PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

OSVEIEN 621

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250061

Selger 1 navn
Trond Vik

Gateadresse
Osveien 621

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 78695493

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: 192250061

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: Vann i krypkjeller. Gravet grøft rundt huset. Ikke ferdig gjenfylt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammel vedovn fjernet. Pipe ikke tettet etter dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Synlige sprekker i grunnmur.

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 kommer inn høst/vinter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 5årlig ELkontroll utført 2 ganger. Siste gang i 2022.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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: Rom på loft. Ikke i bruk.

Document reference: 192250061

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pålegg om lukket avløpsystem.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250061

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: 192250061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Vik	f3e5fb7cfbfb67e88c4a82 b9f5ff89a259ae12a7	30.06.2025 11:39:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 192250061

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Småbruk
Osveien 621
1894 RAKKESTAD

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

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

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:214, Bnr: 18 og 19
Hjemmelshaver:	Trond Vik
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	10 688+ 5 649 = 16 337 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Fra fylkesvei
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037, Spredt næringsbebyggelse,Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	11 612,000 (Årsprognose 2025)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1972

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.07.2025
Forutsetninger:	Klar dag, bolig ubebodd og minimalt møblert.
Oppdragsgiver:	Trond Vik
Tilstede under befaringen:	Trond Vik og Olav Halvorsen Sikkeland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomt rundt bolig er opparbeidet med gressarealer og varierende beplantning. Det er veldig tilgrodd av trær på øst- og sørside, tett på bolig.
Resten av eiendommen har noe produktiv skog og fulldyrket mark. Se vedlagt utskrift fra NIBIO Gårdskart for detaljer.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Bolig over ett plan med krypekjeller og loft. Krypekjeller har to rom hvorav et har støpt gulv tak og vegger. Loft er dels innredet og dels kaldtloft.
Boligen står på ringmur av plasstøpt betong og plasstøpte søyler av betong under bærende deler. Bjelkelag av tre opplagt i bæring av ståldragere med stubbloft av semtentbaserte asbestplater og undergulv av sponplater.
Vegger er antatt oppført i isolert bindingsaverk av tre, med utvendig tekking av liggende trekledning. Tak er oppført med konstruksjon av prefabrikerte takstoler i tre, undertak av rupanel, underttaksduk av takshingel og yttertekking av metallplatetak med taksteinsprofil.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er å anse som et totalrenoveringsobjekt og er pr i dag ikke beboelig.
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 for å gjøre boligen egnet for beboelse. Det må gjøres store tiltak som for eksempel undersøkelse av vannkilde og avløpsanlegg, full kontroll av røranlegg til vann og avløp innvendig, bygge opp kjøkken i sin helhet, rehabilitere vaskerom og bad, bytte dører og vinduer, skifte takrenner, kontrollere og fullføre drenering, tette for mus og andre skadedyr og gjøre tiltak for å fjerne eventuelle musebol i isolasjon i vegger, gulv og tak, samt generell rehabilitering av overflater.
På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene. Det må også kunne forventes større skjevheter i deler av konstruksjonene.

ANNET:
OPPVARMING
- Elektriske panelovner
- Skorstein med mulighet for tilkobling av vedovn. Røykrør må kontrolleres.

BRANNSIKKERHET
- Varsler i 1. etg. Ikke funksjonstestet.
- Slukker i 1. etg. Fra 1995, bør skiftes.
- Rakkestad brannvesen opplyser om dem ikke har oppdatert eller gammel tilsynsrapport på eiendommen. Eventuelt kan ny eier ta kontakt med brannvesenet for nytt tilsyn. Dette anbefales på det sterkeste, da det er tegn til sprekk i foringsrør i skorstein.

SIKKERHET
- Takstige opp til skorstein.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
- Vegger med malt slett plate, malt tapet, tapet, våtromstapet, malte slette modulveggplater.
- Tak med malt trepanel, malte slette himlingsplater, malt slett plate
- Gulv med laminat, gulvbelegg, sponplater, ubehandlet betong, spongulv

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
OPPLYSNINGER FRA MEGLERPAKKE
- Godkjente byggetegninger fra 1971.
- Godkjent kartskisse over kloakk- og vannledninger utenfor boligen fra 1971. Kloakk føres til grisehus, vann i fra borehull i hagen.
- Kommunen opplyser om at det finnes verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver som knyttes til eiendommen.

OPPLYSNINGER GITT AV EIER
- Eier kjøpte høsten 2007.
- Startet med å rehabilitere boligen, har ikke fullført rehabiliteringen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	107				97	10
SUM BYGNING	107				97	10
SUM BRA	107					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Låve (Grunnflate)		983				983
Stabbur (1.etg., 2.etg. og loft)		118				118
Skjul/redkskapshus		75				75
SUM BYGNING		1176				1176
SUM BRA	1176					

BRA-i:

1.ETG
- Vindfang, hall/stue, 2 soverom, bad, vaskerom, 3 boder

BRA-e:

Låve, Stabbur. skjul/redskapshus

MERKNADER OM AREAL:

- Innredet loft i bolig har ikke målbart areal grunnet takhøyde under 1,9 m.
- Låve er oppmålt i grunnflate. Dette grunnet vanskelig fremkommelighet og sikkerhet, da flere gulver er sammenrast, manglende rekkverk og usikkerhet på bæreevne på konstruksjonen ut mot kanter. BRA-e og S-rom vil være større på låve enn oppført i liste.
- Stabbur er satt som samlepost for alle tre etasjer, da liste ikke har nok plasser for å summere hver etasje. 1 etg er på 69 m2, 2.etg er på 35 m2 og 3.etg er på 14 m2.
- Deler av 2.etg på stabbur har ikke målbart areal grunnet høyde opp til åsstokker på under 1, 9 m opp mot 3.etg og avstanden disse imellom er under 60 cm.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

LÅVE

- Eldre låve med ukjent alder. Ser ut til å være fundamentert på blokker av granitt, med murer av teglstein og vegger av bindingsverk av tre i boks. Utvendig stående trekledning. Tak med sperrer av boks, med yttertekking av semtentbaserte asbestplater. På generelt grunnlag må det advares mot helsefarene som slike plater kan utgjøre. Så lenge platene ligger i ro er de harmløse, men så fort det skal gjøres arbeid som krever at de modifiseres eller skulle kunne bli skadet på noe vis, så utgjør støvet som utvikles en fare for lungekreft. Det anbefales å kontakte og konferer med et profesjonelt saneringsfirma før man håndterer slike plater.

Låven inneholder eget areal for oppstalling av hester med 6 bokser, verksted/hobbyrom, eldre korntørke med tippesjakt og fordelingssystem til kornbinger, samt åpent areal i flere plan, som låvebru og mesaniner.
I følge eier er det kun utstyr tilknyttet verkstedet og verksted/hobbyrom og arealet utenfor som er benyttet i hans eie.

Låven har til dels store skader i alle bygningsdeler og det må påregnes stor innsats for å sette den i stand.

STABBUR

- Eldre stabbur med ukjent alder over 3 plan. Fundamentert på søyler av betong. Tregulv i alle etasjer, vegger av laft, kledd utvendig med stående trekledning og innvendig med trepanel. Tak med åsstokker og undertak av treplank, yttertekking av semtentbaserte asbestplater. På generelt grunnlag må det advares mot helsefarene som slike plater kan utgjøre. Så lenge platene ligger i ro er de harmløse, men så fort det skal gjøres arbeid som krever at de modifiseres eller skulle kunne bli skadet på noe vis, så utgjør støvet som utvikles en fare for lungekreft. Det anbefales å kontakte og konferer med et profesjonelt saneringsfirma før man håndterer slike plater.

Stabburet har til dels store skjevhet og svært værslitt fasade og tak, og det må påregnes stor innsats for å sette det i stand.

SKJUL/REDSKAPSHUS

- Eldre redskapshus/skjul med ukjent alder med to rom. Fundamentert på søyler av betong. Dels jordgulv og dels tregulv. Vegger av bindingsverk av tre i boks. Utvendig stående trekledning. Tak med sperrer av boks, med yttertekking av metalplatetak.

Skjulet/redskapshuset har til dels store skader i alle bygningsdeler og det må påregnes stor innsats for å sette det i stand.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Olav Halvorsen Sikkeland

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

07/07/2025



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.

FUNDAMENTER/GRUNNMUR
- Grunnmur i plasstøpt betong.

DRENERING/NEDLØP
- I følge eier er drenering påstartet og delvis utført av eier selv rundt 2007/2008. Knotteplast og drenerende masser inntil deler av grunnmur.

BYGGEGRUNN
- Byggegrunn er ikke bekreftet. 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
- Sprekk i grunnmur, gjennomgående, utvendig i hjørnet mellom vaskerom, kjøkken og bad og riss i grunnmur i utvendig hjørne ved boder. Antatt bevegelse i grunnen. Riss og sprekk bør holdes under oppsikt og gjennomgående sprekk bør pusses igjen for å hindre insekter og skadyr i å ta seg inn i krypekjeller. Ved endringer eller utvidelser bør geolog og rådgivende ingeniør på bygg konfereres.

