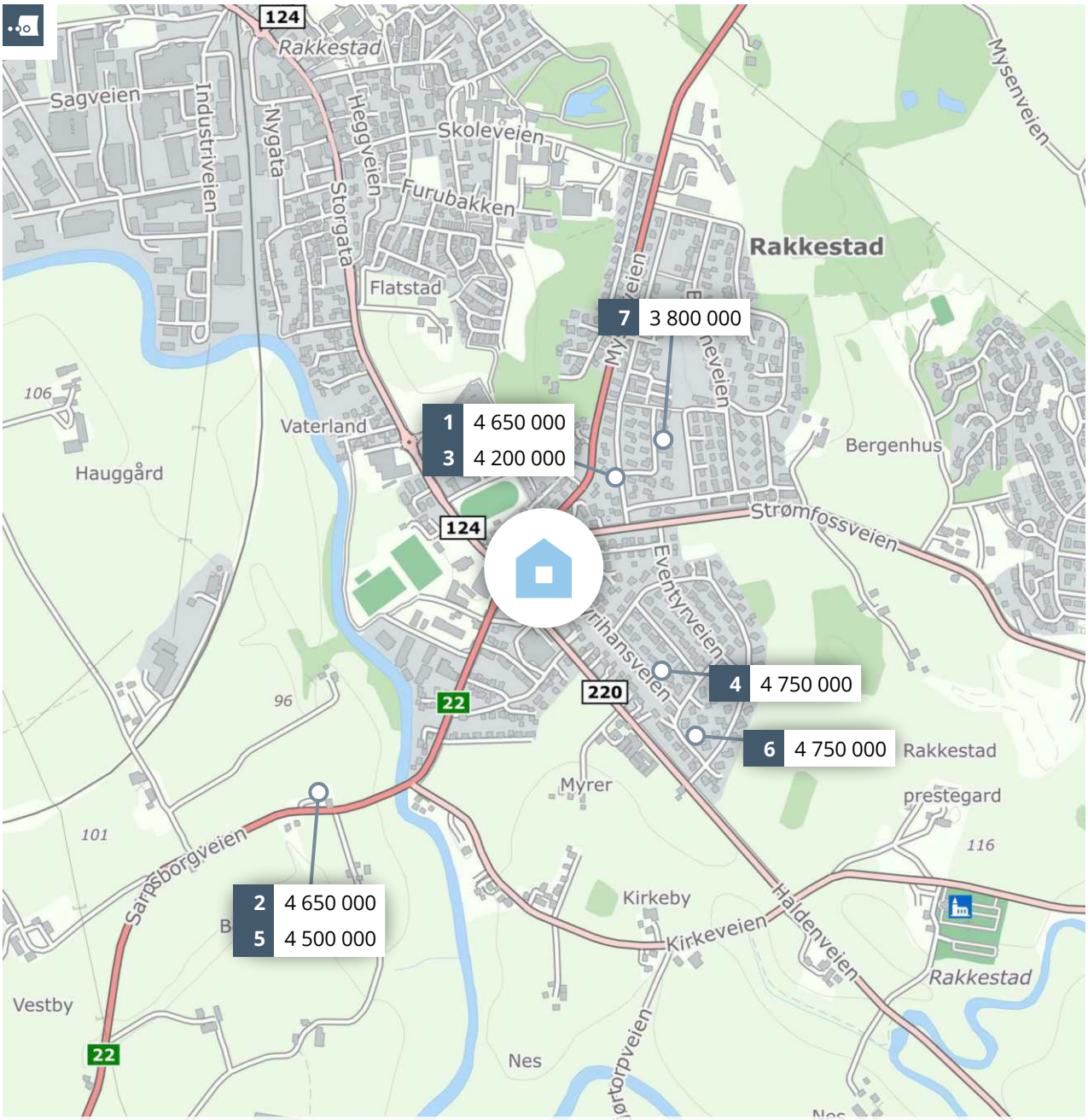
©mstr.no

	FUKTMÅLING OG HULLBORING - Det er farge og fuktskjolder i svill og stender ned mot gulv og grunnmurer og det er målt skadelig fukt i svill både ved måling mot nordisk furu og nordisk gran. Årsak er ikke avklart, men det er observeres at det er uheldig løsning med all isolasjon av vegg plassert på innside av grunnmur og dampsperre mellom grunnmur og isolasjon. Det er ikke avklart om det er etablert fuktsperre mot grunnen. Ved å plassere all isolasjon på innside av grunnmur, samt dampsperre bak isolasjon, øker man risikoen for kondensering på innside av grunnmur og innside av dampsperre bak isolasjon, da grunnmur og dampsperre vil bli veldig kald vinterstid. Det er også observert utett gjennomføring av ventil i dampsperre. Kondensvann kan da renne ned og forårsake fuktskader i svill og stender. Det kan også være mangelfull fuktsikring mot grunnen og det kan heller ikke utelukkes kapillært oppsug av fukt fra grunnen i tresvill. Det bør rives eksisterende utforing innvendig på grunnmur mot terreng og det bør ikke utføres tiltak før man er sikre på at grunnmur er fuktsikret tilstrekkelig utvendig. Kostnader er for rivning av innvendig utforing på grunnmur.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Meglers verdivurdering

SMEDBAKKEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 28.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bent Cato Kirkeng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Smedbakken 7, 1890 RAKKESTAD

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1938

GNR 6 BNR 1 FNR 23 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS BERGENHUS

Verdivurdert til

3 800 000

-	3 800 000	9 360
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	406 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 606 m²	
Byggeår					1938	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lyngveien 33	214 m²	1998	732 m²	4 sov	23.04.2026	4 850 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**21 729**
2	Sarpsborgveien 77	199 m²	1976	3 234 m²	3 sov	28.06.2022	4 390 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**23 367**
3	Lyngveien 33	214 m²	1998	732 m²	4 sov	27.04.2023	4 500 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**19 626**
4	Tyrihansveien 16	221 m²	1973	1 071 m²	5 sov	13.09.2022	4 850 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**21 493**
5	Sarpsborgveien 77	199 m²	1976	3 234 m²	3 sov	22.03.2024	4 700 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**22 613**
6	Herreperveien 10	209 m²	1972	1 379 m²	4 sov	22.08.2022	4 990 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**22 727**
7	Lyngfaret 7	192 m²	1980	1 064 m²	3 sov	23.03.2026	3 950 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**19 792**

Velkommen til en innholdsrik og romslig enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Bergenhus. Boligen går over tre plan og byr på en familievennlig planløsning med fire soverom samlet i 2. etasje, to hyggelige stuer, romslig kjøkken med god skap- og benkeplass, bad i 2. etasje og praktisk vaskerom i kjeller. Her får du en bolig med god plass til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster, samt flere rom som gir fleksible bruksmuligheter til kontor, hobby eller gjesterom. Tomten (festet) er på hele 1 605 kvm og er pent opparbeidet med hage, gårdsplass, flere uteplasser, drivhus og gode soner for lek og avslapning. I tillegg følger to garasjer med innlagt strøm, noe som gir svært gode parkerings- og oppbevaringsmuligheter. En eiendom med størrelse, sjel og spennende potensial.

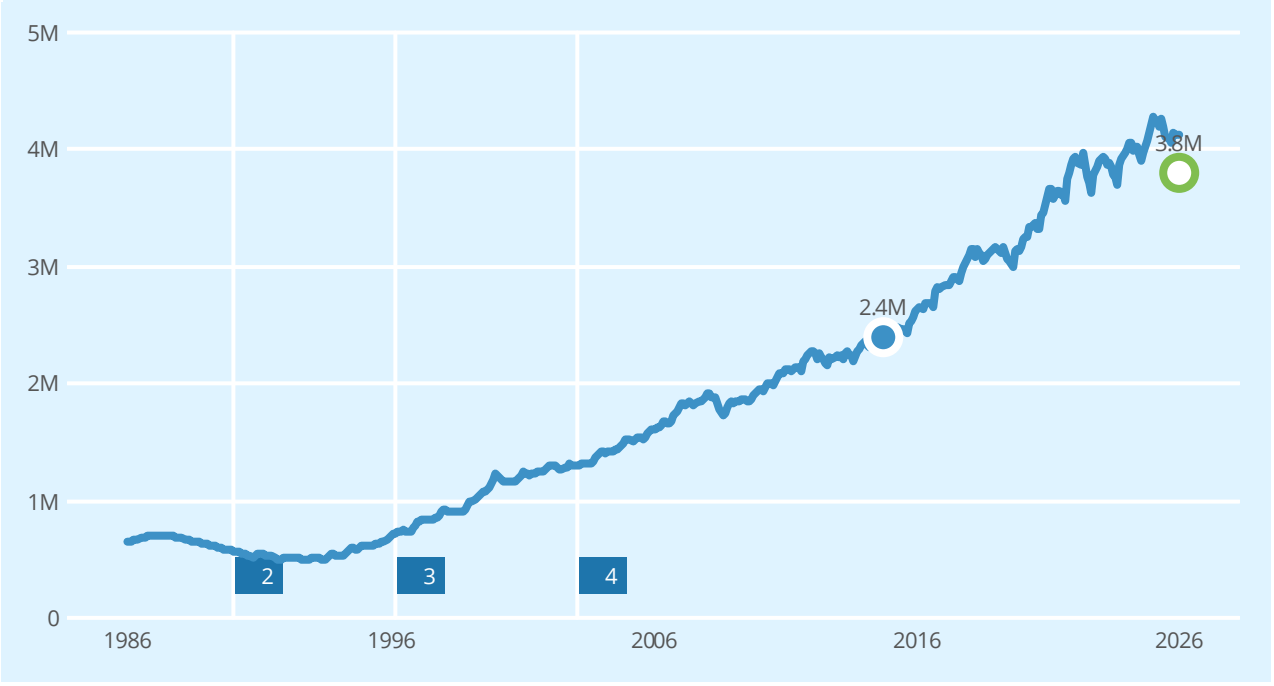
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.05.2014	07.01.2015	25.02.2015	2 495 000	2 400 000	0	2 400 000	
23.03.1987		23.03.1987	-	380 000	-	380 000	5

