PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

SARPSBORGVEIEN 436

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Caroline Marie Lie	Christian S Sæby

Gateadresse
Sarpsborgveien 436

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1894

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92264731

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250040

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kom vann i kjelleren grunnet uværet Hans, 120 mm iløpet av et døgn. Det kommunale nettet klarte ikke holde vann unna, derfor sto dreneringene våre fulle med vann.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sydvegg 2 etg. Gammel vannskade ble funnet under oppussing. 6 vinduer, yttervegg og innervegg er byttet, utført av snekker Hans Petter Holm.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Før vårt eie var det en pipebrann her. Ingen restreksjoner på fyring.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv grunnet alder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 24 Center; fikset strøm i anneks Andersen Elektro; lagt opp ny strøm i kjeller etter vannlekkasje.

Arbeid utført av: 24 Center og Andersen Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El tilsyn i 2023. Feil; - manglet jord i noen stikkontakter - koblet ut gammel strømanlegg i næringsbygg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eget arbeid under oppussing av kjellerstue

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250040

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vaska og malt taket Vaska og malt det hvite utendørs Vaska og olja terrassegulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet kjellerstue og bad fra 1991

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann i forbindelse med salg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Biovac minirenseanlegg Serviceteknikkere finner ingenting galt med anlegget, er kun en lampe som lyser rødt når det regner.

Document reference: 192250040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 192250040

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Lie	86b96c8bf200bd7ba43e9a01e919bc4c6bf2afd4	07.05.2025 20:10:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Sæby	649d01894b7275535fda24e7a9b8d4d87713803d	07.05.2025 20:13:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 192250040

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Sarpsborgveien 436
1894 RAKKESTAD

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Olav Halvorsen Sikkeland
Dato: 23/05/2025

Sikkelandsveien 168
Ise 1730
90103072
olav@bmtms.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:88, Bnr: 17
Hjemmelshaver:	Caroline Marie Lie og Christian Skammelsrud Sæby
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2262 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Fra riksveg
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037, Spredt næringsbebyggelse, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 16 580,00 (Årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1953/1991

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.05.2025
Forutsetninger:	Klart vær, bolig bebodd og normalt møblert. Pågående renovering av kjellerstue.
Oppdragsgiver:	Caroline Marie Lie og Christian Skammelsrud Sæby
Tilstede under befaringen:	Olav Halvorsen Sikkeland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med terreng bestående av gruset gårdsplass og gangarealer, gressarealer og diverse beplantninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
GRUNNMUR
- Grunnmur på eldste del i støpt betong med sparestein.
- Grunnmur på tilbygg i øst, antatt lettklinkerblokker.

YTTERVEGGER OVER GRUNNMUR
- Yttervegger på eldste del, er antatt reisverk i boks.
- Yttervegger på tilbygg i øst, utført som isolert bindingsverk.

TAKKONSTRUKSJON
- Takkonstruksjon på eldste del er plassbygde sperrer med hanebjelker.
- Takkonstruksjon på tilbygg i øst, er antatt prefabrikkerte takstoler.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er et eldre bygg som er tilbygget i senere tid. Boligen er noe modernisert innvendig av eier og fremstår vedlikeholdt.
På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, tilstand og forventede normale levetid, må det kunne forventes behov for flere større oppgraderinger og normalt periodisk vedlikehold både utvendig og innvendig, på kort og lang sikt. Spesielt våtrom, utvendige grunnforhold, yttervegg og tak.
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.

Uthus har sterkt behov for vedlikehold.
Anneks virker til å være i grei, stand men det ble observert skjevheter og buling på platekledning innvendig.

ANNET:
OPPVARMING
- Varmepumpe
- Ved
- Panelovner
- Varmekabler i kjeller

BRANNSIKKERHET
- 1 varsler i hver etasje.
- Slukker i kjellertrapp ved gang

SIKKERHET
- Alarmsystem
- Takstige til pipe

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
KJELLER
- Vegger med malt trepanel, fliser, malt puss og ubehandlet puss
- Tak med malt trepanel, malt puss, ubehandlet puss og ubehandlet betong.
- Gulv med laminat, flis og ubehandlet betong.

1.ETG
- Vegger med malt tapet, panelplater, malt trepanel og malt slett plate.
- Tak med tak-ess plater og malt trepanel
- Gulv med laminat og flis

2.ETG
- Vegger med malt tapet, panelplater, malt trepanel, tapet og baderomsplater.
- Tak med tapet, slett malt plate og malt trepanel.
- Gulv med parkett, belegg og laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

OPPLYSNINGER GITT AV EIER

År 2022:
- Etablert større gårdsplass. Utført på egeninnsats.
- Ny platting med bålpanne. Utført på egeninnsats.
- Ny trapp til veranda. Fjernet to gamle. Utført på egeninnsats.
- Lagt stein ved inngangsdør og veranda. Utført på egeninnsats.
- Planert gressplen. Utført på egeninnsats.
- Malt ulike overflater innvendig. Utført på egeninnsats.

År 2023:
- Sydvegg 2 etg. Gammel vannskade ble funnet under oppussing. 6 vinduer, ytterkledning og innvendig kledning er byttet, utført av snekker Hans Petter Holm. Ikke fremvist dokumentasjon.
- Renovert gjesterom. Utført på egeninnsats.
- Malt ulike overflater innvendig. Utført på egeninnsats.
- Oljet verandagulv. Utført på egeninnsats.
- Service på vannsystemet. Utført av Norsk Pumpeservice. Ikke fremvist dokumnetasjon.
- Satt inn rentbrennende vedovn i kjeller. Utført på egeninnsats.

År 2024/2025:
- Lagt opp ny strøm i kjeller etter vannlekkasje. Utført av Andersen Elektro
- Renovert kjellerstue etter vannlekkasje. Utført på egeninnsats.
- Malt ulike overflater innvendig. Utført på egeninnsats.

Pågående:
- Beising av verandagulv. Utføres på egeninnsats
- Male veranda, hjørnekasser og vindskiebord. Utføres på egeninnsats
- Male vegg på kjellerbad. Utføres på egeninnsats

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	92			30	91	1
2.etg	61				55	6
Kjeller	29				29	
SUM BYGNING	182			30	175	7
SUM BRA	182					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		81				81
Anneks		14			14	
SUM BYGNING		95				
SUM BRA	95					

BRA-i:

KJELLERE
- Kjellerstue, bad, lagerboder, teknisk rom

1.ETG
- Entre, vaskerom, gang, bod, WC-rom, stue, kjøkken

2.ETG
- Gang, 2 boder, bad, kontor, 2 soverom

BRA-e:

Uthus
Anneks

MERKNADER OM AREAL:

- Boder og teknisk rom i kjeller med tilgang fra kjellertrapp i gang, har ikke målbart areal grunnet takhøyde under 1,9 m.
- Uteplass ute i hage er ikke ansette som TBA og er ikke oppmålt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

UTHUS

- Uthus med vedlager, gammelt hønehus og garasje. Oppført med enkle murer, reisverk i boks, kledd utvendig med stående trekledning og platekledning. Takstoler i boks, tekket med takstein. Uthuset har stort behov for vedlikehold.