DRENERING/NEDLØP
- Det mangler topplist som klemmer knotteplast, samt at det er ikke etterfylt inntil grunnmur og knotteplast ligger ned mot graveskråning flere steder. Vann, fremmedlegemer og nedfall fra trær kan komme mellom knotteplast og grunnmur. Grunnmur kan få redusert lufting og få større fuktpåkjenning enn nødvendig. Anbefaler å rengjøre bak knotteplast og feste denne til grunnmur og fjerne øverste lag på tilbakefylling slik at man kan etterfylle og komplettere arbeidet med tilbakefylling med drenerende masser inntil grunnmur.
- Arbeidet med drenering, knotteplast inntil grunnmur utenfor boder ved vaskerom er ikke fullført. Drenering ligger åpent og kan trekke inn fremmedlegemer, gå tett og vaske ut under grunnmur og fundament og knotteplast er ikke montert.
Det bør graves av et stykke for å få frem friske drenerende masser og se tilstand på tilbakefylling, spyle opp og filme drenering drenering for å se tilstand og fullføre arbeidet med drenering av boligen.
- Det er ikke taknedløp. Sprut mot yttervegg kan skje og fuktskader i yttervegg kan forekomme. Det anbefales å montere taknedløp og føre takvann vekk fra bolig,

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Krypekjeller med to rom og stor takhøyde i begge rom. VVB har fra gammelt av stått i første rom og den gamle VVB står fortsatt i rommet.

OVERFLATER
- Vegger er pusset, ubehandlet betong og isopor.
- Himling er betong og stubbloft med sementbaserte asbestplater. På generelt grunnlag må det advares mot helsefarene som slike plater kan utgjøre. Så lenge platene ligger i ro er de harmløse, men så fort det skal gjøres arbeid som krever at de modifiseres eller skulle kunne bli skadet på noe vis, så utgjør støvet som utvikles en fare for lungekreft. Det anbefales å kontakte og konferer med et profesjonelt saneringsfirma før man håndterer slike plater.
- Dekke er betong og sand. Tegn til gammel fuktsperre i innerste rom.

VENTILERING
- Det er lufteventiler i alle vegger. Luftgjennomstrømning oppleves som tilfredstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
OVERFLATER
- I rom under kjellerlem er det fuktskader på puss. Puss slipper og isolasjon kommer til syne. I følge eier sto det 40 cm vann når han kjøpte i 2007, vannet forsvant ved drenering av bolig. Løs puss bør fjernes og vegger bør repusses.
- Det er organisk avfall og byggavfall på gulv i begge rom. Det kan bli grobunn for organismer som for eksempel sopp og det kan være oppholdssted for skaddyr og insekter. Avfall bør fjernes.
- Gammel fuktsperre i innerste rom kan se ut til å være gått i oppløsning. Det kan slippes fuktig luft fra grunnen som kan føre til fuktskader og etablering av organsimer i krypekjeller. Det anbefales å fjerne gammel fuktsperre og etablere ny fuktsperre mot grunnen.

VENTILERING
- Insektsnetting i ventiler er skadet. Insekter og skadedyr kan ta seg inn. Bør monteres ny netting.

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Opparbeidet flat tomt i området rundt bolig med terreng bestående av gressarealer og diverse beplantninger.
Boligen er plassert på en høyde i terrenget.

Merknader:
- Det er fall mot boligen. Vann kan trekke mot boligen og gi unødvendig stor påkjenning på drenering og grunnmur. Det bør etableres fall fra boligen, dette anbefales å gjøres samtidig som man utbedrer drenering og tilbakefylling mot bolig, som beskrevet i punkt 1.1.
Generell anbefaling er fall på 1:50 på minimum 3 meters avstand ut fra bolig.
- Trær har vokst opp tett inntil boligen og har skadet takrenner og kan skade resten av takkonstruksjonen. Disse bør fjernes.

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 stående trekledning, det ser ut til at det er impregnert trevirke. Det er tegn til liggende spikerslag rett på vindsperre.

LUFTING
- Det er observert tegn til lufting bak kledning utført etter anbefalt standard av byggforsk på byggetiden. Lufting lar seg ikke kontrollere i sin helhet uten destruktive tiltak.

KONSTRUKSJON
- Konstruksjon er antatt isolert bindingsverk i tre. Isolasjon og konstruksjon lar seg ikke kontrollere i sin helhet uten destruktive tiltak.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
OVERFLATER
- Kledning er svært værslitasje på sørside, det er spredte sprekker tørkesprekker i kledning rundt om og den bærer preg av manglende vedlikehold. Anbefaler å skifte enkelte kledningsbord og fuge tørkesprekker med egnet fugemasse og overflatebehandle hele boligen i sin helhet.
- En del skader på kledning under ytterdør og balkongdør, der trapp og veranda er fjernet. Kledning virker til å kun være støttet opp av et spikerslag i områdene. Kledningsbordene bør bli understøttet ekstra i dette området uten å blokkere luftingen.
- Omramming og kledning ligger helt nedtil vannbrett. Det er risiko for å få fukt og fuktskader i trekledning, som kan føres videre inn i konstruksjonen. Det anbefales å etablere avstand til vannbrett på minimum 6 mm mellom kledning og vannbrett.
- Det observeres at beslag til tak over vaskerom er montert på utsiden av kledning. Dette er feil utførelse, da beslag skal monteres bak kledning og kledning bør ha dryppnese ned på beslag. Fukt kan trenge inn bak beslag og videre inn i konstruksjonen. Det bør etableres nytt beslag som monteres bak kledning.

KONSTRUKSJON
- Det er observert avføring etter mus i alle plan av bygget, samt at det er sterk lukt av dette på loft. På generelt grunnlag anbefales det å kontrollere veggenes isolasjon for eventuelle bol, da isolasjonens effekt kan bli redusert om det er etablert bol og det kan bli svært sjenerende lukt. Kontroll kan utføres med destruktive tiltak eller med termokamera på vinterstid.
- Det er observert sterk råte i ytterdør inn på vaskerom. Vegg på sidene av dør bør kontrolleres da fukt kan ha trukket inn i konstruksjonen og isolasjonen kan ha blitt fuktet opp.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

VINDUER
- Vinduer med 2-lags isolerglass og malte trekarmer.

YTTERDØRER
- Ytterdører og balkongdør 2-lags isolerglass og malte trekarmer.

Alle dører og vinduer er fra byggeår.
Vinduer og dører er plassert i flukt med innerste kledningsbord på yttervegg.

Merknader:
GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER
- Balkongdør lar seg ikke åpne på befaring. Den er fuktpåvirket og mangler tettelist på hoveddørens henglseside.
- Vindu på bad subber i bunnkarm.
- Råte i bunnkarm på kjøkkenvindu.
- Vinduer i boder og på vaskerom lar seg ikke åpne.
- Råte i terskel på vaskeromsdør.

VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT
- Det er flere punkterte glass, noe råte og det bærer preg av lite eller ingen vedlikehold.
- Det er ikke oppbrett på endene av beslag på vannbrett, samt at dører og vinduer ligger helt nedtil vannbrett. Det er risiko for å få fukt og fuktskader i trekledning og veggkonstruksjonen. Det anbefales å etablere vannbrett med beslag med avstand på minimum 6mm mellom vannbrett og dryppnese på vinduer, samt at det lages tett oppbrett i endene på beslagene på vannbrett.

Vinduene og dørene er i en slik befatning at det anbefales å skifte ut alle i sin helhet.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taket er kontrollert fra bakkeplan, fra takstige og i fra innside loft.

YTTERTAK
- Saltak med tekking av metallplatetak. Takrenner og luftehatter på taket.

KONSTRUKSJON
- Prefabrikerte takstoler.

LUFTING
- Det er observert luftespalter i takutstikk over langvegger og ventiler opp mot mønet på gavlvegger.

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

---

Merknader:
YTTERTAK
- Takrenner på sørsiden er ødelagt av trær som har vokst opp og lent seg i mot takrennene og takrenne mangler på takfot over vaskeromsinngang. Vann kan renne ned og det kan bli fuktskader i yttervegg. Takrenner må skiftes og etableres.

LUFTING
- Det er observert hull i insektsnetting i takutstikk. Fugl, insekter og andre skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen. Det anbefales tiltak for å tette hull i nettingen i luftespalter.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Taktekking og pipe er kontrollert fra bakkeplan, fra takstige og fra stige opp mot taket for kontroll av undertak, sløyfer og lekter, samt kontroll av undertak i fra innside av loft.

TAKTEKKING
- Undertak av rupanel og tett undertak av takshingel.
- Sløyfe på 11 mm, lekter på 30 mm.
- Yttertekking av metallplatetak med taksteinsprofil.
- Beslag på overgang til gavlvegger, overgang mellom takflater og ned i takrenner. Alle beslag er i plastbelagt metallplate.