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1890 RAKKESTAD nå

10
eneboliger til salgs

4.0M
3.9M
3.8M
3 729 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Eneboliger solgt i 1890 RAKKESTAD siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

3.8M
3 678 000 Prisantydning i snitt
3 608 000 Salgspris i snitt
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
121
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

22 021 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
19 927 RAKKESTAD kommune i snitt siste 6 mnd

9 360 Smedbakken 7 Totalpris 3 800 000

enova

Energiattest



Adresse **Smedbakken 7, 1890 RAKKESTAD**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283986**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147622384**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **306,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **306,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **279,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **304,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **93 026 kWh**



Smedbakken 7, 1890 RAKKESTAD

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Smedbakken 7, 1890 RAKKESTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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.

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kursiv Eiendomsmegling AS
Storgata 13
1890 Rakkestad
Bent Cato Kirkeng

Vår dato: 13.04.2026
Deres dato:
Vår ref.: 26/763 - 3 / RUNSOR
Deres ref.:
Merk:
Gradering:

Rakkestad kapellangard - Informasjon om festeforhold ved ukjent ny fester - K00000740

Vi viser til din søknad om overføring av festerett hvor ny fester er ukjent. **Når ny fester blir kjent, må du fylle ut skjemaet «Informasjon om ny fester ved overføring av festerett» på www.allstad.no.** Link til skjemaet finner du her: Overføring av festerett og innhente informasjon | Allstad

I tillegg må ny fester fylle ut «Egenerklæring om festeformål». Dette skjemaet ligger ved dette følgebrevet og må lastes opp når du sender inn informasjon om ny fester.
Allstad ber om å få opplyst om når overtagelsesdatoen er, slik at tidspunktet for endring av festeavgiften blir riktig. Legg inn dato på vedlagt egenerklæringsskjema.

Overføringen kan behandles elektronisk eller manuelt. Når vi har mottatt skjemaet med informasjon om ny fester, vil videre prosess være avhengig av hvilken behandling du velger:

Alternativ 1: Manuell behandling:

1. Tillegg til festekontrakt sendes via e-post til den som søker om overføring. Kontraktstillegget er en oppdatering av den eksisterende festekontrakten og vil bli arkivert på festekontrakten.
2. Partene signerer og sender inn kontraktstillegget til Allstad per post.
3. Når Allstad har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegisteret vårt og returnerer et eksemplar som skal følge skjøtet til tinglysing. Kontraktstilleget erstatter da grunneiers signatur i skjøtet.

Alternativ 2: Elektronisk behandling:

1. Kontraktstillegg sendes direkte til tidligere og ny fester via postens signeringsløsning. Vær oppmerksom på at e-post med varsel om signeringsoppdrag kan havne i søppelpost. Det er også mulig å gå direkte inn på **signering.posten.no** for å signere.
2. Når vi har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegisteret vårt og sender dere erklæring om samtykke til overføring av festerett, som skal følge skjøtet til tinglysing.

Det påløper et administrasjonsvederlag på kr 4 600,- for grunneiers arbeid med overføringen. Faktura sendes i egen forsendelse, samtidig som kontraktstillegget/erklæring om samtykke til tinglysing returneres. Rekvirent av søknad om overføring er ansvarlig for at administrasjonsvederlaget betales. Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrenter, purre- og inkassogebyr.

Festeavgiften er KPI-regulert til kr 25 479,-.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Informasjon om festetomten

Matrikkel: 3120-6/1/23/0
Kontraktsnr: K00000740
Fester:
NICOLAS RODRIGUES GRØNSLET

1. Nåværende festeavgift før overføring er kr 18 064.
2. **Ny festeavgift vil bli kr 25 479,-.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 2036.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
5. **Festeavgiften er engangsløftet.**
6. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. **Utestående krav er kr 15 053.30,-** hos Allstad. For opplysninger om eventuelle utestående inkassokrav, vennligst kontakt Kredinor, tlf: 06900 eller kundeservice@kredinor.no. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år.

Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. Allstad har for å sikre en smidig gjennomføring av avtalen ved årlig betaling, fremtidige overføringer og reguleringer, besluttet å endre betalingsdato fra 1. april til dato for kontraktsinngåelse (kontraktsdato). Årlig festeavgift skal betales forskuddsvis. Dette kan gjøres i henhold til kontraktsvilkårene i festekontrakten.
Perioden fester betaler for vil da til enhver tid være ajour. Betalingsdatoen/forfall for årlig festeavgift settes til 1. dag i måneden kontrakten ble inngått eller 1. dag i påfølgende måned dersom kontraktsdato er senere enn den 1. dag i måneden.

Utsendte faktura 2026 med forfall april 2026 gjelder for betalingsperioden fra 01.02.2026 til 30.02.2026. Ny betalingsperiode blir fra 01.07. til 30.06. og faktureres forskuddsvis med forfall 01.07.

Etterskudd på festeavgiften for nåværende fester (Nåværende avgift) - fra 01.03.2026 til overtagelsesdato.

Festeavgift forskudd for ny fester (Ny avgift) - fra overtagelsesdato frem til nytt hovedforfall 01.07.2026 (kontraktsmåned).

For å gjennomføre dette, vil det bli oversendt faktura til megler/fester på:

- **Faktura på etterskudd på festeavgift før overtagelse til gammel fester.**
- **Faktura på festeavgift frem til neste hovedforfall til ny fester.**
- **Faktura på adm. vederlag.**

8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesters signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600**,- for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntrer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?
I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?
Administrasjonsvederlag for overføring er kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.
Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?
I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet)begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Allstad

Runa Sorknes
Kontraktsforvalter
Runa.Sorknes@allstad.no
90249424

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Mottakere:

NICOLAS RODRIGUES GRØNSLET	Storgata 13	1890	Rakkestad

EGENERKLÆRING
FESTEKONTRAKT - FORMÅL

- Rakkestad kapellangard – 3120-6/1/23/0
- Kontraktsnummer: K00000740
- Ny hovedfester navn: , fnr.