ANNEKS

- Anneks plassert på murer av betong, ukjent gulvkonstruksjon. Antatt vegger i bindingsverk med liggende trekledning, tak med fritt opplagte sperrer tekket med takstein. Annekset er innredet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Olav Halvorsen Sikkeland

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

23/05/2025



Olav Halvorsen Sikkeland

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

FUNDAMENTER/GRUNNMUR
- Grunnmur i betong og pusset lerttklinkerblokker.

DRENERING/NEDLØP
- Tegn til at nord-, øst- og sørside på østre del av boligen er drenert med grunnmursplate og topplist. Ikke bekreftet drensrør i bakken, kun antatt.
- Nedløp har utkast til terreng

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

Merknader:
FUNDAMENTER/GRUNNMUR
- Enkelte åpninger i grunnmur er tettet igjen med lettklinker blokker, men mangler puss på inn- og utside. Utside er fuktutsatt og kan få redusert levetid. Anbefaler å legge på puss.
- Riss på noen vegger i kjeller som er tegn på bevegelse i bygget. Ikke observert gjennomgående riss. Bør følges med på.

DRENERING/NEDLØP
- Gamle oppstikk fra bakken ved nedløp bør tettes tilfredsstillende. Fremmedlegemer kan tilstoppe rør og skape vannskader.
- Saltutslag på vegger i kjeller i eldste del. Antatt grunnet manglende drenering og fuktsikring utvendig på grunnmur på eldste del av boligen.
- Noe fuktopptrekk mellom vegg og gulv i kjeller i eldste del. Kombinasjon av antatt manglende fuktsperre mot grunnen under kjellergulv, manglende drenering og fuktsikring av grunnmur.
- Fuktopptrekk på grunnmur mot vest i krypekjeller, antatt resultat av at taknedløp har utkast rett ned på bakken i nordvestre hjørne og trekker ned langs mur. Takvann bør ledes lengre vegg fra grunnmur.

Det anbefales å drenere rundt boligen i sin helhet, samt lede vann fra taknedløp lengre vekk fra grunnmur og bolig. Fukt i grunnmur kan skape fuktrelaterte skader, frostsprenge grunnmur, redusere levetid på grunnmur og skape dårlig inneklima. Dette må også sees i sammenheng med funn av skadelig fukt i svill i kjeller, detaljert under punkt 9.1.3.

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

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

Krypekjeller under deler av huset. Tilgang via luke i vegg i kjeller i eldste del.
Vegger i betong,
Stubbloft i betong.
Jord- og sandgulv

Merknader:
- Plast, rørbiter, teglstein og organisk materiale på gulv. Kan fungere som oppholdssted for skadedyr, samt gi grobunn for skadelige organismer. Anbefales fjernet.
- Gulv er ikke fuktsikret. Grunnen kan avgi damp som kan kondensere og gi fuktrelaterte skader i bygningen ellers. Anbefaler å legge ut fuktsperre på grunnen i krypekjeller.
- Fuktopptrekk i vestre betongvegg. Beskrevet i detalj under punkt 1.1.
- Ikke lufteventiler. Det er ikke godt luftskifte i krypekjeller. Det anbefales å få etablert lufteventiler i krypekjeller slik at man får et godt luftskifte.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Opparbeidet tomt med terreng bestående av gruset gårdsplass, gangarealer, gressarealer og diverse beplantninger.
Flat gårdsplass. Fall fra gårdsplass og mot sør.

Merknader:
- Fall mot bolig fra gårdsplass, fall med bolig på øst- og vestside. Anbefaler å gjøre tiltak for å lede vann vekk fra bygning på disse sidene

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Yttervegger av tre med stående trekledning. Konstruksjonen er antatt utført som isolert bindingsverk basert på byggeskikk fra byggetiden.
Sørveggen i 2.etg på vestre del har ny kledning i 2023.
Utførelse, mengde isolasjon og lufting kan ikke verifiseres med sikkerhet uten destruktive undersøkelser.

Merknader:
- Det observeres tegn til svak lufting av ytterkledning. Svak lufting kan resultere i kondens- og fuktrelaterte skader som er vanskelig å oppdage. Lufting kan ikke kontrolleres uten destruktive undersøkelser. Anbefaler ytterligere undersøkelser med å ta ned enkelte kledningsbord rundt om og kontrollere om det er tilstrekkelig lufting og om vindsperren er intakt. Tiltak gjøres basert på funn ved undersøkelse.
- En del kledning og omramming utvendig ligger helt eller delvis nedtil beslag på vannbrett, samt at det ikke er oppbrett i endene av beslag. Fukt kan trenge inn i konstruksjonen, levetiden kan bli redusert og det kan oppstå vannskader som er vanskelige å oppdage. Anbefaler å montere beslag med oppbrett i endene og skape en avstand på minimum 6 mm fra omramming/ytterkledning og ned til beslaget.
- Ytterkledningen går ned og forbi verandaen. Vedlikehold kan ikke bli utført like godt som på andre veggdeler og det er større risiko for fuktutfordringer, råte og kortere levetid. Anbefaler tiltak for å få en bedre avslutning mot verandaer.
- Sørveggen i 1.etg på vestre del har noe råte i enkelte kledningsbord, samt at noen kledningsbord har sterk værslitasje som vridning og sprekker. Anbefaler skifte av kledningsbord med skade, samt overflatebehandling av hele veggen i 1.etg på vestre del.
- Råte i noe omramming/kledning på vinduer på østvegg. Skadet omramming/kledning bør skiftes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ytterdør, vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags glass og malte trekarmer.
Det registreres varierende alder fra 1977, 1986, 1989, 1996, 2009, 2015, 2021, 2023
Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen.
Vinduer og dører er plassert helt ut til bakside av ytterkledning.
Det ble i 2023 montert 6 nye vinduer. 2 stk. i 2.etg og 4 stk. i 1.etg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER
- Sprekk i innerglass på vaskerom. (Punktert vindu) Låsehasper er flyttet på og hekter ikke skikkelig på venstre side. Glass bør skiftes og låsehasper bør justeres.
- Ukjent alder på kjellervinduer i grovkjeller. Antatt 2000-tallet.
- Baderomsvindu flasser på innside. Bør overflatebehandles innvendig.
- Soveromsvindu mot øst lar seg ikke vri i lås og subber i bunnkarm. Soveromsvindu er av eldre type og bør vurderes skiftet i sin helhet.
- Hakk og merker i balkongdør på innside. Bør overflatebehandles innvendig.
- Ytterdør subber i karm. Bør justeres.

VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT
- Ikke oppbrett på beslag. Må sees i sammenheng med punkt 2.1 hvor det er detaljert.
- Omramming og kledning går helt nedtil. Må sees i sammenheng med punkt 2.1 hvor det er detaljert.
- Råte omramming på vinduer på østside. Må sees i sammenheng med punkt 2.1 hvor det er detaljert.
- Ingen beslag på kjellervinduer. Grunnmur får ekstra fuktpåkjenning. Beslag bør monteres.
- Flere vinduer flasser utvendig, spesielt de eldste. Vinduene kan få redusert levetid. Det anbefales å overflatebehandle vinduene utvendig.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Saltak konstruert i tre med plassbygde sperrer fra byggeår. Utvendig er taket tekket med takstein av betong.
Konstruksjonen er kontrollert fra bakkeplan, fra takstige og i fra innside loft på eldste del.
Lufting av tak kan kun kontrolleres med destruktive tiltak.

Merknader:
- Lufting av tak er ikke påvist på boligens eldste del, selv om det var tegn til luftespalter i takutstikkene. Se punkt 5.1 for detaljert beskrivelse.
- Lufting av tak på østre del kunne ikke kontrollers, da takene og loft er lukket konstruksjon.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Tak og pipe er kontrollert fra bakkeplan, fra takstige med punktvis skyving av stein for kontroll av undertak og i fra innside av loft på eldste del.

TAKTEKKING
Undertak av tjærebasert duk , 10 mm sløyfe, 21 mm steinlekt og yttertekking av betongtakstein.
- Takstein ble vasket og overflatebehandlet i 2024

PIPE
- Pipe er helbeslått i plastbelagt stålbeslag.
- Pipe har en høyde på 90 cm fra mønet og opp til munning til røykrøret.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
TG2
PIPE
- Pipe mangler topphatt over munning. Bør monteres topphatt for å hindret unødvendig fuktinntrenging i pipeløp.
- Beslag på pipe ligger ikke godt nedtur taket. Snø kan drive inn under og skape fuktrelaterte utfordringer. Avviket bør utbedres.

TG3
TAKTEKKING
- Takstein er ikke lagt helt inntil hverandre på østside av pipe. Det er stor glippe mellom takstein nedenfor pipebeslag, mot gradrenne. Fuktskader kan oppstå og vann ledes ikke ned i gradrenne, men ned på undertak som mottar unødvendig stor fuktbelastning. Avviket bør utbedres snarlig.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med tilkomst fra gang i 2.etasje. Uinnredet, med gangplanker på hanebjelker.
Det er kun loft på eldste del som det er tilgang til. Loft på østre del er lukket konstruksjon.
Fuktskjolder rundt pipe måles tørt.

Kneloft er innredet og kun visuelt kontrollert i overflater.

Merknader:
- Ingen tegn lufting i møne på loft eller opp langs skråtak under undertaket. Kondensutfordringer kan oppstå. Det anbefales tiltak for å skape god lufting fra takutstikk og opp på loft, samt montere lufteventiler i møne på loft.
- Det er observert avføring og aktivitet fra skadedyr oppe på loft på eldste del. Skadedyr kan gjøre stor skade på alle bygningsdeler. Ytterligere undersøkelser for hvor skadedyr kan komme inn, samt tiltak for å holde disse ute anbefales.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har veranda i impregnert treverk med fundament av betong.

Merknader:
- Flere betongsøyler er i ferd med å gå i oppløsning og levetid på betongsøyler ansees som utgått. Bør planlegges skifte av betongsøyler.
- Ikke forskriftsmessig høyde på rekkverk. Mindre enn 100 cm. Tiltak for å heve rekkverk bør planlegges.
- Ingen rekkverk på trapp ned i hage. Bryter med dagens forskriftskrav. Rekkverk bør etableres.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERFLATER
- Vegger har malt strietapet og sokkelflis
- Tak har tak-ess plater.

INNREDNING
- Benk
- Overskap over benk
- Høyskap
- Opplegg for vaskemaskin.
- Utslagsvask med veggmontert blandebatteri

VENTILERING
- Lufteventil
- Åpningsbart vindu.

Merknader:
OVERFLATER
- Noe sår og hakk i overflater. Normal bruksslitasje for alderen.

INNREDNING
- Noe merker og sår i innredning.
- Noe rennemerker av overflatebehandling og annen masse på noen skapdør.
- Noe langt spenn på benkeplate. Mye svikt. Benkeplate bør understøttes.

VENTILERING
- Det bør monteres mekanisk vifte og overstrømningsspalte under dør for å få god ventilasjon av vaskerom.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

OVERFLATE OG SLUK
- Gulv har fliser
- Sluk i plast, delvis plassert under to vaskemaskiner.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERKSEL
- Flis er ført 25 mm opp på terskel

Merknader:
OVERFLATE OG SLUK
- Sprekker og omfattende skader i flere fliser og fuger ved dør.
- Bom(hulrom og løse fliser) i fliser ved dør.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERKSEL
- Det er motfall på gulvet.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast
- Sluk er eneste sted hvor man kan kontrollere membran.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra kjøkken, under kjøkkenskap, mot vaskerom, 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 kan ikke påvises membran som er klemt i sluk.
- Det er ikke tilfredstillende tettet rundt gjennomføringer i våtsonen til vasken. Avløp og vannrør. Vann kan trenge inn i veggen og fuktskader som er vanskelige å oppdage kan oppstå.

Våtrommet fremstår ikke som tett og det bør planlegges for å rehabilitere dette.

7.2 Bad 2.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER
- Vegger har baderomsplater og panelplater
- Tak har malt trepanel.

INNREDNING
- Vaske med ett-greps blandebatteri, skap under og speil over.
- Gulvstående toalett
- Dusjnisje

VENTILERING
- Mekanisk vifte ført over tak. Holder ark ved test.
- Overstrømningsspalte under dør.
- Åpningsbart vindu

Merknader:
OVERFLATER
- Omramming og vindu i våtsonen til vask virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres og er ikke dokumentert. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage.
- Vegg i våtsone til dusj mot dør virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres og er ikke dokumentert. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage.
- Det er ikke sokkellist under baderomsplater. Dette skulle vært montert ved montering av plater, samt fuget tett i mellom plate og sokkellist. Fuktskader kan oppstå.