SKORSTEIN
- Skorstein er beslått med plastbelagt metalplate.
- Skorsteinens munning har en vertikal høyde på ca 86 cm over mønet.

UTSTYR PÅ TAK
- Takstige opp til skorstein.
- Takrenner.

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

---

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
TAKTEKKING
- Noe mosegrodd på nordsiden av mønet og takflate over vaskerom og boder. Anbefaler vask av tak.
- Overgang til vegg fra tak over vaskerom og boder er ikke tilfredstillende utført. Det slipper noen steder. Se punkt 2.1 for detaljer.

SKORSTEIN
- Det observeres sprekk i øverste røykrør i skorstein. Det anbefales utvidet kontroll av skorstein for å få en total tilstand og behov for tiltak.
- Det er ikke topphatt på skorstein. Fukt og vann kan trekke ned i røykrør og skade dette. Anbefaler å montere topphatt.

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft og innredet loft med tilkomst fra trapp i hall. Uinnredet del har løse gangplanker på hanebjelker.

OVERFLATER
- Undertak av rupanel.
- Innredet del med overflater av ubehandlet trepanel og tregulv.

KONSTRUKSJON
- Prefabrikerte takstoler i treverk.

LUFTING
- Det er lufting fra takfot og opp på kaldtloft og ventil i gavlvegg.
- Det er lufteventiler i innredet rom og åpningsbart vindu.

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
- Det er lukt og avføring fra mus på loft. Mus kan ha etablert bol i isolasjonen i vegger og tak, noe som kan gi redusert effekt på isolasjon og gi sjenerende lukt. Det bør gjøres tiltak for å tette steder mus kan komme seg inn, samt gjøre ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjon og isolasjon i tak. Dette kan gjøres med destruktive tiltak eller med varmekamera vinterstid for å se etter punkter med redusert effekt på isolasjonen.

KONSTRUKSJON
- Det ser ut til at stavene i takstolene er fjernet ved innredning av rom på loft, da det ligger mye biter av de som ser ut som staver tilhørende takkonstruksjonen. Konstruksjonen kan være ustabil. Det bør gjøres vurdering av rådgivende ingeniør på bygg om konstruksjonen kan være slik eller om det må gjøres tiltak.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Våtrom fra byggeår.

OVERFLATER
- Vegger har våtromstapet.
- Himling har malt slett plate.

VENTILERING
- Lufteventil med kanal til takhatt, opp over tak.
- Åpningsbart vindu.

INNREDNING
- Vegghengt vask med skrukran.
- Gulvstående toalett.
- Badekar med blandebatteri og dusjhode.

Merknader:
OVERFLATER
- Sprekker i våtromstapet. Vann kan trekke ut i veggkonstruksjonen og skape fuktskader.
- Vindu i dusjsone. Omramming og dør/vindu 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.

VENTILERING
- Det er ikke mekanisk vifte eller overstrømningsspalte under dør. Det er risiko for å at fuktig luft kan skade himling og trenge ut i vegg- og himlingskonstruksjonen ved bruk av våtrom. Mekanisk vifte og overstrømningsspalte bør etableres for å få et tilfredstillende luftskifte på badet.

Våtrom ansees som utgått på levetid for lenge siden og er ikke videre vurdert nøye. Videre bruk av våtrommet som det fremstår i dag gir en stor risiko for fuktskader i konstruksjon under og på siden, og i tilstøtende rom. Det må gjøres full rehabilitering for å få det til å bli et fullverdig våtrom.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Våtrom fra byggeår.

OVERFLATER
- Gulv har gulvbelegg.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Gulv har fall på mindre enn 1:100.

Merknader:
OVERFLATER
- Belegg er ikke sveiset/sammenføyd tilfredstillende i hjørner. Fukt kan trenge ut og ned i gulvkonstruksjonen og skape fuktskader.
- Det er stedvis knirk i gulvet på befaring. Ved en rehabilitering bør undergulv kontrolleres for svikt og knirk og gjøre tiltak på bakgrunn av funnene.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Lekkasjevann fra vask kan ikke nå sluk. Det er forhøyning mellom vask og sluk som hindrer lekkasjevann i å nå sluk. vann kan trenge ut i tilliggende rom og vegger og skape fuktskader.
- Det er svakt fall på gulv. Fallet er ikke tilfredstillende. Det er mindre enn 1:100.
- Terskel på dør er ikke tilfredstillende utført, lekkasjevann kan trenge ut i tilleggende rom og skape fuktskader.

Våtrom ansees som utgått på levetid for lenge siden og er ikke videre vurdert nøye. Videre bruk av våtrommet som det fremstår i dag gir en stor risiko for fuktskader i konstruksjon under og på siden, og i tilstøtende rom. Det må gjøres full rehabilitering for å få det til å bli et fullverdig våtrom.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 1972

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrom fra byggeår.

SLUK OG MEMBRAN
- Veggsluk i støpejern , plassert mellom toalett og badekar. Kan se tegn til at belegg er klemt mot sluk.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble ikke boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra kjøkken mot dusjsone, da det var åpen konstruksjon. Det ble ikke observert tegn til fukt eller gamle skader.
- Det ble målt med pigger i trevirke i stender og spikerslag ved gulv til bad, da det ikke var svill i veggen, i tilstøtende vegg til våtrom, uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Merknader:
SLUK OG MEMBRAN
- Sluk er rustent og utgått på levetid. Må skiftes.
- Det er tegn til at badet ikke er tett. Belegg er ikke tilfredstillende sveiset i hjørner, det er ikke god overlapp mellom våtromstapet og belegg ved sluk, våtromstapet er sprukket opp og det er ikke utført tett gjennomføring i vegg ved avløpsrør til toalett og badekar.
Det kan oppstå fuktskader i tilliggende rom og konstruksjon.

Våtrom ansees som utgått på levetid for lenge siden og er ikke videre vurdert nøye. Videre bruk av våtrommet som det fremstår i dag gir en stor risiko for fuktskader i konstruksjon under og på siden, og i tilstøtende rom. Det må gjøres full rehabilitering for å få det til å bli et fullverdig våtrom.

7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtrom fra byggeår.

OVERFLATER
- Vegger har modulbaserte veggplater
- Himling har modulbaserte himlingsplater

VENTILERING
- Som på bad.

INNREDNING
- Garderobeskap
- Vaskeromsinnredning med benkeskap, overskap og høyskap.
- Veggmonterte kraner for kaldt og varmt vann.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
OVERFLATER
- Mange sår, hakk og hull etter gjennomføringer.
- Overflatebehandling flasser.
- Fuktpåvirkning på veggplater under vannkraner.

VENTILERING
- Det er ikke mekanisk vifte eller overstrømningsspalte under dør. Det er risiko for å at fuktig luft kan skade himling og trenge ut i vegg- og himlingskonstruksjonen ved bruk av våtrom. Mekanisk vifte og overstrømningsspalte bør etableres for å få et tilfredstillende luftskifte på badet.

INNREDNING
- Skuffer og dører subber.
- Sår, hakk og rennemerker etter overflatebehandling.

Våtrom ansees som utgått på levetid for lenge siden og er ikke videre vurdert nøye. Videre bruk av våtrommet som det fremstår i dag gir en stor risiko for fuktskader i konstruksjon under og på siden, og i tilstøtende rom. Det må gjøres full rehabilitering for å få det til å bli et fullverdig våtrom.

Kostnader knyttet til våtrom er samlet i sin helhet under punkt 7.2.3

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Våtrom fra byggeår.

OVERFLATER
- Gulv har gulvbelegg

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Gulv har fall på mer enn 1:100 mot sluk fra der lekkasjer kan oppstå
- Terskel har belegget brettet opp.

Merknader:
OVERFLATER
- Det er fjernet et skap hvor det ikke var belegg under. Belegg ser ikke ut til å være komplett under inredninger og kan forårsake fukt og fuktskader under belegg.
- Belegg har sprukket og løsnet flere plasser og er ikke tilfredstillende utført rundt dørlister. Fukt og fuktskader kan oppstå i tilliggende konstruksjon og rom.

Våtrom ansees som utgått på levetid for lenge siden og er ikke videre vurdert nøye. Videre bruk av våtrommet som det fremstår i dag gir en stor risiko for fuktskader i konstruksjon under og på siden, og i tilstøtende rom. Det må gjøres full rehabilitering for å få det til å bli et fullverdig våtrom.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1972

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Våtrom fra byggeår.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast, plassert i gulv ved veggmonterte kraner. Kan se tegn til at det er klemt belegg under klemring i sluk.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra kjøkken mot kranene sine våtsoner, uten å observere tegn til fukt eller gamle skader.
- Det ble målt med pigger i trevirke i svill 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 klemring uten skruer. Kun for å klemme på plass. Kan løsne. Vann og fukt kan trenge under belegg og skape fuktskader.
- Det er utettheter i gulvbelegg rundt dørlister og i skjøter, samt at det er fjernet et skap hvor undergulvet er synlig. Gulvet fremstår ikke tett. Fuktskader oppstå i tilliggende konstruksjon og rom.
- Det er hull og skader i våtsone under vannkraner. Våtsone fremstår ikke tett. Fuktskader oppstå i tilliggende konstruksjon og rom.