1. ☐ Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen bolig

2. ☐ Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen fritidsbolig

3. ☐ Jeg/vi bruker IKKE bygningen i hovedsak som egen bolig/fritidsbolig

a. ☐ Tomten er ubebygd
b. ☐ Bygningen leies ut
c. ☐ Bygningen er ubebodd
d. ☐ Bygningen brukes i næringsvirksomhet
e. ☐ Bygningen brukes delvis til bolig, delvis til næring
f. ☐ Annet

4. Overtakelsesdato ved overføring av festeretten
   _____

_____
Fester sin postadresse fylles ut

_____
Sted dato

_____
Festers underskrift

Utskriftsdato: 10.04.2026

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	23	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Smedbakken 7, 1890 RAKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	13 633,76 kr
Eiendomsskatt	4 761,96 kr
Feiing	939,96 kr
Renovasjon	4 657,08 kr
Vann	8 946,66 kr
Sum	**32 939,42 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon husholdning, fast del	25%	1 Stat	2325.00	1/1	0 %	2 325,00 kr	775,00 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 140 l rest	25%	1 Stat	3045.00	1/1	0 %	3 045,00 kr	1 015,00 kr
Feie/Tilsynsavgift	0%	2 Pipe	470.00	1/1	0 %	940,00 kr	313,32 kr
Faktisk fobruk vann	15%	317 m3	40.94	1/1	0 %	12 977,98 kr	12 977,98 kr
Faktisk fobruk avløp	15%	317 kbm	63.25	1/1	0 %	20 050,25 kr	20 050,25 kr
Forskudd vann	15%	260 kbm	40.94	1/1	0 %	10 644,40 kr	7 186,18 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd avløp	15%	260 kbm	63.25	1/1	0 %	16 445,00 kr	11 102,26 kr
Fradrag vann	15%	-115.1 kbm	40.94	1/1	0 %	-4 712,19 kr	-4 712,38 kr
Fradrag avløp	15%	-115.1 kbm	63.25	1/1	0 %	-7 280,07 kr	-7 280,36 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	837.20	1/1	0 %	837,20 kr	279,08 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	1196.00	1/1	0 %	1 196,00 kr	398,68 kr
Vannavgift	25%	317 Kbm	44.50	1/1	0 %	14 106,50 kr	14 106,50 kr
Kloakkavgift	25%	317 Kbm	68.75	1/1	0 %	21 793,75 kr	21 793,75 kr
Fradrag Vann	25%	-115.1 Kbm	43.13	1/1	0 %	-5 121,95 kr	-5 122,15 kr
Fradrag Kloakk	25%	-115.1 Kbm	68.75	1/1	0 %	-7 913,13 kr	-7 913,44 kr
Eiendomsskatt	0%	1201200 prom	4.00	1/1	0 %	4 805,00 kr	1 601,32 kr
					Sum	**84 138,74 kr**	**66 570,99 kr**

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

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

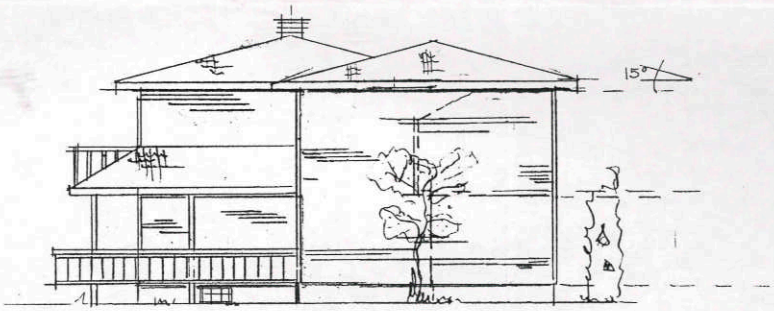
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



NORD



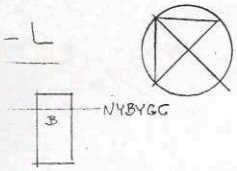
SYD/ MOT HANSEN

Behandlet og avgjort av teknisk sjef i henhold til delegert myndighet

sak D 96,000015

RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtaks dato 02.05.96

28/8-95

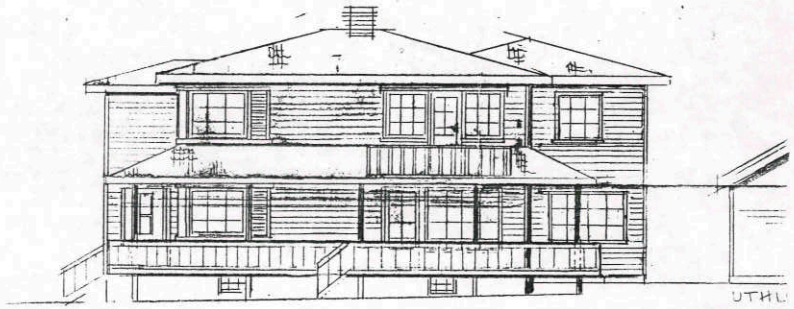


Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Tegn. 3
010895			1:100 1:1000	

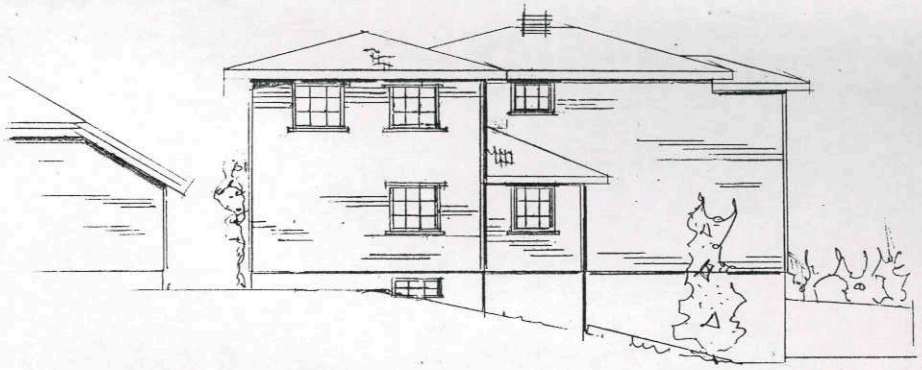
KRISTIN OG TORMOD RUUD
HEISTAD

Erstatning for:	Erstattet av:

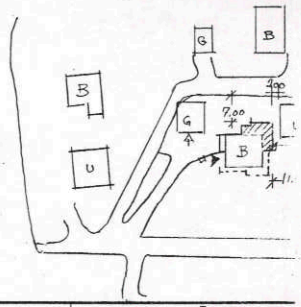
Henvisning: | Beregning:



VEST



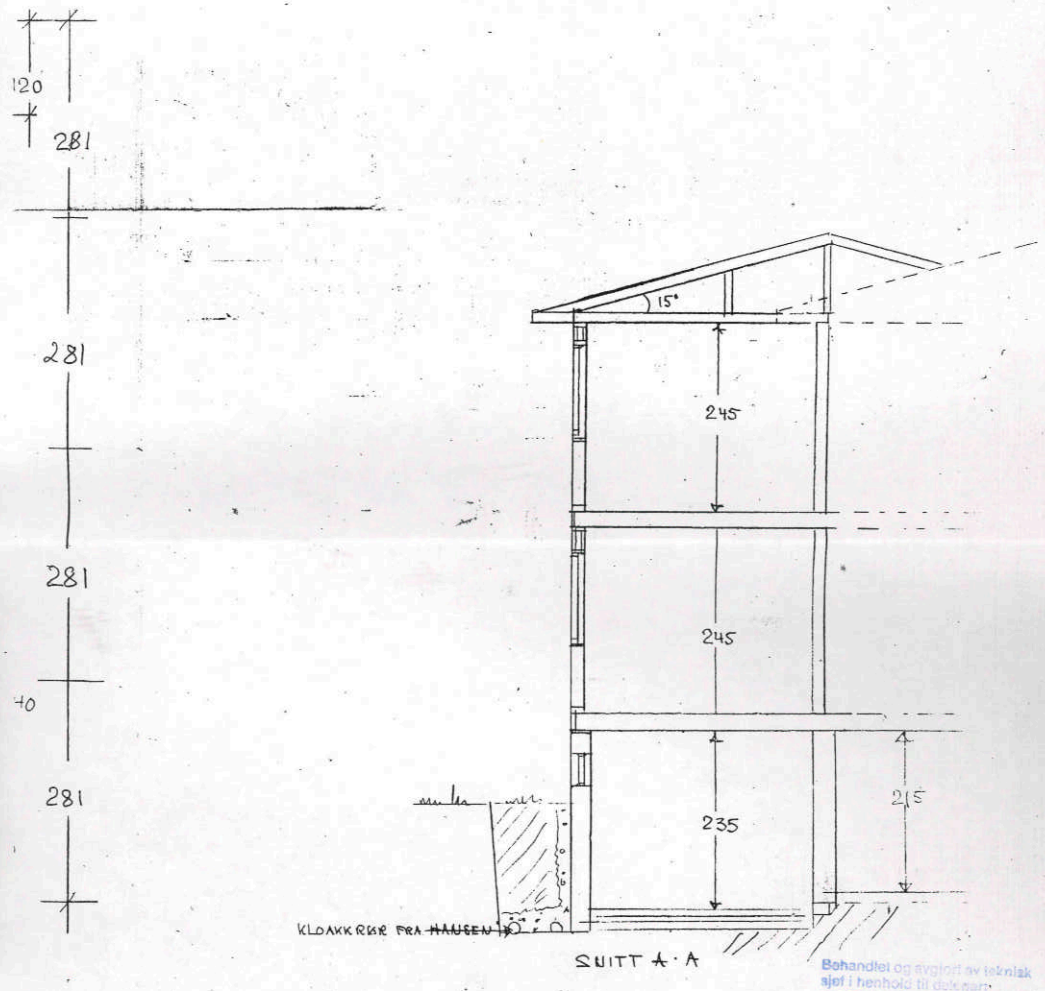
ØST/MOT HANDELSBY



Behandlet og avgjort av teknisk sjef i henhold til delegert myndighet

sak D 96.000015

RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtaks dato 02.05.96



Behandlet og avgjort av teknisk sjef i henhold til delegert myndighet

sak D 96 000015

RAKKESTAD KOMMUNE

Vedtaks dato 02.05.96

28/8-95

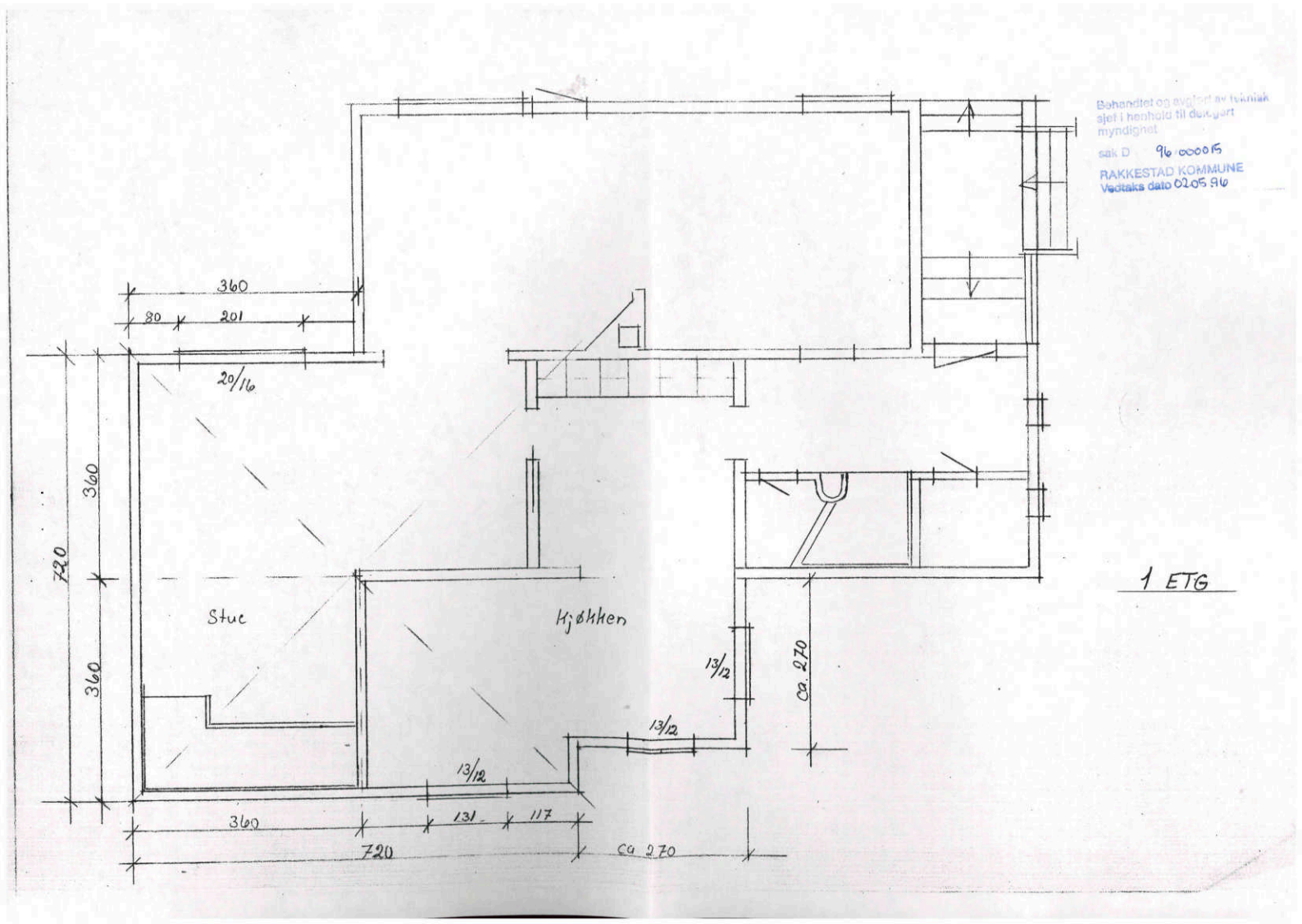
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.08 95	PP.		1:50

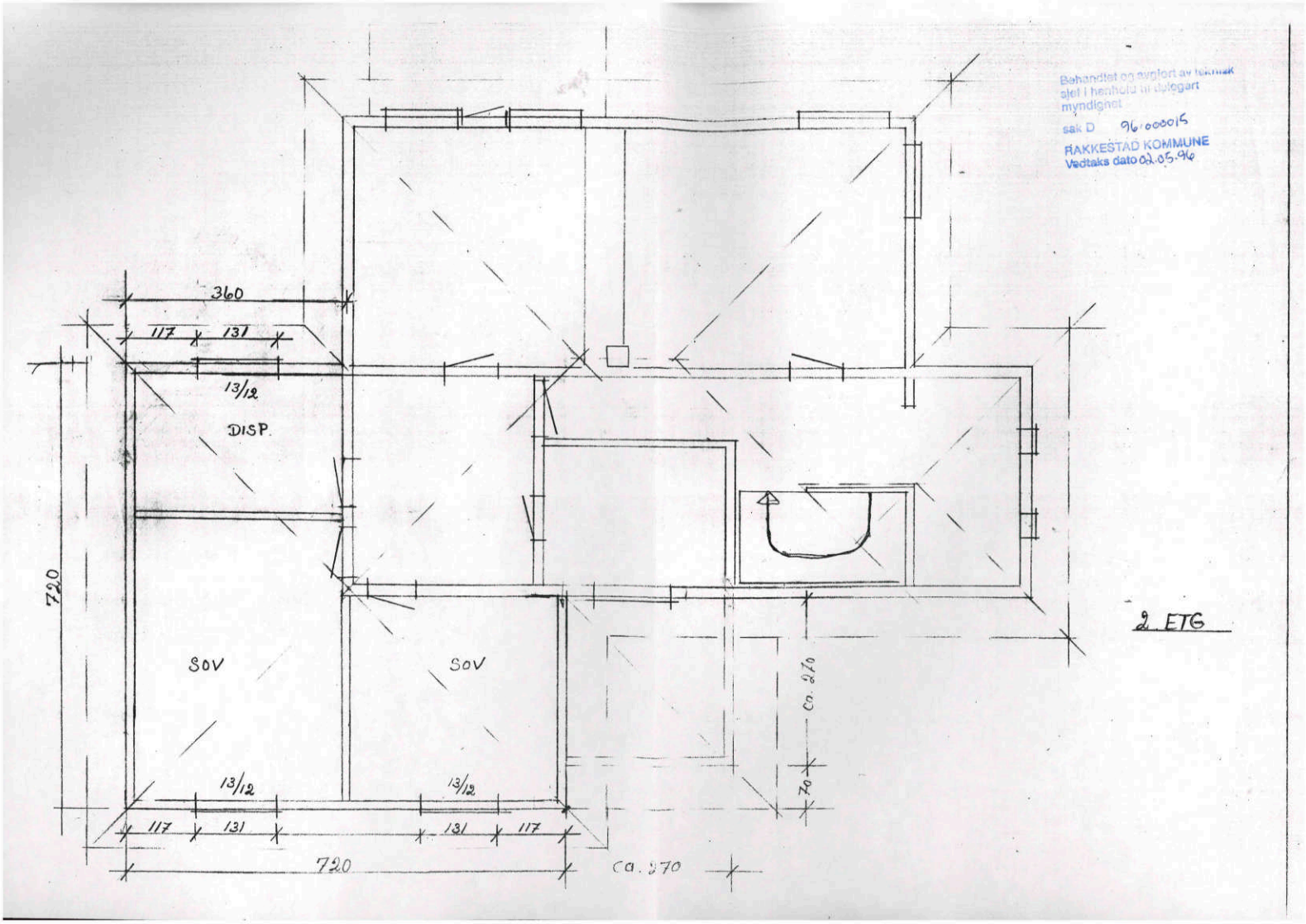
Tegn. 1.