INNREDNING
- Enkelte mindre merker i innredning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

OVERFLATE OG SLUK
- Gulv har belegg
- Sluk plassert i dusjnisje

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERKSEL
- Høyde på oppkant på terskel og rundt om på vegg er tilfredstillende. Mer enn 25 mm over slukrist.

Merknader:
OVERFLATE OG SLUK
- Belegg slipper på terskel. Anbefales å relime belegg til terskel og montere en beslagslist over.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERKSEL
- Det er ikke jevnt fall over hele gulvet. Lokalt motfall målt enkelte plasser på gulvet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast
- Tegn til at belegg er klemt med skrudd klemring i sluk.

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

Merknader:
SLUK OG MEMBRAN
- Gjennomføringer av avløp og vannrør i gulv er ikke utført i tråd med anbefalte standarder. Det mangler gjennomføringshylse rundt rør med tilstrekkelig høyde over tenkt vannspeil. Gjennomføringspunktet er et risikopunkt for lekkasjer.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på tettesjiktet på badet.

7.3 Bad kjeller

TG 3 7.3.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

OVERFLATER
- Vegger har malt trepanel, ubehandlet trepanel og fliser
- Tak har malt trepanel.

INNREDNING
- Vask med ett-greps blandebatteri med skap under høyskap på siden, speil over og små skap på to sider av speil.
- Dusjkabinett

VENTILERING
- Veggventil
- Åpningsbart vindu

Merknader:
OVERFLATER
- Trepanel i dusjensvåtsone er satt helt ned til gulv. Faglig feil utførelse.

INNREDNING
- Sår, hakk og merker i innredning. Normalt for alderen.
- Gått av et skår på speilet over vasken.

VENTILERING
- Ingen mekanisk vifte
- Ikke overstrømningsspalte under dør.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

OVERFLATE OG SLUK
- Gulv har fliser
- Sluk i plast plassert under dusjkabinett

Merknader:
OVERFLATE OG SLUK
- Slukbeslag rundt slukrist er løs.
- Noen små riss i fuger i overgang til vegg.
- Overgang vegg/gulv i dusjens våtsone er ikke faglig korrekt utført.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERKSEL
- Flatt gulv unntatt i dusjsone, kun lokalt fall rundt sluk.
- Terskel er ikke tilfredstillende utført. for lav oppkant.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1991

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast

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

Merknader:
SLUK OG MEMBRAN
- Ingen tegn til membran.
- Ikke tett overgang i mellom vegg/gulv i dusjens våtsone. Membran ikke tilstede.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

OVERFLATER
- Vegger har malt slett plate,
- Tak har tak-ess plater
- Gulv har laminat.

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
- Innredning med profilerte fronter. Benkeskap, overskap ved komfyr.Benkeplate i treverk.
- Nedsenket kum med ett-greps blandebatteri
- Integrert skjæreplate
- Integrert kjøleskap og fryser
- Nisje for komfyr i innredning.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
OVERFLATER
- Stedvis knirk og svikt i gulv.
- Gulv har stedvis gått fra hverandre i lengdeskjøter. Måler tørt med overflatesøk.
- Små merker og hakk, normal slitasje for alderen.

VENTILERING
- Mangler en knott til lys på ventilator, lys fungerer.

INNREDNING
- Sprekker og slitt overflate på benkeplate.
- Dør til skap under vask er fuktpåvirket i toppen. Flasser.
- Skap under vask sveller litt i bunnplate. Måler tørt med overflatesøk.
- Mindre merker, sår og hakk i innredning. Normal bruksslitasje.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er to kjellere i boligen. En innredet i østre del og en grovkjeller i eldste del.
Innredet del er under total renovering på befaring.

OVERFLATER
- På vegger er det malt trepanel, malt puss og ubehandlet puss
- I tak er det malt trepanel, ubehandlet puss og betong

VENTILERING
- Lufteventiler og åpningsbare vinduer.

TG1 på innredet kjeller.

Merknader:
OVERFLATER
- Noe saltutslag, sprekker og riss på kjellervegger i eldste del. Må sees i sammenheng med punkt 1.1 for mer detaljer rundt grunnmur og fukt.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er to kjellere i boligen. En innredet i østre del og en grovkjeller i eldste del.
Innredet del er under total renovering på befaring.

OVERFLATE
- Gulver har laminat og ubehandlet betong.
- Gulver i kjeller har varmekabel. Disse var koblet fra på befaring grunnet renovering og gulv opplevdes som kalde. Eier opplyser om at varmekabel er nå tilkoblet, kontrollert og funnet i orden.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
OVERFLATE
- Laminat svikter flere steder i innredet kjeller. Tegn på ujevnt underlag.
- Fuktopptrekk i overgang mellom gulv og vegg i uinnredet kjeller. Antatt ingen fuktsperre mot grunnen, må også sees i sammenheng med punkt 1.1 om grunnmur, drenering og fukt.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er 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.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i vegg mot gårdsplass under trapp, og det ble observert tegn til fukt. Se merknader.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i vegg mot gårdsplass under trapp og det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

VENTILERING
- Lufteventiler og åpningsbare vinduer.

Merknader:
FUKTMÅLING
- Det ble observert at isolasjon kleber til gulvsvill. Tegn til fuktpåkjenning.
- Det ble målt forhøyede verdier av fukt med måling mot nordisk furu og det ble målt skadelig fukt ved måling mot nordisk gran. Tresort lot seg ikke bestemme igjennom hull. Kontroll ble utført i nærheten av overgang mot gammel kjeller. Det er å anta at drenering er noe svak i dette området eller mangelfull, samt at grunnmur er isolert på innside. Det anbefales å få drenert og etterisolert grunnmur på utsiden rundt bolig, da dagens løsning ikke er heldig med tanke på både kondens mot grunnmurs innside og at det er tegn til manglende eller sviktende drenering på boligen flere plasser.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1991, 2010, 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

VANNRØR
- Stoppekran plassert i teknisk rom i kjeller
- Vannrør i kobber.

AVLØPSRØR
- Avløpsrør i plast.
- Staking via stakeluker i kjeller og via toalett og sluk.
- Lufting via luftehatt på tak.

Merknader:
VANNRØR
- Noe manglende termisk isolering av rør i kjeller og krypekjeller.

AVLØPSRØR
- Noe svak klemring av avløpsrør i krypekjeller. Bør utbedres

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VVB fra 2008 på 200 L plassert i teknisk rom i kjeller. Lekkasjesikring ansees ikke som ivaretatt

Merknader:
- Det er ikke sluk i rom og sikkerhetsventil er ikke ført til avløp.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2019 (Produksjonsår)

Luft-til-luft varmepumpe fra 2019

Merknader:
- Det er ikke dokumentert service på varmepumpe. Anbefaler tilsyn av fagkyndig servicepersonell.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Veggventiler, ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.
Mekanisk ventilasjon på bad i 2.etg og på kjøkken, ventil på vaskerom og bad i kjeller. Vurdert under punkt 7.1.1, 7.2.1, 7.3.1 og 8.1.
Kjellerventilasjon vurdert under punkt 9.1.3.