Våtrom og tettesjikt ansees som utgått på levetid for lenge siden og er ikke videre vurdert nøye. Videre bruk av våtrommet som det fremstår i dag gir en stor risiko for fuktskader i konstruksjon under og på siden, og i tilstøtende rom. Det må gjøres full rehabilitering for å få det til å bli et fullverdig våtrom.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Kjøkken er helt revet ut og er et tomt rom.

OVERFLATER
- Vegger er delvis revet.
- Himling har malt trepanel.
- Gulv er revet ned til undergulv.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER
- Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder. Da kjøkken er helt revet ut, så er det utført fuktsøk ved vannrør, komfyrkontakt og antatt kontakt til kjøleskap.

VENTILERING
- Veggventil
- Åpningsbart vindu.

INNREDNING
- Ingen.

Merknader:
Det må bygges helt nytt kjøkken.

OVERFLATER
- Det er tegn til at undergulv har vært fuktpåvirket ut foran komfyrkontakt. Svelling og reising i undergulv av sponplate. Måles tørt. Lokal utskiftning av sponplate anbefales samt kontroll av konstruksjon og isolasjon under sponplate ved utskiftningen.
- Stedvis knirk. Undergulv av spon bør gås over og festes ned til bjelkelag med egnede festemidler.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG iu 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1972

Privat vann og avløp. I følge eier er vannet koblet fra og det må påregnes å rehabiliterer vannforsyning og avløpsanlegg utvendig.

INNVENDIGE VANNRØR
- Stoppekran plassert i vaskerom. Ikke funksjonstestet, da vannet er koblet fra.
- Vannrør i kobber.

INNVENDIGE AVLØPSRØR
- Avløpsrør i plast.
- Lufting opp over tak i egen takhatt.
- Staking vi sluk, toalett og avløp fra vasker. Tilgang til bunnledning i krypekjeller.

WC
- Gulvstående toalett.

Merknader: INNVENDIGE VANN- OG AVLØPSRØR
- Ingen funksjonstest av vann og avløp. Det anbefales en utvidet undersøkelse av hele vann- og avløpsanlegget med rørlegger for å kartlegge tilstand på hele anlegget da det ikke har vært i bruk på mange år.

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VVB fra 2008 på 200 L plassert i vaskerom. Plassert i rom med sluk. Lekkasjesikring ansees som ivaretatt.
VVB er frakoblet vannrør og stikkontakt.

Merknader: - VVB er ikke vært i drift på mange år. Det er ikke mulig å vite tilstand eller funksjon på denne før man får den tilkoblet vann og strøm. Rørlegger bør kontrollere denne ved en kontroll av hele vann- og avløpsanlegget.
- Gammel VVB er fortsatt plassert i første rom i krypekjeller under vaskerom og boder. Denne bør fjernes.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Veggventiler og ventiler i vinduene og åpningsbare vinduer.
Naturlig ventilasjon på bad, vaskerom og kjøkken. Vurdert under punkt 7.1.1, 7.2.1 og 8.1.
Ventilasjon for krypekjeller er vurdert under punkt 1.2

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1972

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

8 sikringer og 1 ringetrafo. 6 av sikringene er skrusikringer, 2 er automatsikringer.

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
- Det er registrert to måleranlegg på eiendommen, der målernummer 7359992890944491 gjelder bolig og henvendelsen.
Siste kontroll utført: 15.05.2018 - saksnr 5850.
Status: Sak avsluttet etter utbedring av elektroinstallatør Kaaen Elektro AS.

SAMSVARSERKLÆRINGER
- 08.07.2016, OneCo
Installasjon av AMS-måler og tilhørende antenne.

Merknader:
- Det er montert inn 2 automatsikringer. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene og dem ser ut til å være av en nyere dato etter 1999.

Det anbefales at el-fagkyndig personell i fra bedrift som er autorisert installatør utfører en utvidet kontroll av hele el-anlegget, da anlegget kun har vært i sporadisk bruk siden 2007, det er over 5 år siden det ble utført el-tilsyn og og det er å anta at det er gjort arbeid på anlegget etter 1999 som det ikke er fremvist samsvarserklæring på.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Det er 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.
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Det er fremvist godkjente byggetegninger over boligen, stemplet av kommunen i 1971. Disse samsvarer ikke med rominndeling ved befaring.
Det vises på tegninger at det skal være 3 soverom, men soverom nr.2 på byggetegning er gjort om til del av stue. I tillegg er det innredet en hems på loftet med vindu som ikke vises på tegningene.
Badet har vært planlagt som to rom, men fremstår som ett på befaring, men forhøyning i gulv er å antas å være der vegg vises på tegning.
Trapp opp til innredet hems på loft vises ikke på tegning, men det vises tilgang til loft via loftsluke. Loftsluke er fortsatt til stede ved befaring. Men er ikke i bruk, da det er lagt gulv over på innredet hems.
- Kommunen opplyser om at finnes verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette følger av pbl. § 21-10, femte ledd.

LOVLIGHET
- Mangler rekkverk og håndløpe i trapp til loft.
- Hems er innredet i etterkant av oppføring, men kan ikke bli godkjent som rom for varig opphold grunnet takhøyden. Byggteknisk forskrift regulerer ikke innredning og bygningseiers bruk av bygget som sådan etter at det er ferdig. Bygningseier kan i visse tilfeller derfor ta i bruk en hems til overnatting uten at det er i strid med reglene i byggteknisk forskrift, men krav til rømning og lys gjelder. Vindu på hems tilfredsstiller ikke kravet til rømning i byggteknisk forskrift ved oppføringstidspunktet eller ved nåværende byggteknisk forskrift.
- Det må påregnes å oppgradere avløpsanlegget. Selger opplyser om at det foreligger pålegg om lukket avløpssystem. På Rakkestad kommune sine hjemmesider opplyser kommunen om "I områder uten offentlig avløp må det søkes utslippstillatelse, for å legge inn vann i bygningen."