KRISTIN OG TORMOD RUUD
HEISTAD
1890 RAKKESTAD

Erstatning for:	Erstattet av:

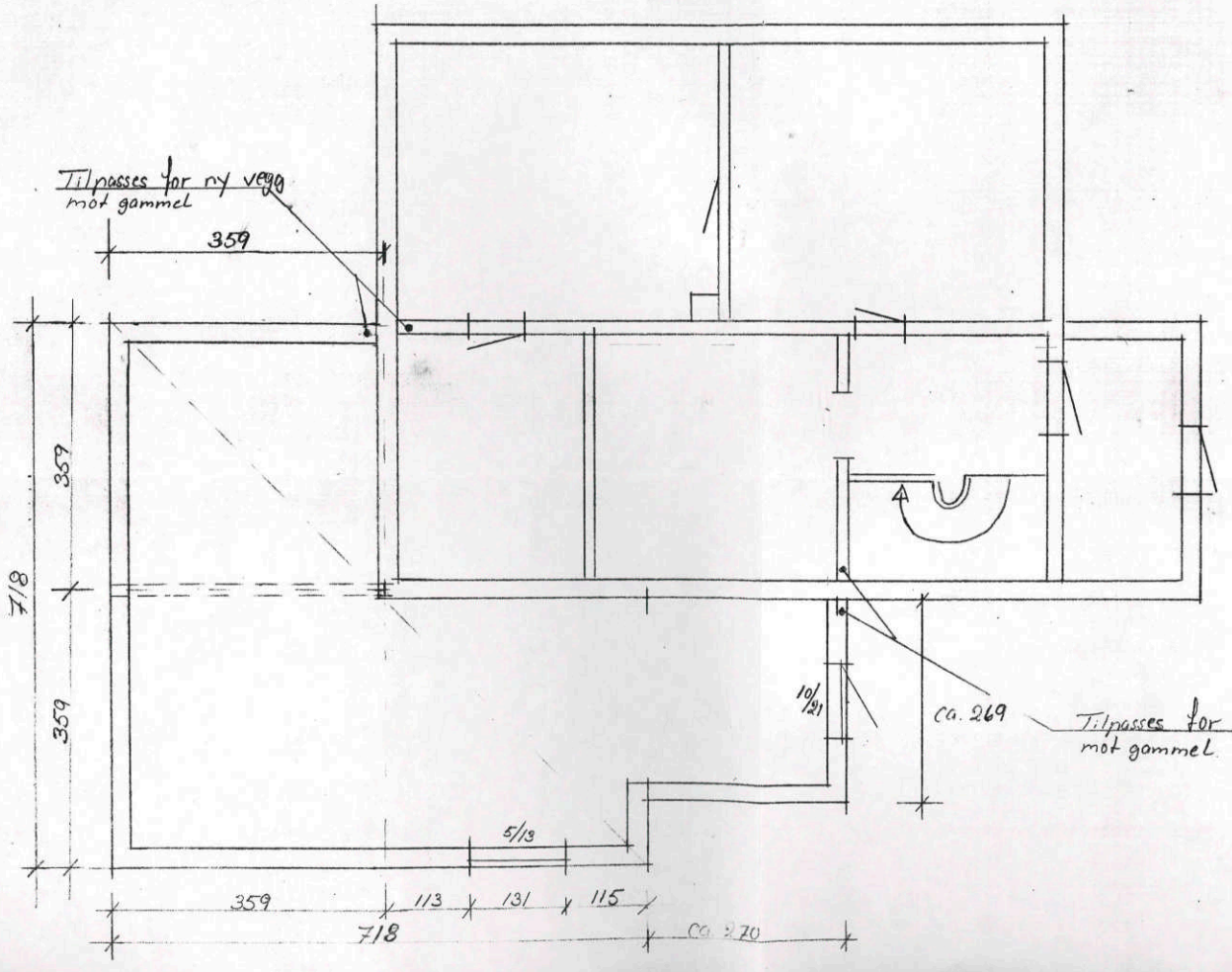
Henvisning: | Beregning:


Behandlet og avgjort av teknisk
sjef i henhold til delegert
myndighet
sak D 96 000015
RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtaks dato 02.05.96
360
80
201
20/16
360
720
360
Stue
Kjøkken
13/12
13/12
ca. 270
13/12
360
131
117
720
ca 270
1 ETG



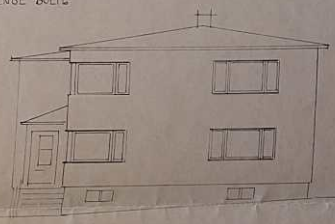
Behandlet og avgjort av teknisk
sjef i henhold til delegert
myndighet
sak D 96/00015
RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtaks dato 02.05.96

Behandlet og avgjort av teknisk sjef i henhold til delegert myndighet
sak D 96/000015
RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtaks dato 02.05.96



KJELLER

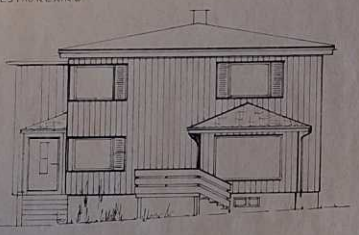
EKSISTERENDE BOLIG



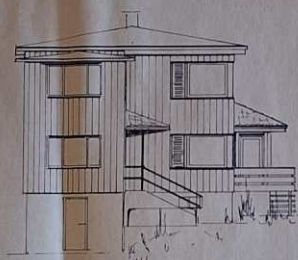
VEST

DE ANDRE FASADENE SOM FOR. BARE BYTTING AV VINDUER FRA 2-RAMS TIL 3U-RAMS

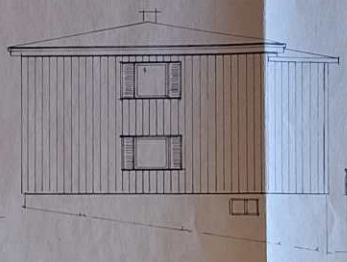
ETTER RESTAURERING



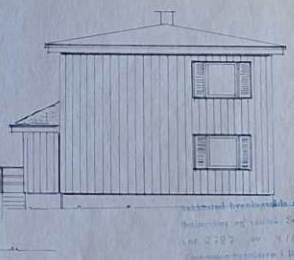
FASADE MOT VEST



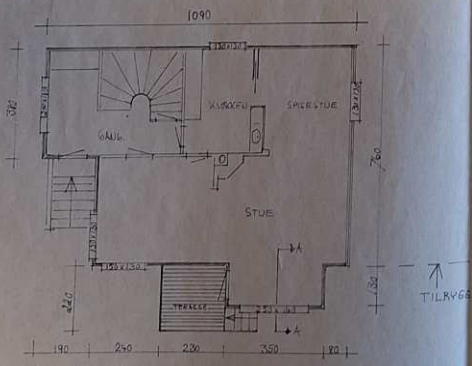
NORD



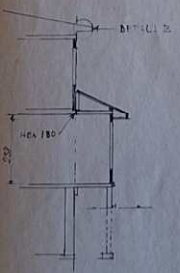
ØST



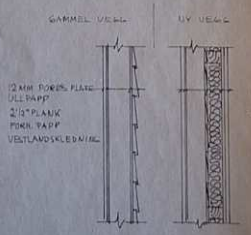
SYD

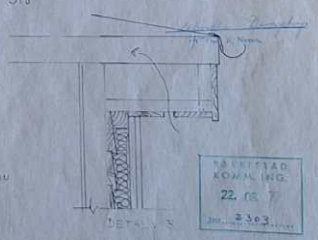


PLAN AV 1. ETG.



SNITT A-A





DETALJ C

HEISTAD KOMM. BNG.
22. DES. 71
Saksnr. 2303

ANKER ØSTBY HEISTAD, RAKKESTAD	Målestokk 1:100 1:10
TILBYGG; BYTTE AV VINDUER, TILLEGGS-ISOLERING OG NY KLEDNING	Erstatning for: Erstattet av:

Tegn. 13-71
Trac.
Kfr.