Merknader:
- Det observeres få veggventiler, det anbefales å etablere en i hvert rom for varig opphold, som soverom, stuer og kontor.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1954

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2011

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 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 fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

INNHENTET FRA DLE v/ Rakkestad Energi
- Opplysninger på eiendom Sarpsborgveien 436, 1894 Rakkestad.
Målernummer: 7359992891368982
Siste kontroll utført: 08.08.2022 - saksnr 10595.
Status: Sak avsluttet etter utbedring av elektroinstallatør Sarpsborg Elinstallasjon AS.

SAMSVARSERKLÆRINGER
- 15.05.2025, Andersen Elektro A\S
Kobling av alt elektrisk i kjeller etter renovering. (Oversendt av eier)
- 25.08.2023, Minel Kreativ Elektro Askim
Påkobling av strøm anneks. Gått over tilkoblinger i stikk/brytere. Byttet 2pol bryter til utelys pga ødelagte skrutilkoblinger. Byttet stikk i vindfang. Byttet stikk til venstre for inngang ved stue. Tilkoblet anneks fra husvegg til boks yttervegg anneks. Kabel og rørhar kunde lagt selv.
- 13.06.2016, OneCo
Installasjon av AMS-måler
- 01.07.2013, Rakkestad Energi Installasjon AS
Bytte av overspenningsvern
- 19.09.2011, Rakkestad Energi Installasjon AS
Utbedring av mangler etter el-kontroll

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Rakkestad kommune opplyser om at det ikke foreligger tegninger eller ferdigattester i deres arkiver.

LOVLIGHET
- Vindu i kjellerstue i kjeller er for lite til rømning, ihht.dagens forskriftskrav.
- Ikke snøfangere på tak over gang- og oppholdsarealer.
- Rekkverk og håndløper er manglende i alle trapper.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998. Dette følger av pbl. § 21-10, femte ledd.

LOVLIGHET
- For å kunne benytte rom i kjeller som rom for varig opphold, er det mest sannsynlig behov for å omsøke dagens bruk, etablere en ekstra rømningsvei og fremlegge oppdaterte tegninger for kommunen. Dette kan medføre søknad til kommunen. Det anbefales å gå i dialog med kommunens byggesaksavdeling om fremgangsmåten her, siden kommunen ikke har tegninger over boligen i sitt arkiv.
- Det anbefales å montere snøfangere på tak over gang- og oppholdsareal.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å møte dagens forskriftskrav til rekkverk og håndløper i innvendige trapper.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	FUNDAMENTER/GRUNNMUR - Enkelte åpninger i grunnmur er tettet igjen med lettklinker blokker, men mangler puss på inn- og utside. Utside er fuktutsatt og kan få redusert levetid. Anbefaler å legge på puss. - Riss på noen vegger i kjeller som er tegn på bevegelse i bygget. Ikke sett gjennomgående. Bør følges med på. DRENERING/NEDLØP - Gamle oppstikk fra bakken ved nedløp bør tettes tilfredsstillende. Fremmedlegemer kan tilstoppe rør og skape vannskader. - Saltutslag på vegger i kjeller i eldste del. Antatt grunnet manglende drenering og fuktsikring utvendig på grunnmur på eldste del av boligen. - Noe fuktopptrekk mellom vegg og gulv i kjeller i eldste del. Antatt manglende fuktsperre mot grunnen, manglende drenering og fuktsikring av grunnmur. - Fuktopptrekk på grunnmur mot vest i krypekjeller, antatt resultat av at taknedløp har utkast rett ned på bakken i nordvestre hjørne og trekker ned langs mur. Takvann bør ledes lengre vegg fra grunnmur. Det anbefales å drenere rundt boligen i sin helhet, samt lede vann fra taknedløp lengre vekk fra grunnmur og bolig. Fukt i grunnmur kan skape fuktrelaterte skader, frostsprenge grunnmur, redusere levetid på grunnmur og skape dårlig inneklima. Dette må også sees i sammenheng med funn av skadelig fukt i svill i kjeller, detaljert under punkt 9.1.3.
1.2	Krypekjeller
	- Plast, rørbiter, teglstein og organisk materiale på gulv. Kan fungere som oppholdssted for skadedyr, samt gi grobunn for skadelige organismer. Anbefales fjernet. - Gulv er ikke fuktsikret. Grunnen kan avgi damp som kan kondensere og gi fuktrelaterte skader i bygningen ellers. Anbefaler å legge ut fuktsikring på grunnen i krypekjeller. - Fuktopptrekk i vestre betongvegg. Beskrevet i detalj under punkt 1.1. - Ikke lufteventiler. Det er ikke godt luftskifte i krypekjeller. Det anbefales å få etablert lufteventiler i krypekjeller slik at man får et godt luftskifte.
1.3	Terrengforhold
	- Fall mot bolig fra gårdsplass, fall med bolig på øst- og vestside. Anbefaler å gjøre tiltak for å lede vann vekk fra bygning på disse sidene
2.1	Yttervegger
	- Det observeres tegn til svak lufting av ytterkledning. Svak lufting kan resultere i kondens- og fuktrelaterte skader som er vanskelig å oppdage. Lufting kan ikke kontrolleres uten destruktive undersøkelser. Anbefaler ytterligere undersøkelser med å ta ned enkelte kledningsbord rundt om og kontrollere om det er tilstrekkelig lufting og om vindsperren er intakt. Tiltak gjøres basert på funn ved undersøkelse. - En del kledning og omramming utvendig ligger helt eller delvis nedtil beslag på vannbrett, samt at det ikke er oppbrett i endene av beslag. Fukt kan trenge inn i konstruksjonen, levetiden kan bli redusert og det kan oppstå vannskader som er vanskelige å oppdage. Anbefaler å montere beslag med oppbrett i endene og skape en avstand på minimum 6 mm fra omramming/ytterkledning og ned til beslaget. - Ytterkledningen går ned og forbi verandaen. Vedlikehold kan ikke bli utført like godt som på andre veggdeler og det er større risiko for fuktutfordringer, råte og kortere levetid. Anbefaler tiltak for å få en bedre avslutning mot verandaer. - Sørveggen i 1.etg på vestre del har noe råte i enkelte kledningsbord, samt at noen kledningsbord har sterk værslitasje som vridning og sprekker. Anbefaler skifte av kledningsbord med skade, samt overflatebehandling av hele veggen i 1.etg på vestre del. - Råte i noe omramming/kledning på vinduer på østvegg. Skadet omramming/kledning bør skiftes.
3.1	Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

	GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER - Sprekk i innerglass på vaskerom. (Punktert vindu) Låsehasper er flyttet på og hekter ikke skikkelig på venstre side. Glass bør skiftes og låsehasper bør justeres. - Ukjent alder på kjellervinduer i grovkjeller. Antatt 2000-tallet. - Baderomsvindu flasser på innside. Bør overflatebehandles innvendig. - Soveromsvindu mot øst lar seg ikke vri i lås og subber i bunnkarm. Soveromsvindu er av eldre type og bør vurderes skiftet i sin helhet. - Hakk og merker i balkongdør på innside. Bør overflatebehandles innvendig. - Ytterdør subber i karm. Bør justeres. VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT - Ikke oppbrett på beslag. Må sees i sammenheng med punkt 2.1 hvor det er detaljert. - Omramming og kledning går helt nedtil. Må sees i sammenheng med punkt 2.1 hvor det er detaljert. - Råte omramming på vinduer på østside. Må sees i sammenheng med punkt 2.1 hvor det er detaljert. - Ingen beslag på kjellervinduer. Grunnmur får ekstra fuktpåkjenning. Beslag bør monteres. - Flere vinduer flasser utvendig, spesielt de eldste. Vinduene kan få redusert levetid. Det anbefales å overflatebehandle vinduene utvendig.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Lufting av tak er ikke påvist på boligens eldste del, selv om det var tegn til luftespalter i takutstikkene. Se punkt 5.1 for detaljert beskrivelse. - Lufting av tak på østre del kunne ikke kontrollers, da takene og loft er lukket konstruksjon.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Ingen tegn lufting i møne på loft eller opp langs skråtak under undertaket. Kondensutfordringer kan oppstå. Det anbefales tiltak for å skape god lufting fra takutstikk og opp på loft, samt montere lufteventiler i møne på loft. - Det er observert avføring og aktivitet fra skadedyr oppe på loft på eldste del. Skadedyr kan gjøre stor skade på alle bygningsdeler. Ytterligere undersøkelser for hvor skadedyr kan komme inn, samt tiltak for å holde disse ute anbefales.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Flere betongsøyler er i ferd med å gå i oppløsning og levetid på betongsøyler ansees som utgått. Bør planlegges skifte av betongsøyler. - Ikke forskriftsmessig høyde på rekkverk. Mindre enn 100 cm. Tiltak for å heve rekkverk bør planlegges. - Ingen rekkverk på trapp ned i hage. Bryter med dagens forskriftskrav. Rekkverk bør etableres.
7.1.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	OVERFLATER - Noe sår og hakk i overflater. Normal bruksslitasje for alderen. INNREDNING - Noe merker og sår i innredning. - Noe rennemerker av overflatebehandling og annen masse på noen skapdør. - Noe langt spenn på benkeplate. Mye svikt. Benkeplate bør understøttes. VENTILERING - Det bør monteres mekanisk vifte og overstrømningsspalte under dør for å få god ventilasjon av vaskerom.
7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	OVERFLATER - Omramming og vindu i våtsonen til vask virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres og er ikke dokumentert. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage. - Vegg i våtsone til dusj mot dør virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres og er ikke dokumentert. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage. - Det er ikke sokkellist under baderomsplater. Dette skulle vært montert ved montering av plater, samt fuget tett i mellom plate og sokkellist. Fuktskader kan oppstå. INNREDNING - Enkelte mindre merker i innredning.
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	OVERFLATE OG SLUK - Belegg slipper på terskel. Anbefales å relime belegg til terskel og montere en beslagslist over. FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERKSEL - Det er ikke jevnt fall over hele gulvet. Lokalt motfall målt enkelte plasser på gulvet.
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	SLUK OG MEMBRAN - Gjennomføringer av avløp og vannrør i gulv er ikke utført i tråd med anbefalte standarder. Gjennomføringen er et risikopunkt for lekkasjer. - Det er ikke fremvist dokumentasjon på tettesjiktet på badet.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	OVERFLATER - Stedvis knirk og svikt i gulv. - Gulv har stedvis gått fra hverandre i lengdeskjøter. Måler tørt med overflatesøk. - Små merker og hakk, normal slitasje for alderen. VENTILERING - Mangler en knott til lys på ventilator, lys fungerer. INNREDNING - Sprekker og slitt overflate på benkeplate. - Dør til skap under vask er fuktpåvirket i toppen. Flasser. - Skap under vask sveller litt i bunnplate. Måler tørt med overflatesøk. - Mindre merker, sår og hakk i innredning. Normal bruksslitasje.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	OVERFLATER - Noe saltutslag, sprekker og riss på kjellervegger i eldste del. Må sees i sammenheng med punkt 1.1 for mer detaljer rundt grunnmur og fukt.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	OVERFLATE - Laminat svikter flere steder i innredet kjeller. Tegn på ujevnt underlag. - Fuktopptrekk i overgang mellom gulv og vegg i uinnredet kjeller. Antatt ingen fuktsperre mot grunnen, må også sees i sammenheng med punkt 1.1 om grunnmur, drenering og fukt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	VANNRØR - Noe manglende temisk isolering av rør i kjeller og krypekjeller. AVLØPSRØR - Noe svak klemring av avløpsrør i krypekjeller. Bør utbedres
10.2	Varmtvannsbereder
	- Det er ikke sluk i rom og sikkerhetsventil er ikke ført til avløp.
10.4	Varmesentraler
	- Det er ikke dokumentert service på varmepumpe. Anbefaler tilsyn av fagkyndig servicepersonell.
10.5	Ventilasjon
	- Det observeres få veggventiler, det anbefales å etablere en i hvert rom for varig opphold, som soverom, stuer og kontor.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 PIPE - Pipe mangler topphatt over munning. Bør monteres topphatt for å hindret unødvendig fuktinntrenging i pipeløp. - Beslag på pipe ligger ikke godt nedtur taket. Snø kan drive inn under og skape fuktrelaterte utfordringer. Avviket bør utbedres. TG3 TAKTEKKING - Takstein er ikke lagt helt inntil hverandre på østside av pipe. Det er stor glippe mellom takstein nedenfor pipebeslag, mot gradrenne. Fuktskader kan oppstå og vann ledes ikke ned i gradrenne, men ned på undertak som mottar unødvendig stor fuktbelastning. Avviket bør utbedres snarlig.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	OVERFLATE OG SLUK - Sprekker og omfattende skader i flere fliser og fuger ved dør. - Bom(hulrom og løse fliser) i fliser ved dør. FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERKSEL - Det er motfall på gulvet. Kostnader er vurdert i sin helhetfor vaskerommet under punkt 7.1.3
7.1.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	SLUK OG MEMBRAN - Det kan ikke påvises membran som er klemt i sluk. - Det er ikke tilfredstillende tettet rundt gjennomføringer i våtsonen til vasken. Avløp og vannrør. Vann kan trenge inn i veggen og fuktskader som er vanskelige å oppdage kan oppstå. Våtrommet fremstår ikke som tett og det bør planlegges for å rehabilitere dette.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.3.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	OVERFLATER - Trepanel i dusjensvåtsone er satt helt ned til gulv. Faglig feil utførelse. INNREDNING - Sår, hakk og merker i innredning. Normalt for alderen. - Gått av et skår på speilet over vasken. VENTILERING - Ingen mekanisk vifte - Ikke overstrømningsspalte under dør. Se punkt 7.3.3 for kostnaderci sin helhet for badet.
7.3.2	Bad kjeller Overflate gulv
	OVERFLATE OG SLUK - Slukbeslag rundt slukrist er løs. - Noen små riss i fuger i overgang til vegg. - Overgang vegg/gulv i dusjens våtsone er ikke faglig korrekt utført. FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERKSEL - Flatt gulv unntatt i dusjsone, kun lokalt fall rundt sluk. - Terskel er ikke tilfredstillende utført. for lav oppkant. Se punkt 7.3.3 for kostnaderci sin helhet for badet.
7.3.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