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

LOVLIGHET
- Det anbefales å montere rekkverk og håndløpe i trapp til loft, for å tilfredsstille dagens forskrifter.
- Bruken og lovligheten av hems anbefales avklart med kommunens byggesaksavdeling. Det kan medføre søknad og byggesak hos kommunen.
- Det anbefales å kontakte kommunens byggesaksavdeling om fremgangsmåte for å søke om utslippstillatelse.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	OVERFLATER - I rom under kjellerlem er det fuktskader på puss. Puss slipper og isolasjon kommer til syne. I følge eier sto det 40 cm vann når han kjøpte i 2007, vannet forsvant ved drenering av bolig. Løs puss bør fjernes og vegger bør repusses. - Det er organisk avfall og byggavfall på gulv i begge rom. Det kan bli grobunn for organismer som for eksempel sopp og det kan være oppholdssted for skaddyr og insekter. Avfall bør fjernes. - Gammel fuktsperre i innerste rom kan se ut til å være gått i oppløsning. Det kan slippes fuktig luft fra grunnen som kan føre til fuktskader og etablering av organsimer i krypekjeller. Det anbefales å fjerne gammel fuktsperre og etablere ny fuktsperre mot grunnen. VENTILERING - Insektsnetting i ventiler er skadet. Insekter og skadedyr kan ta seg inn. Bør monteres ny netting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TAKTEKKING - Noe mosegrodd på nordsiden av mønet og takflate over vaskerom og boder. Anbefaler vask av tak. - Overgang til vegg fra tak over vaskerom og boder er ikke tilfredstillende utført. Det slipper noen steder. Se punkt 2.1 for detaljer. SKORSTEIN - Det observeres sprekk i øverste røykrør i skorstein. Det anbefales utvidet kontroll av skorstein for å få en total tilstand og behov for tiltak. - Det er ikke topphatt på skorstein. Fukt og vann kan trekke ned i røykrør og skade dette. Anbefaler å montere topphatt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	FUNDAMENTER/GRUNNMUR - Sprekk i grunnmur, gjennomgående, utvendig i hjørnet mellom vaskerom, kjøkken og bad og riss i grunnmur i utvendig hjørne ved boder. Antatt bevegelse i grunnen. Riss og sprekk bør holdes under oppsikt og gjennomgående sprekk bør pusses igjen for å hindre insekter og skadyr i å ta seg inn i krypekjeller. Ved endringer eller utvidelser bør geolog og rådgivende ingeniør på bygg konfereres. DRENERING/NEDLØP - Det mangler topplist som klemmer knotteplast, samt at det er ikke etterfylt inntil grunnmur og knotteplast ligger ned mot graveskråning flere steder. Vann, fremmedlegemer og nedfall fra trær kan komme mellom knotteplast og grunnmur. Grunnmur kan få redusert lufting og få større fuktpåkjenning enn nødvendig. Anbefaler å rengjøre bak knotteplast og feste denne til grunnmur og fjerne øverste lag på tilbakefylling slik at man kan etterfylle og komplettere arbeidet med tilbakefylling med drenerende masser inntil grunnmur. - Arbeidet med drenering, knotteplast inntil grunnmur utenfor boder ved vaskerom er ikke fullført. Drenering ligger åpent og kan trekke inn fremmedlegemer, gå tett og vaske ut under grunnmur og fundament og knotteplast er ikke montert. Det bør graves av et stykke for å få frem friske drenerende masser og se tilstand på tilbakefylling, spyle opp og filme drenering drenering for å se tilstand og fullføre arbeidet med drenering av boligen. - Det er ikke taknedløp. Sprut mot yttervegg kan skje og fuktskader i yttervegg kan forekomme. Det anbefales å montere taknedløp og føre takvann vekk fra bolig,
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
1.3	Terrengforhold
	- Det er fall mot boligen. Vann kan trekke mot boligen og gi unødvendig stor påkjenning på drenering og grunnmur. Det bør etableres fall fra boligen, dette anbefales å gjøres samtidig som man utbedrer drenering og tilbakefylling mot bolig, som beskrevet i punkt 1.1. Generell anbefaling er fall på 1:50 på minimum 3 meters avstand ut fra bolig. - Trær har vokst opp tett inntil boligen og har skadet takrenner og kan skade resten av takkonstruksjonen. Disse bør fjernes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
2.1	Yttervegger
	OVERFLATER - Kledning er svært værslitasje på sørside, det er spredte sprekker tørkesprekker i kledning rundt om og den bærer preg av manglende vedlikehold. Anbefaler å skifte enkelte kledningsbord og fuge tørkesprekker med egnet fugemasse og overflatebehandle hele boligen i sin helhet. - En del skader på kledning under ytterdør og balkongdør, der trapp og veranda er fjernet. Kledning virker til å kun være støttet opp av et spikerslag i områdene. Kledningsbordene bør bli understøttet ekstra i dette området uten å blokkere luftingen. - Omramming og kledning ligger helt nedtil vannbrett. Det er risiko for å få fukt og fuktskader i trekledning, som kan føres videre inn i konstruksjonen. Det anbefales å etablere avstand til vannbrett på minimum 6 mm mellom kledning og vannbrett. - Det observeres at beslag til tak over vaskerom er montert på utsiden av kledning. Dette er feil utførelse, da beslag skal monteres bak kledning og kledning bør ha dryppnese ned på beslag. Fukt kan trenge inn bak beslag og videre inn i konstruksjonen. Det bør etableres nytt beslag som monteres bak kledning. KONSTRUKSJON - Det er observert avføring etter mus i alle plan av bygget, samt at det er sterk lukt av dette på loft. På generelt grunnlag anbefales det å kontrollere veggenes isolasjon for eventuelle bol, da isolasjonens effekt kan bli redusert om det er etablert bol og det kan bli svært sjenerende lukt. Kontroll kan utføres med destruktive tiltak eller med termokamera på vinterstid. - Det er observert sterk råte i ytterdør inn på vaskerom. Vegg på sidene av dør bør kontrolleres da fukt kan ha trukket inn i konstruksjonen og isolasjonen kan ha blitt fuktet opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

	GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER - Balkongdør lar seg ikke åpne på befaring. Den er fuktpåvirket og mangler tettelist på hoveddørens henglseside. - Vindu på bad subber i bunnkarm. - Råte i bunnkarm på kjøkkenvindu. - Vinduer i boder og på vaskerom lar seg ikke åpne. - Råte i terskel på vaskeromsdør. VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT - Det er flere punkterte glass, noe råte og det bærer preg av lite eller ingen vedlikehold. - Det er ikke oppbrett på endene av beslag på vannbrett, samt at dører og vinduer ligger helt nedtil vannbrett. Det er risiko for å få fukt og fuktskader i trekledning og veggkonstruksjonen. Det anbefales å etablere vannbrett med beslag med avstand på minimum 6mm mellom vannbrett og dryppnese på vinduer, samt at det lages tett oppbrett i endene på beslagene på vannbrett. Vinduene og dørene er i en slik tilstand at det anbefales å skifte ut alle i sin helhet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	YTTERTAK - Takrenner på sørsiden er ødelagt av trær som har vokst opp og lent seg i mot takrennene og takrenne mangler på takfot over vaskeromsinngang. Vann kan renne ned og det kan bli fuktskader i yttervegg. Takrenner må skiftes og etableres. LUFTING - Det er observert hull i insektsnetting i takutstikk. Fugl, insekter og andre skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen. Det anbefales tiltak for å tette hull i nettingen i luftespalter.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	OVERFLATER - Det er lukt og avføring fra mus på loft. Mus kan ha etablert bol i isolasjonen i vegger og tak, noe som kan gi redusert effekt på isolasjon og gi sjenerende lukt. Det bør gjøres tiltak for å tette steder mus kan komme seg inn, samt gjøre ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjon og isolasjon i tak. Dette kan gjøres med destruktive tiltak eller med varmekamera vinterstid for å se etter punkter med redusert effekt på isolasjonen. KONSTRUKSJON - Det ser ut til at stavene i takstolene er fjernet ved innredning av rom på loft, da det ligger mye biter av de som ser ut som staver tilhørende takkonstruksjonen. Konstruksjonen kan være ustabil. Det bør gjøres vurdering av rådgivende ingeniør på bygg om konstruksjonen kan være slik eller om det må gjøres tiltak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	OVERFLATER - Sprekker i våtromstapet. Vann kan trekke ut i veggkonstruksjonen og skape fuktskader. - Vindu i dusjsone. Omramming og dør/vindu 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. VENTILERING - Det er ikke mekanisk vifte eller overstrømningsspalte under dør. Det er risiko for å at fuktig luft kan skade himling og trenge ut i vegg- og himlingskonstruksjonen ved bruk av våtrom. Mekanisk vifte og overstrømningsspalte bør etableres for å få et tilfredstillende luftskifte på badet. Våtrom ansees som utgått på levetid for lenge siden og er ikke videre vurdert nøye. Videre bruk av våtrommet som det fremstår i dag gir en stor risiko for fuktskader i konstruksjon under og på siden, og i tilstøtende rom. Det må gjøres full rehabilitering for å få det til å bli et fullverdig våtrom. . Kostnader knyttet til våtrom er samlet i sin helhet under punkt 7.1.3
7.1.2	Bad Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	OVERFLATER - Belegg er ikke sveiset/sammenføyd tilfredstillende i hjørner. Fukt kan trenge ut og ned i gulvkonstruksjonen og skape fuktskader. - Det er stedvis knirk i gulvet på befaring. Ved en rehabilitering bør undergulv kontrolleres for svikt og knirk og gjøre tiltak på bakgrunn av funnene. FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL - Lekkasjevann fra vask kan ikke nå sluk. Det er forhøyning mellom vask og sluk som hindrer lekkasjevann i å nå sluk. vann kan trenge ut i tilliggende rom og vegger og skape fuktskader. - Det er svakt fall på gulv. Fallet er ikke tilfredstillende. Det er mindre enn 1:100. - Terskel på dør er ikke tilfredstillende utført, lekkasjevann kan trenge ut i tilleggende rom og skape fuktskader. Våtrom ansees som utgått på levetid for lenge siden og er ikke videre vurdert nøye. Videre bruk av våtrommet som det fremstår i dag gir en stor risiko for fuktskader i konstruksjon under og på siden, og i tilstøtende rom. Det må gjøres full rehabilitering for å få det til å bli et fullverdig våtrom. Kostnader knyttet til våtrom er samlet i sin helhet under punkt 7.1.3
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	SLUK OG MEMBRAN - Sluk er rustent og utgått på levetid. Må skiftes. - Det er tegn til at badet ikke er tett. Belegg er ikke tilfredstillende sveiset i hjørner, det er ikke god overlapp mellom våtromstapet og belegg ved sluk, våtromstapet er sprukket opp og det er ikke utført tett gjennomføring i vegg ved avløpsrør til toalett og badekar. Det kan oppstå fuktskader i tilliggende rom og konstruksjon. Våtrom ansees som utgått på levetid for lenge siden og er ikke videre vurdert nøye. Videre bruk av våtrommet som det fremstår i dag gir en stor risiko for fuktskader i konstruksjon under og på siden, og i tilstøtende rom. Det må gjøres full rehabilitering for å få det til å bli et fullverdig våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	OVERFLATER - Mange sår, hakk og hull etter gjennomføringer. - Overflatebehandling flasser. - Fuktpåvirkning på veggplater under vannkraner. VENTILERING - Det er ikke mekanisk vifte eller overstrømningsspalte under dør. Det er risiko for å at fuktig luft kan skade himling og trenge ut i vegg- og himlingskonstruksjonen ved bruk av våtrom. Mekanisk vifte og overstrømningsspalte bør etableres for å få et tilfredstillende luftskifte på badet. INNREDNING - Skuffer og dører subber. - Sår, hakk og rennemerker etter overflatebehandling. Våtrom ansees som utgått på levetid for lenge siden og er ikke videre vurdert nøye. Videre bruk av våtrommet som det fremstår i dag gir en stor risiko for fuktskader i konstruksjon under og på siden, og i tilstøtende rom. Det må gjøres full rehabilitering for å få det til å bli et fullverdig våtrom. Kostnader knyttet til våtrom er samlet i sin helhet under punkt 7.2.3
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv

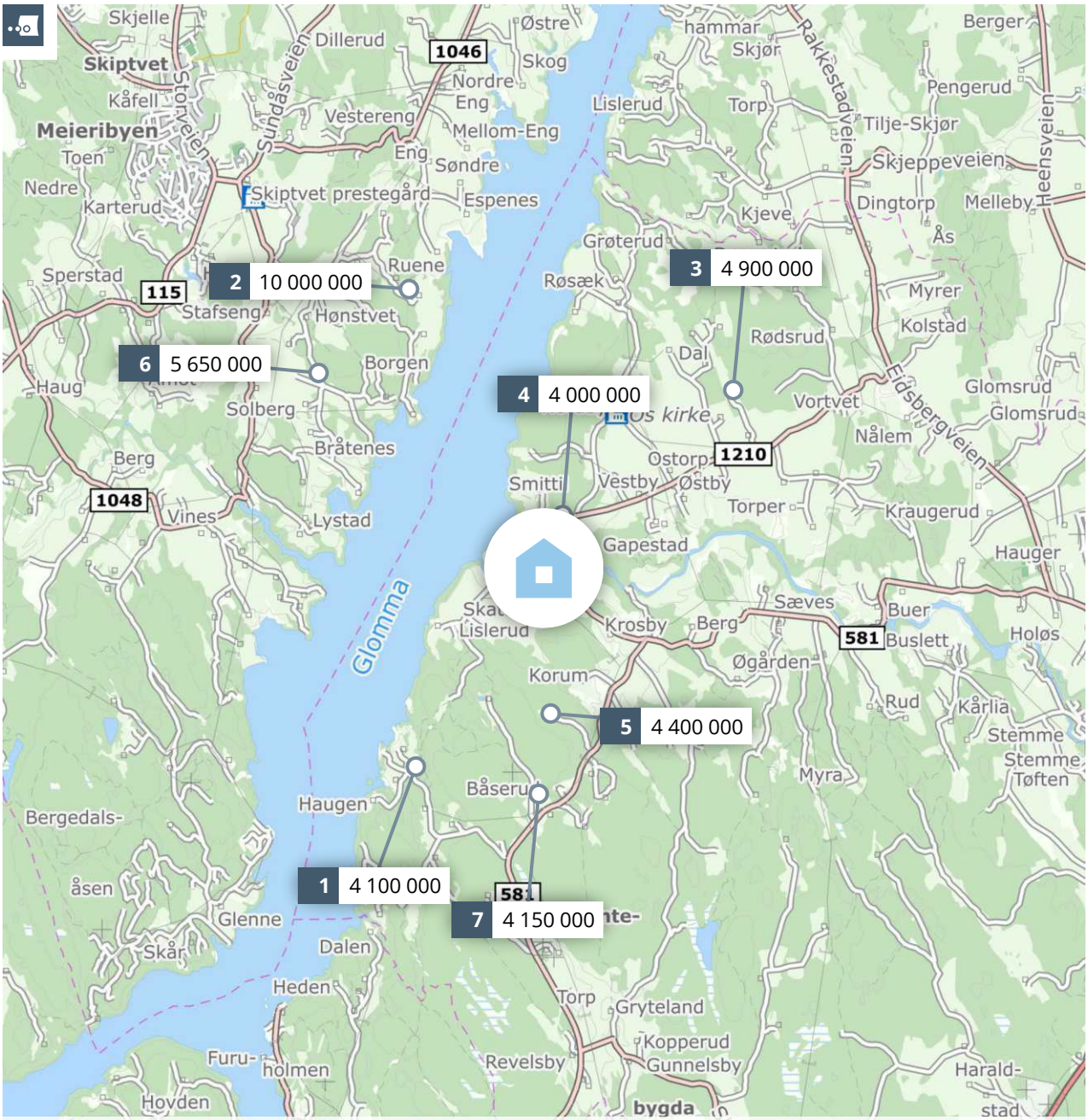
©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	OVERFLATER - Det er fjernet et skap hvor det ikke var belegg under. Belegg ser ikke ut til å være komplett under inredninger og kan forårsake fukt og fuktskader under belegg. - Belegg har sprukket og løsnet flere plasser og er ikke tilfredstillende utført rundt dørlister. Fukt og fuktskader kan oppstå i tilliggende konstruksjon og rom. Våtrom ansees som utgått på levetid for lenge siden og er ikke videre vurdert nøye. Videre bruk av våtrommet som det fremstår i dag gir en stor risiko for fuktskader i konstruksjon under og på siden, og i tilstøtende rom. Det må gjøres full rehabilitering for å få det til å bli et fullverdig våtrom. Kostnader knyttet til våtrom er samlet i sin helhet under punkt 7.2.3
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	SLUK OG MEMBRAN - Det er klemring uten skruer. Kun for å klemme på plass. Kan løsne. Vann og fukt kan trenge under belegg og skape fuktskader. - Det er utettheter i gulvbelegg rundt dørlister og i skjøter, samt at det er fjernet et skap hvor undergulvet er synlig. Gulvet fremstår ikke tett. Fuktskader oppstå i tilliggende konstruksjon og rom. - Det er hull og skader i våtsone under vannkraner. Våtsone fremstår ikke tett. Fuktskader oppstå i tilliggende konstruksjon og rom. Våtrom og tettesjikt ansees som utgått på levetid for lenge siden og er ikke videre vurdert nøye. Videre bruk av våtrommet som det fremstår i dag gir en stor risiko for fuktskader i konstruksjon under og på siden, og i tilstøtende rom. Det må gjøres full rehabilitering for å få det til å bli et fullverdig våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det må bygges helt nytt kjøkken. OVERFLATER - Det er tegn til at undergulv har vært fuktpåvirket ut foran komfyrkontakt. Svelling og reising i undergulv av sponplate. Måles tørt. Lokal utskiftning av sponplate anbefales samt kontroll av konstruksjon og isolasjon under sponplate ved utskiftningen. - Stedvis knirk. Undergulv av spon bør gås over og festes ned til bjelkelag med egnede festemidler.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Meglers verdivurdering

OSVEIEN 621

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 07.08.2025

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

Osveien 621, 1894 RAKKESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 214 BNR 18 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS VESTRE OS

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	28 037
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	10,7 daa
Byggeår	1972

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Finskudtveien 161 123 m² 1980 4 718 m² 3 sov	10.10.2017	3 850 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**33 333**
2	Nordre Liverudvei 131 438 m² 1984 12,3 daa 4 sov	19.06.2023	11 000 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**22 831**
3	Osveien 876 200 m² 1920 2 842 m² 6 sov	05.12.2023	5 500 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**24 500**
4	Osveien 686 107 m² 1840 2 560 m² 3 sov	05.06.2024	3 150 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**37 383**
5	Varteigveien 1542 143 m² - 3 140 m² 4 sov	03.09.2024	4 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**30 769**
6	Stuputveien 127 212 m² 2007 2 570 m² 3 sov	27.05.2024	5 650 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**26 651**
7	Kullebundveien 27 164 m² 1952 4 101 m² 5 sov	25.04.2022	3 250 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**25 305**

Osveien 621 er en eiendom med stort potensial for den som ønsker landlig ro, historisk sjel og god plass. Tomten på hele 16 337 m² består av fulldyrka jord, produktiv skog og opparbeidede arealer – ideelt for hobbylandbruk, småbruk eller rekreasjon.

Boligen har behov for full oppussing og fremstår som et omfattende oppussingsobjekt, noe som gir deg muligheten til å forme hjemmet helt etter egne ønsker. På tunet står en stor låve med eget verksted og hobbyrom – perfekt for motorinteresserte, håndverkere eller kreative prosjekter.