E-1

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

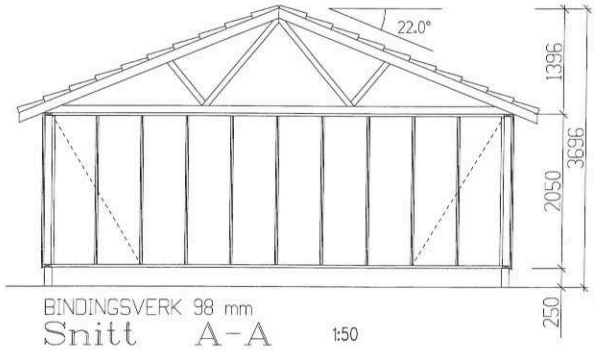
NB! Påføres av kunde:
——— = Eks. terrenglinje
- - - - - - - - = Tidligere terrenglinje

GRIMSTAD GARASJENE

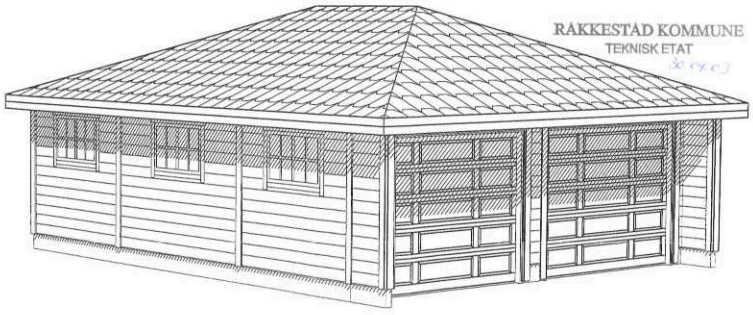


Fasade Plan

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 11.04.03
Sak.nr. 03/6676 Dok.nr. 04
Løpenr. 04/3424/03
Arkivkode 6/1.23
Saksbeh. ZS Kass.år



BINDINGSVERK 98 mm
Snitt A-A 1:50



RAKKESTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
04/3424

Perspektiv

BTA	BRA	Gar.	Bar.
53,3 m²	46,8 m²		

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Faks: (+47) 37 25 75 01
Kunde Nr.: 416067

Det Norske Veritas AS
NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TAKSTOLINGENIØRLAUGET for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Kristin Ruud

Fasader Snitt Persp

TYPE J-3, STANDARD LIGGENDE, 620 x 800+60 cm – 22°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:100	20.03.03

TEGNINGS NR.: 60671 504

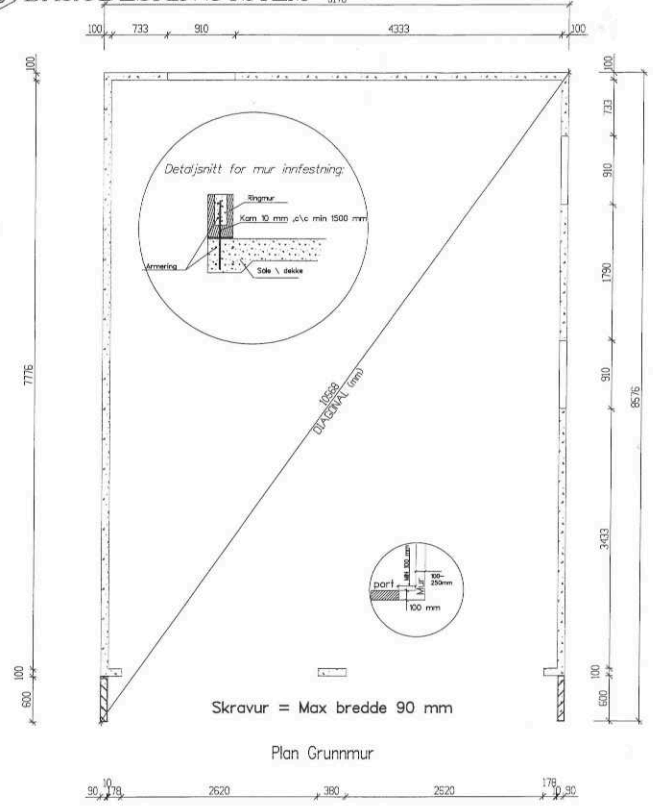
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

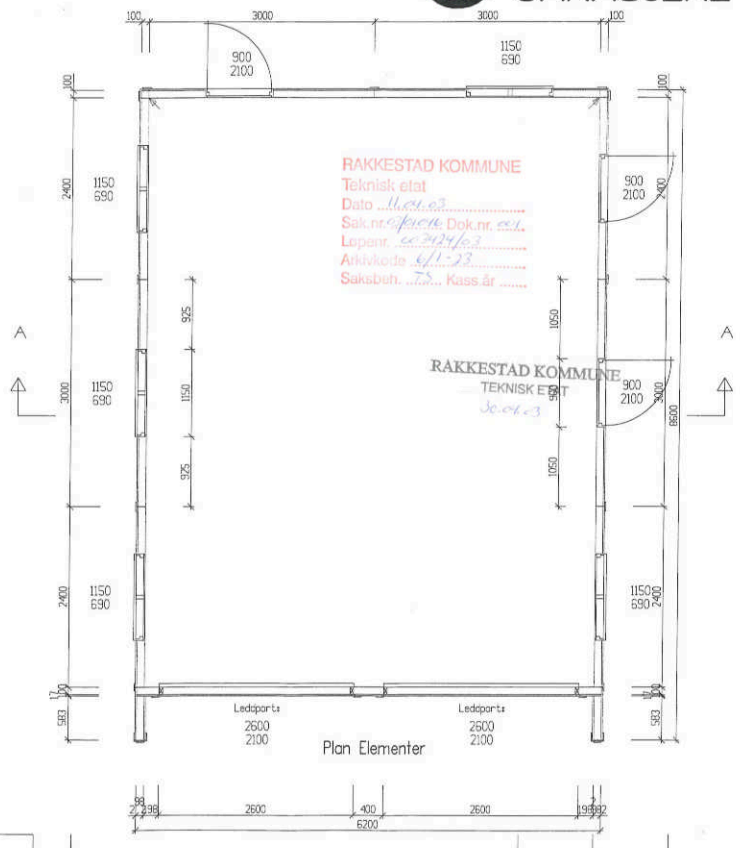
E-2

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE





- Grunnmurshøyden må være 25 cm over ferdig gulv.
- Bredden på muren i forkant må være 10 cm
- Toppen av ringmuren må være i vater

BYA	BRA	G.nr.	B.nr.
53,3 m²	46,8 m²		

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Faks: (+47) 37 25 75 01
Kunde Nr.: 416067

Bureau Veritas Certification NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TAKSTOLINDUSTRIENS KONTROLLORGAN for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Kristin Ruud

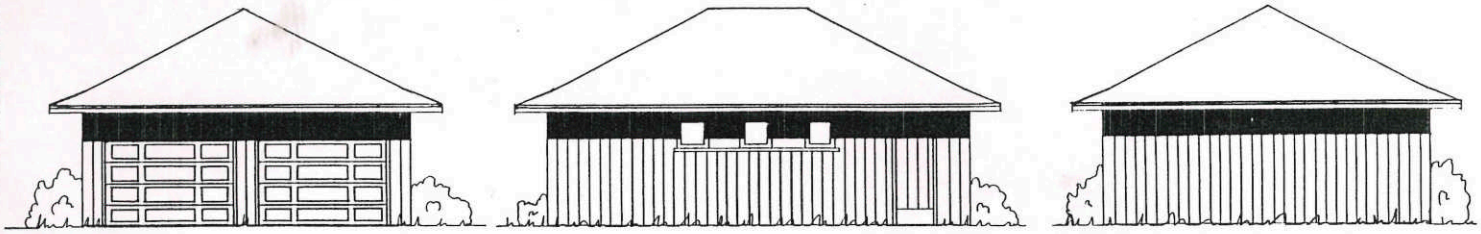
Grunnmur Hovedplan

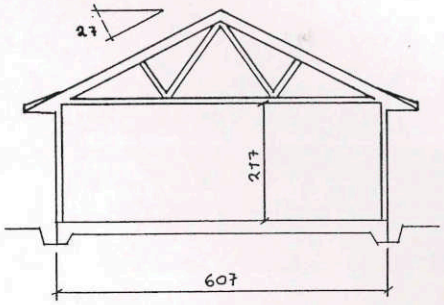
TYPE J-3, STANDARD LIGGENDE, 620 x 800+60 cm – 22°

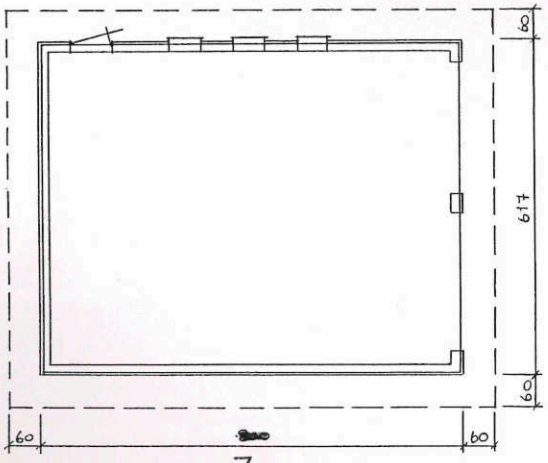
TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:50	20.03.03

TEGNINGS NR.: 60671 503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.