	SLUK OG MEMBRAN - Ingen tegn til membran. - Ikke tett overgang i mellom vegg/gulv i dusjens våtsone. Membran ikke tilstede. Badet er utgått på dato, har grove faglige feil og bør rehabiliteres i sin helhet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	FUKTMÅLING - Det ble observert at isolasjon kleber til gulvsvill. Tegn til fuktpåkjenning. - Det ble målt forhøyede verdier av fukt med måling mot nordisk furu og det ble målt skadelig fukt ved måling mot nordisk gran. Tresort lot seg ikke bestemme igjennom hull. Kontroll ble utført i nærheten av overgang mot gammel kjeller. Det er å anta at drenering er noe svak i dette området eller mangelfull, samt at grunnmur er isolert på innside. Det anbefales å få drenert og etterisolert grunnmur på utsiden rundt bolig, da dagens løsning ikke er heldig med tanke på både kondens mot grunnmurs innside og at det er tegn til manglende eller sviktende drenering på boligen flere plasser.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

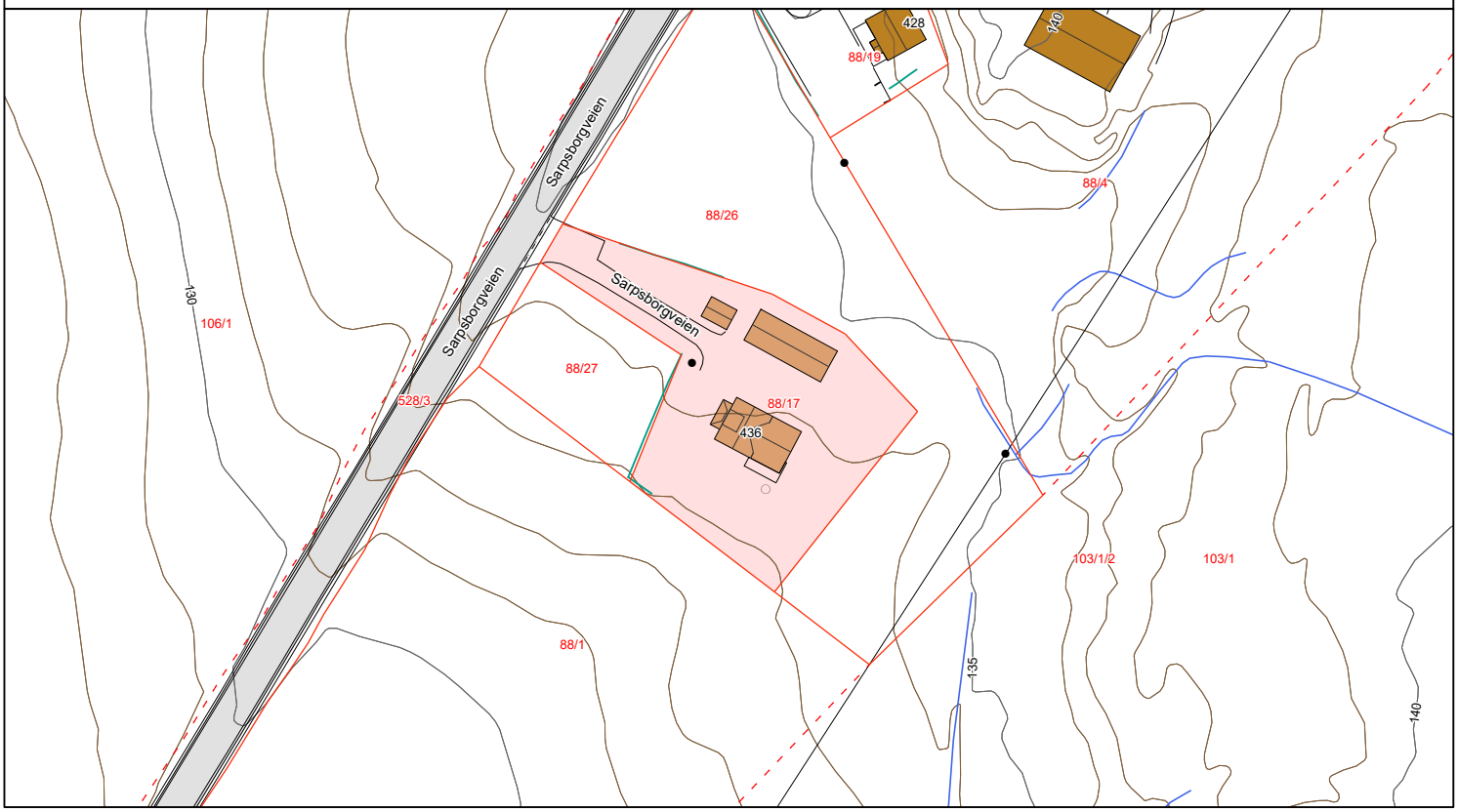
BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Oversiktskart

Adresse: **Sarpsborgveien 436, 1894 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/88/17/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2262 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.05.2025