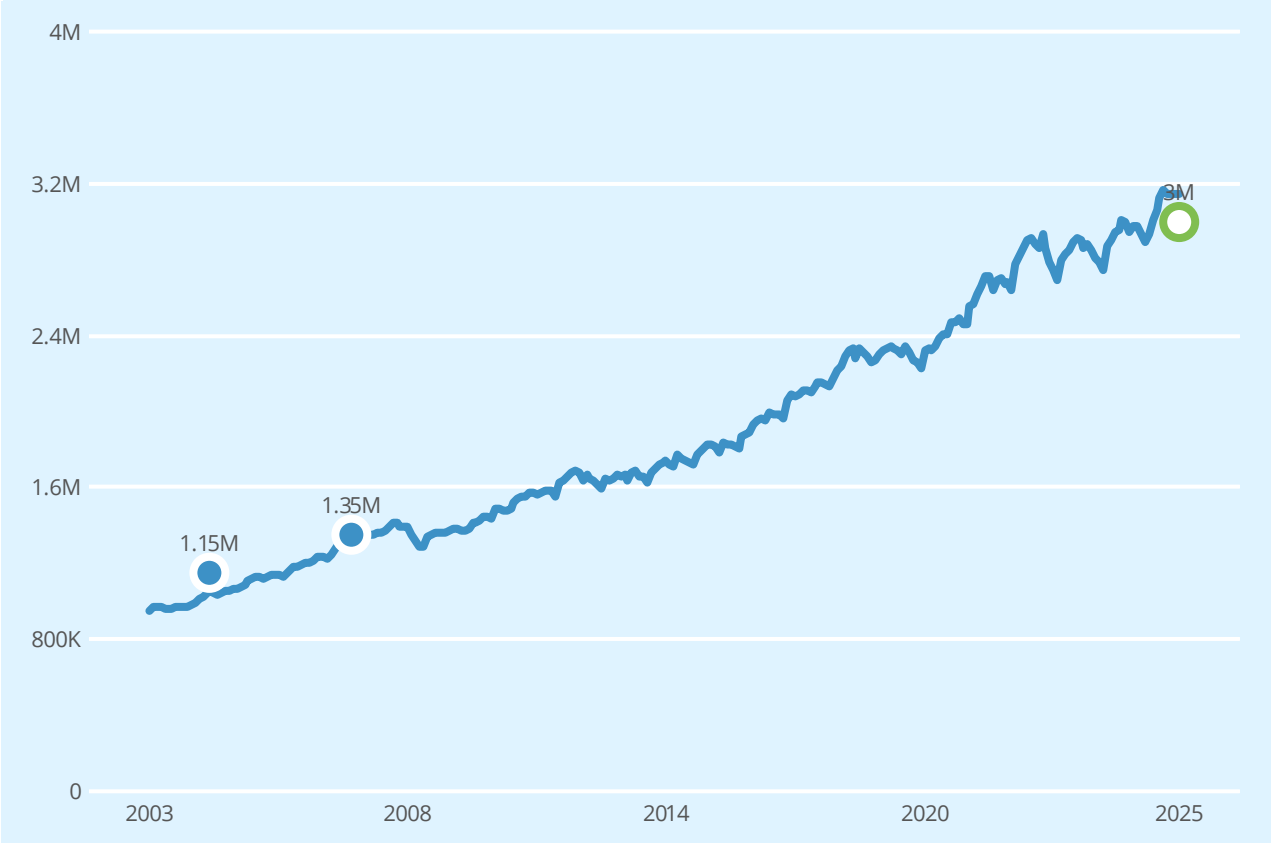
Eiendommen ligger høyt og fritt med utsikt mot Glomma og kort vei til vakre turområder og båtplasser. Historiske Brekke, like ved, var tidligere Rakkestads sentrum med sagbruk, mølle og teglverk. Os skole, Rakkestad sentrum og flere fritidstilbud ligger i kort avstand. Her får du en sjelden kombinasjon av naturskjønn beliggenhet, romslig tomt og utviklingsmuligheter.

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 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.05.2007	27.06.2007	24.08.2007	1 450 000	1 350 000	-	1 350 000
24.11.2003	25.05.2004	11.08.2004	1 025 000	1 150 000	-	1 150 000

Eneboliger til salgs i 1894 RAKKESTAD nå

5
eneboliger til salgs

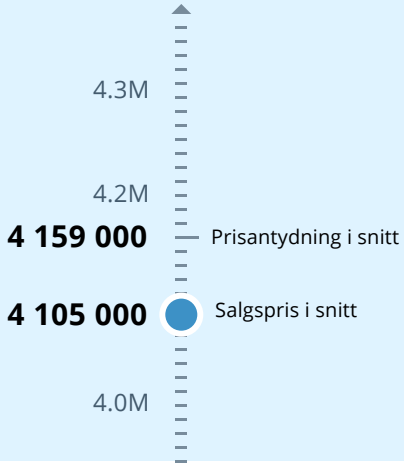


Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Eneboliger solgt i 1894 RAKKESTAD siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