700

Behandlet som utk
T.S. 0074 /90
i teknisk utvs. 8. mai 1990
RAKKESTAD KOMMUNE

RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk Etat.
Dato 04.04.90
J.nr. 0392
Saksbeh. K.H.
Arkiv nr. 64-123

RAKKESTAD-HUS
Rakkestad
SAG & HØVLERI

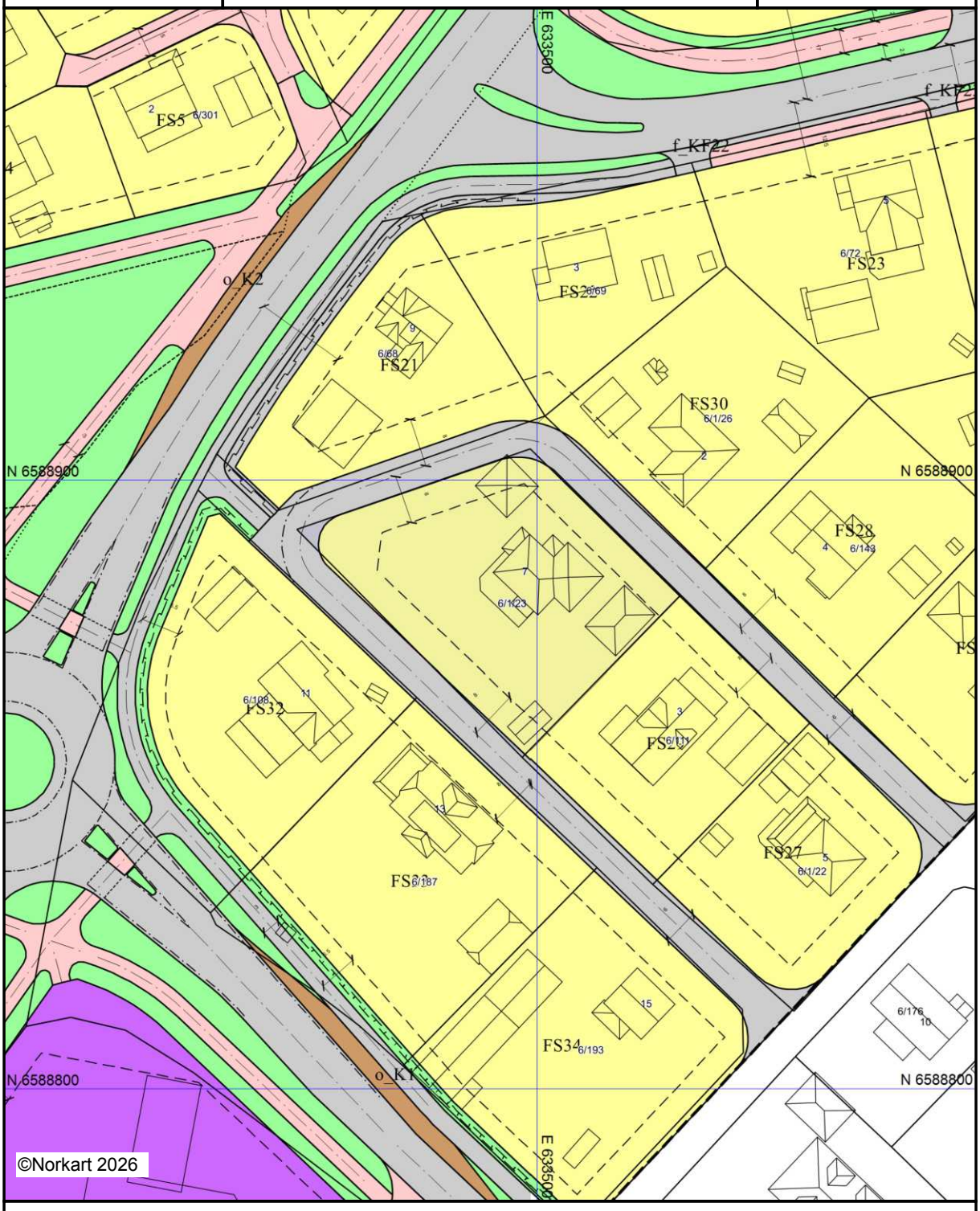
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/1/23
Adresse: Smedbakken 7
Utskriftsdato: 10.04.2026
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

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Forretninger
- Bensinstasjon eller vegserviceanlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Kollektivholdeplass
- Grønnstruktur
- Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

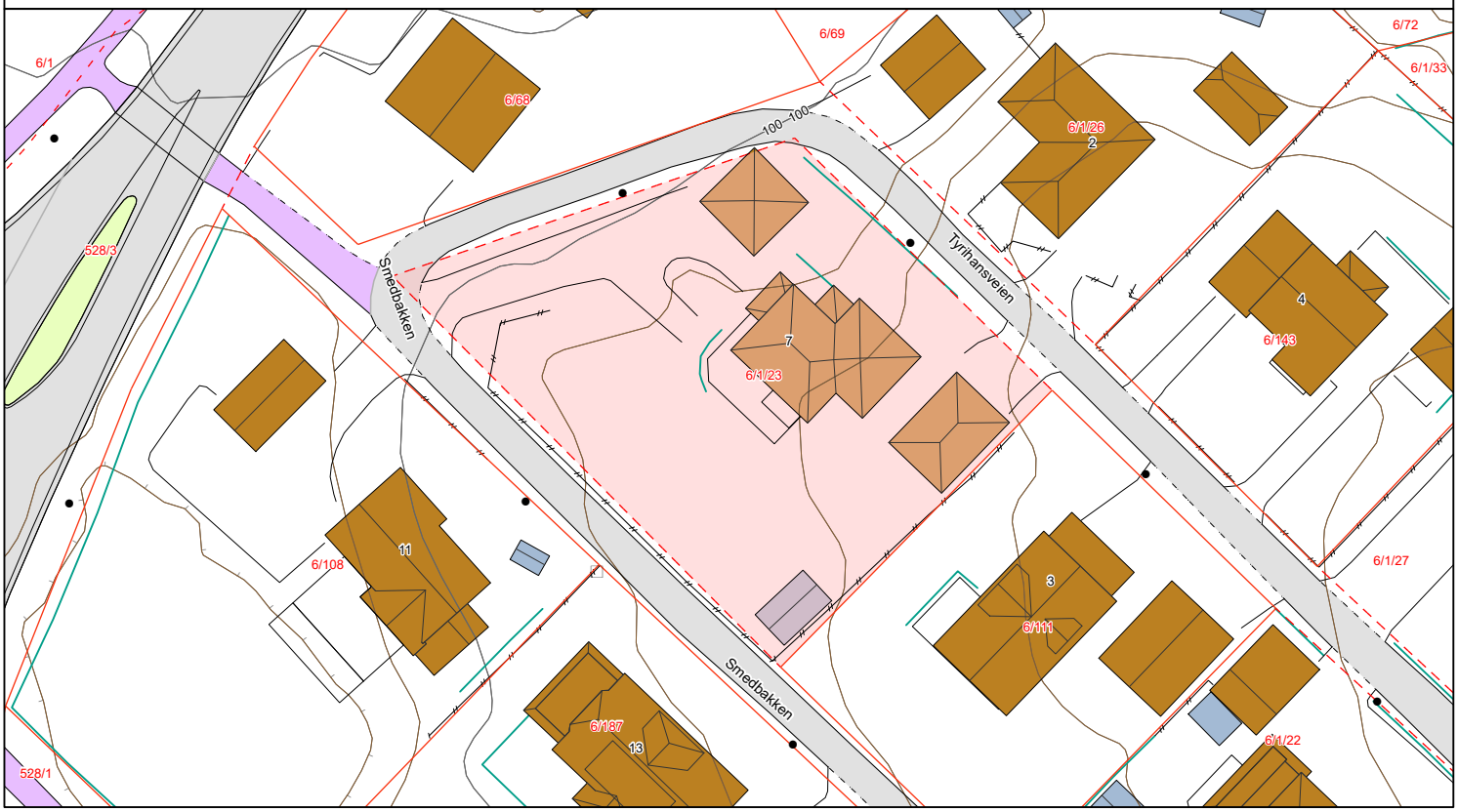
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
-] Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

Oversiktskart

Adresse: **Smedbakken 7, 1890 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/6/1/23/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1606 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.04.2026