Matrikkelkart

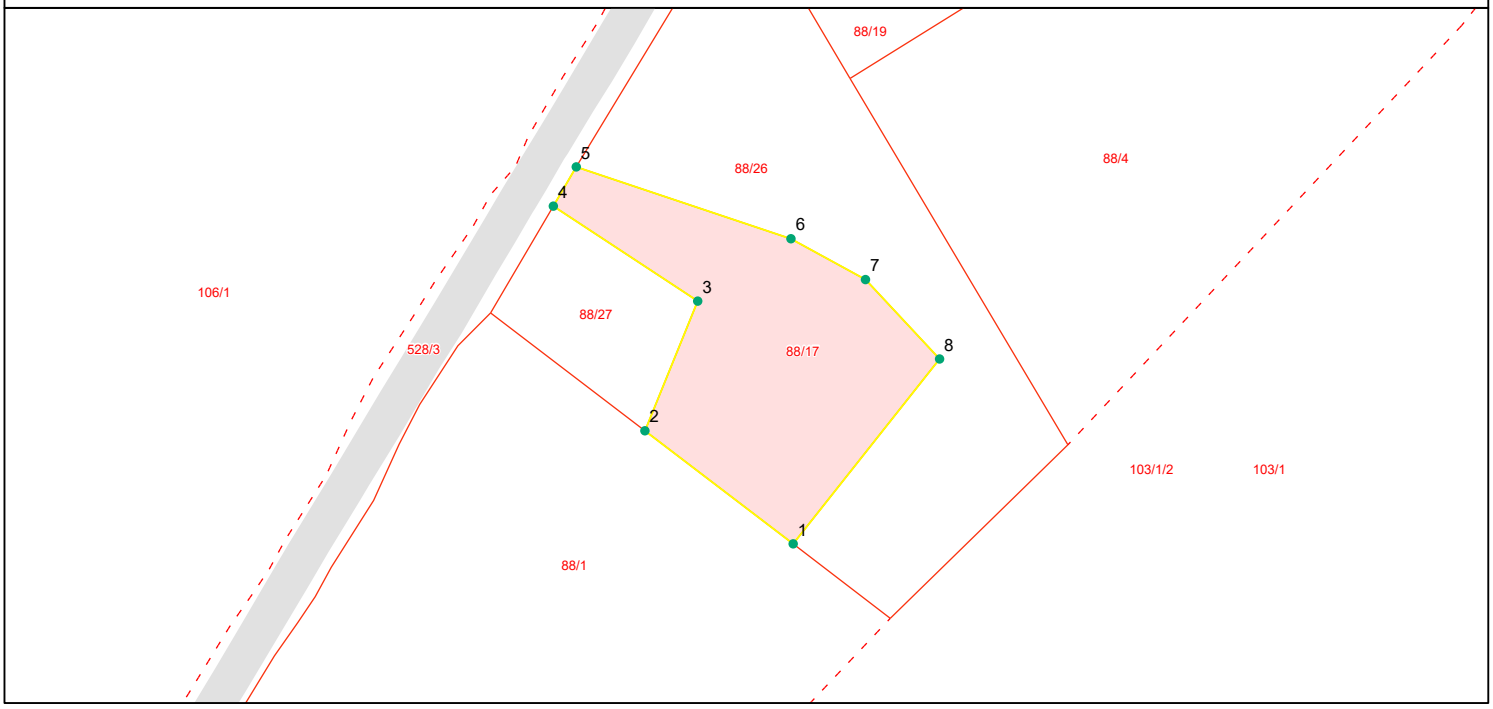
Adresse: **Sarpsborgveien 436, 1894 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/88/17/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2262 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.05.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2262 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588680.73	290623.16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	10	34.83	0
2	6588701.87	290595.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	10	26.18	0
3	6588726.12	290605.34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	10	32.28	0
4	6588743.88	290578.39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	10	8.49	0
5	6588751.22	290582.67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	10	42.27	0
6	6588737.79	290622.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	10	15.87	0
7	6588730.15	290636.66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	10	20.3	0
8	6588715.3	290650.49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	10	44.07	0

Utskriftsdato: 05.05.2025

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sarpsborgveien 436, 1894 RAKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	9 850,04 kr
Feiing	421,44 kr
Renovasjon	6 134,62 kr
Slam	4 500,00 kr
Sum	**20 906,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon husholdning, fast del	1 Stat	2 119,00 kr	1/1	0 %	2 119,00 kr	882,94 kr
Renovasjon husholdning, variabel del - 240 L rest	1 Stat	4 351,00 kr	1/1	0 %	4 351,00 kr	1 812,94 kr
Feie/Tilsynsavgift	1 Pipe	470,00 kr	1/1	0 %	470,00 kr	195,85 kr
Eiendomsskatt	2399600 prom	4,00 kr	1/1	0 %	9 598,00 kr	3 999,15 kr
				Sum	**16 538,00 kr**	**6 890,88 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborgveien 436

SKOLER

Bergenhus skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	5 min 4.8 km
Os skole (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	11 min 8 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	7 min 5.9 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	17 min 17.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	22 min 22.4 km

SPORT

Bergenhus skole	5 min
Rakkestad stadion	6 min
Family Sports Club Rakkestad	8 min
Spenst Skjebergsenteret	15 min

VARER/TJENESTER

Stortorget	6 min
Mysen Bysenter	21 min
Apotek 1 Rakkestad torg	7 min
Boots apotek Rakkestad	8 min
Rakkestad Vinmonopol	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ytterskogen fotballplass Linje 471, 473, 640	3 min 0.3 km
Rakkestad stasjon Linje R22	8 min 5.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Byggeklossen barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 4.6 km
Bergenhus barnehage (0-5 år) 47 barn	6 min 4.8 km
Musikktrollet barnehage (0-5 år) 33 barn	6 min 4.8 km

DAGLIGVARE

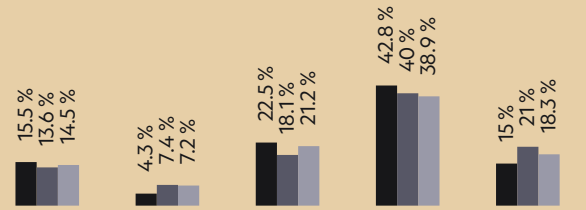
Kiwi Bergenhuskrysset	5 min
Rema 1000 Rakkestad	6 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

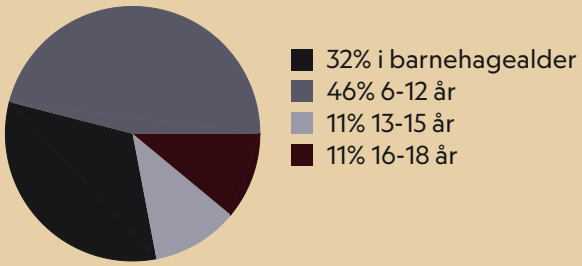
Kiwi Bergenhuskrysset	5 min
Rema 1000 Rakkestad	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ytterskogen	185	86
Kommune: Rakkestad	8 312	3 971
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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