N



Matrikkelkart

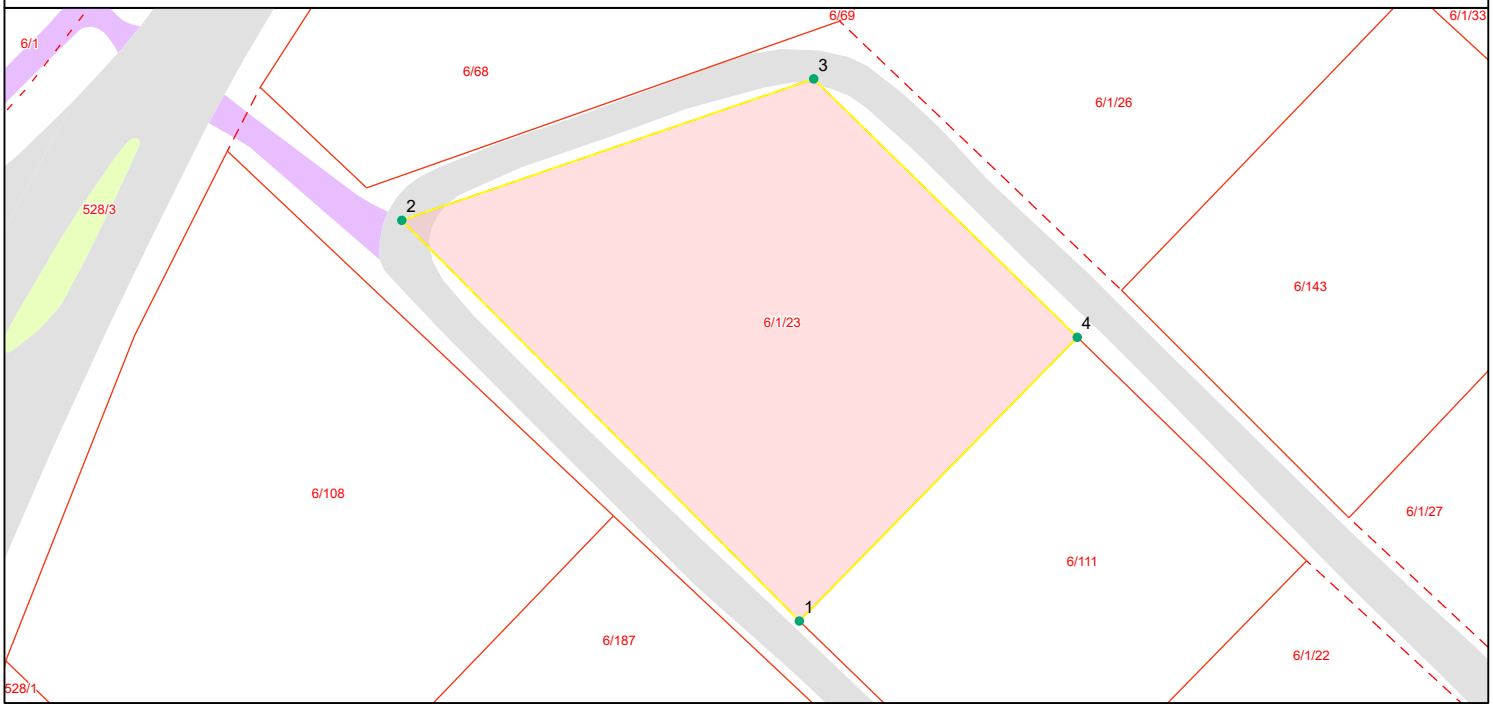
Adresse: **Smedbakken 7, 1890 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/6/1/23/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1606 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.04.2026

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.

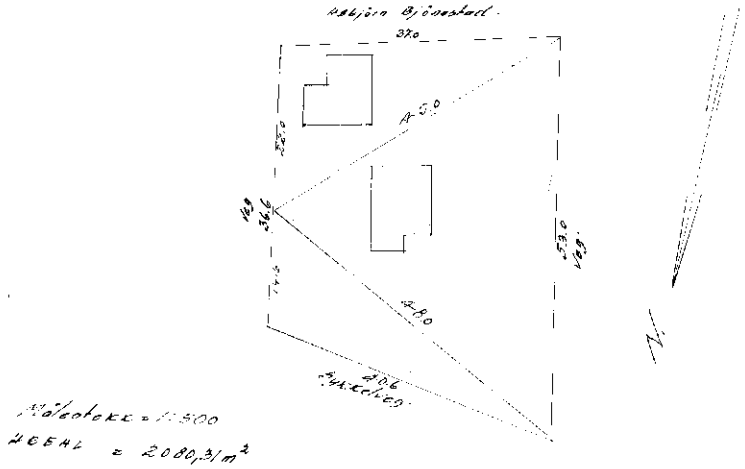
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1606 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588854.43	633497.52	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	5	52.75	0
2	6588891.9	633460.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	40.68	0
3	6588905.13	633498.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	34.5	0
4	6588880.96	633523.46	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	5	37.12	0



Skalastock = 1:500

AREAL = 2080,3 m²

Rakkestad
Bygningskommune
Oppmålingssjefen

MÅLEBREV

År 1956 den 5. mai ble en lovlig kart- og oppmålingsforretning holdt over leiet tomt av g. nr. 6., b. nr. 1., i Rakkestad.

etter krav av 1. Prestegårdskontor, Kirkedepartementet.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen.

De interessenter var varslet. Tilstede var: Leieren Anker Østby og naboer Harry A. Olsen og Johannes Kjenner.

Etter at grensene var fastlagt ble disse målt og framgår av det opptegnede kart i målestokk 1 : 500 og følgende grensebeskrivelse:

Mot nord til Sykkelveg ..... 40,60 meter.
" øst til Veg ..... 38,00 "
" syd til Asbjørn Kjennstad ..... 47,00 "
" vest til Veg ..... 57,00 "

Areal av tomta er 2.082,81 kvadratmetre.

De linjer som forlanges tålført protokollen, ble forretningen avsluttet.

Kartvidne. Oppmålingssjef.

Herved bekreftes at overstående er i overensstemmelse med oppmålingsprotokollen.

Oppmålingssjef.

Ordre: **89259**

Eiendom: **3120-6/1/23 Andel 0**
Smedbakken 7
1890 Rakkestad

Ordre 89259

Rakkestad kommune, 15.04.2026 10:56:

Melding fra Rakkestad kommune

Hei! Angående avløp og avløpsledninger, er kommunen kjent med problemer/utfordringer knyttet til dette den senere tiden. Og dårlig tilstand på privat stikkledning fram til kommunal ledning/rør.Iflg. VA-ingeniør vil det bli gitt pålegg om sanering av eksist. ledning. Med tanke på det kommunale nettet, skal det slik jeg har forstått være klargjort for en ny påkobling. Mvh Markus Holter

Rakkestad kommune, 15.04.2026 11:12:

Melding fra Rakkestad kommune

Hei! Angående avløp og avløpsledninger, er kommunen kjent med problemer/utfordringer knyttet til dette den senere tiden. Og dårlig tilstand på privat stikkledning fram til kommunal ledning/rør. Iflg. VA-ingeniør vil det bli gitt pålegg om sanering av eksist. ledning. Med tanke på det kommunale nettet, skal det slik jeg har forstått være klargjort for en ny påkobling. Mvh Markus Holter

Rakkestad kommune, 15.04.2026 11:12:

Melding fra Rakkestad kommune

Arealberegning i eldre målebrev er ikke korrekt. Mvh Markus Holter

Rakkestad kommune, 16.04.2026 15:55:

Melding fra Rakkestad kommune

Det finnes verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i vårt arkiv.

Rakkestad brannvesen

Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein

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

Eier:	**Adresse:**	**G.nr/Br.nr/F.nr**
	Smedbakken 7, 1890 Rakkestad	006 / 001 / 023

Antall / type og plassering av skorstein(er): 2
Leca elementskorstein mot øst og en 9" teglskorstein m/ luftekanal mot vest.

Antall / type og plassering av ildsted(er): 4
Skorstein vest: Jøtul 602 i lagerrom i kjeller.En Jøtul 3 i peisestue i 1.etasje
Skorstein øst: En Dovre innsatspeis i kjøkken og en Rais type Pilar B i stue, begge er i 1.etasje.

Annet:

FEIL ELLER MANGLER VED:

Pos		Skorstein	Pos		Ildsted / Fyringsanlegg	Pos		Adkomst og annet
1.0		Utvendig	2.0	x	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	x	Røykvarsler(e)
1.5		Feieluke	2.5	x	Ildsted / peis	3.5	x	Slokkeutstyr
1.6		Oppstillingskrav	2.6		Fyrrom	3.6		Rømningsvei
1.7		Diverse annet	2.7		Diverse annet	3.7		Diverse annet

ANMERKNINGER / TILTAK:

2.0	Brennbart for nær Jøtul 3 (ordnes)
2.5	Jøtul 3 står for nær brannmur, min 100mm (ordnes)
3.4	Det er ikke montert røykvarsler i taket på utsiden av soverom i 2.etasje (ordnes)
3.5	Pulverapparatet har ikke vært til kontroll / service. Skal inn til kontroll vært 5 år og full service vært 10 år (ordnes)

Tilsynet ble utført 30.11.2016 av…….
Kim Rydén

Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.
telefon 69225500

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:
Smedbakken 7, 1890 Rakkestad
Gnr. 6, Bnr. 1, Fnr. 23, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260029

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.