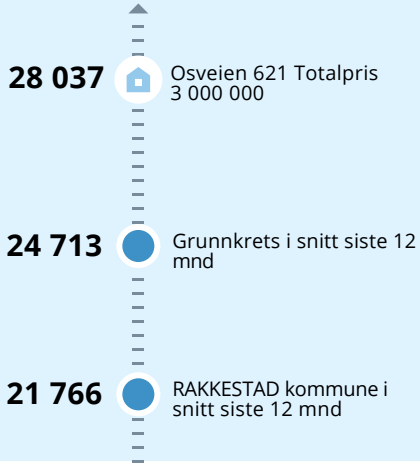


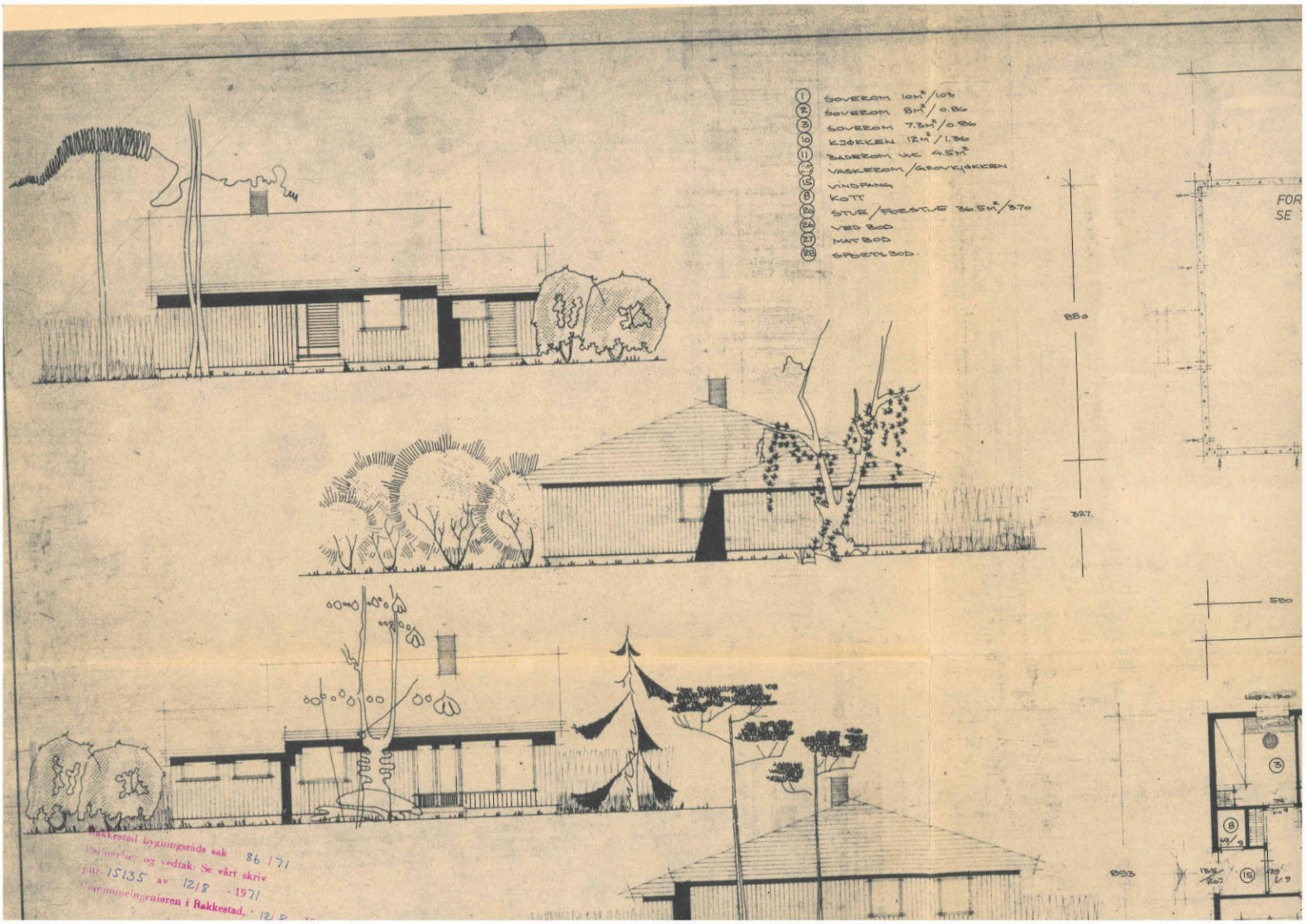
Solgt i snitt i løpet av

74
dager

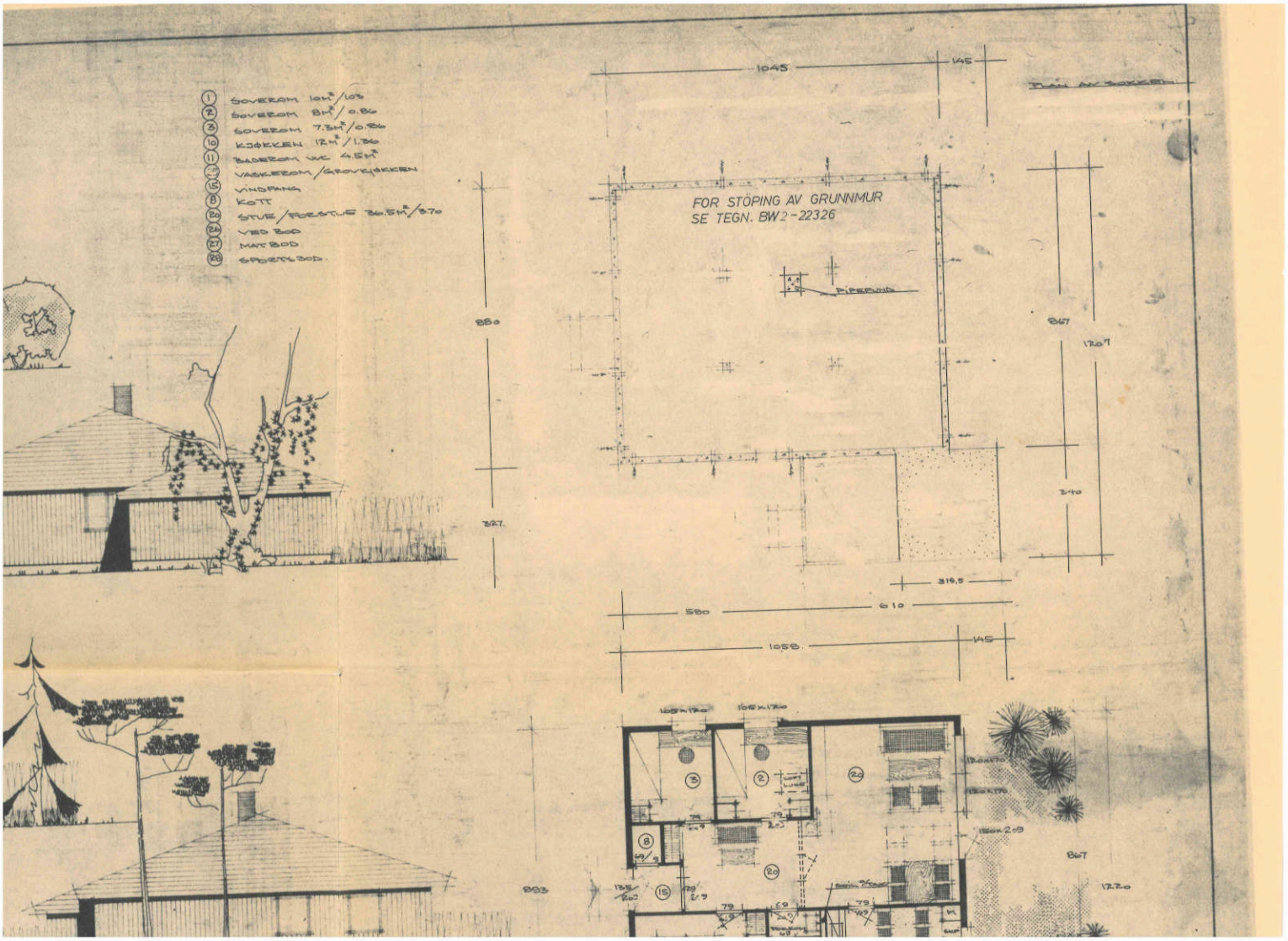
for 1.7% under prisantydning

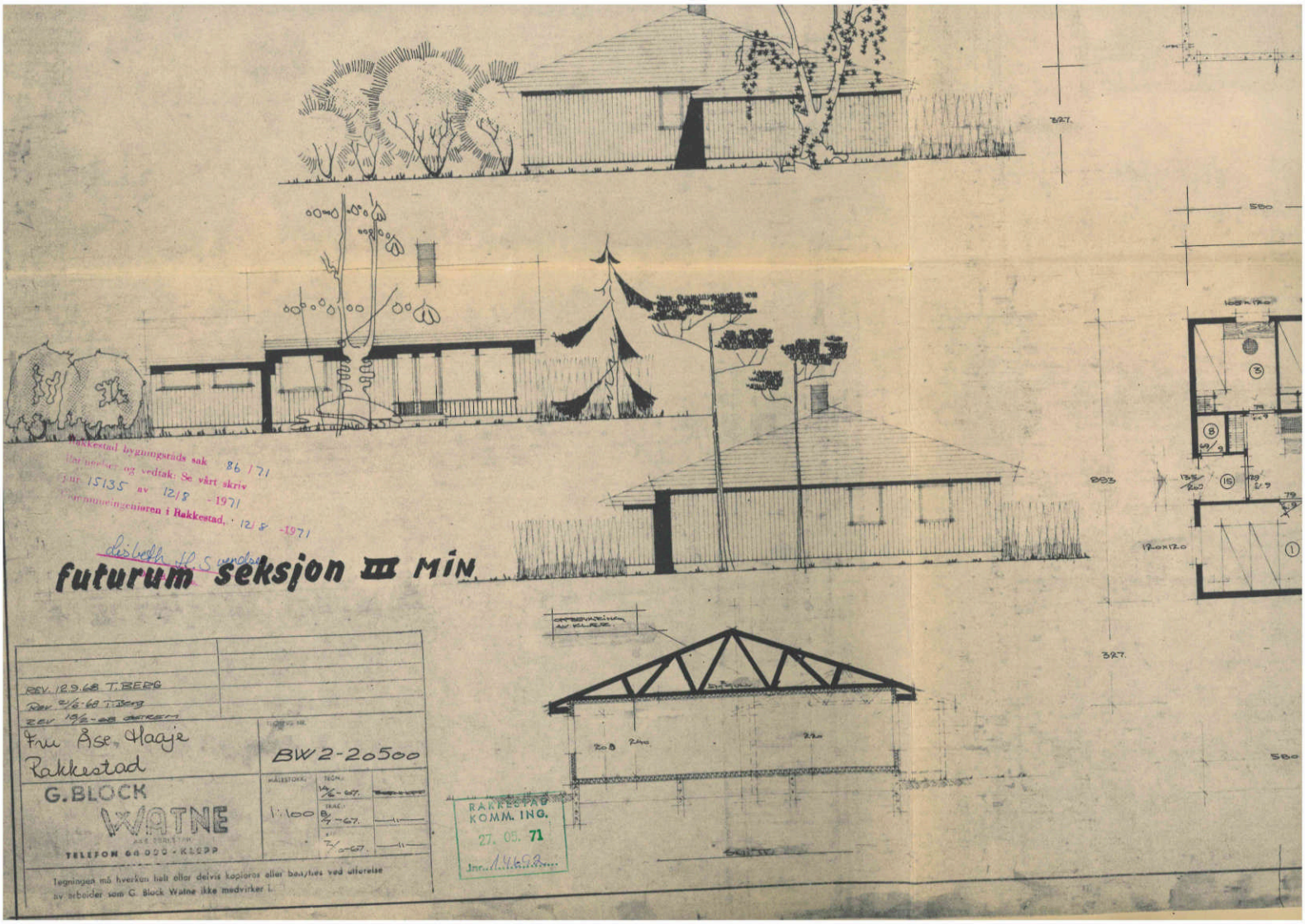
Analyse m²-priser





Rakkestad byggingråds sak 86 171
Dato møtet og vedtak: Se vårt skriv
Journ. 15135 av 12/8 - 1971
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 12/8


SOVEROM 10M²/10%
SOVEROM 8M²/0.86
SOVEROM 7.5M²/0.86
KJØKKEN 12M²/1.86
BADEROM WC 4.5M²
VASKEROM/GROVKJØKKEN
VINDFANG
KOTT
STUE/PEISESTUE 36.5M²/3.70
VED BOD
MAT BOD
GRØNTSBOD
FOR STØPING AV GRUNNMUR
SE TEGN. BW2-22326
1045
145
880
827
867
1207
340
319,5
580
610
1058
145
867
803



Rakkestad bygningsråds sak 86/171
Tatt notater og vedtak: Se vårt skriv
datert 15135 av 12/8 -1971
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 12/8 -1971

Lisbeth H. S. Svendsen

futurum seksjon III MIN

REV. 12.9.68 T.BERG
Rev 2/6-68 T.Berg
Rev 19/2-68 [illegible]

Fru Åse Haaje
Rakkestad

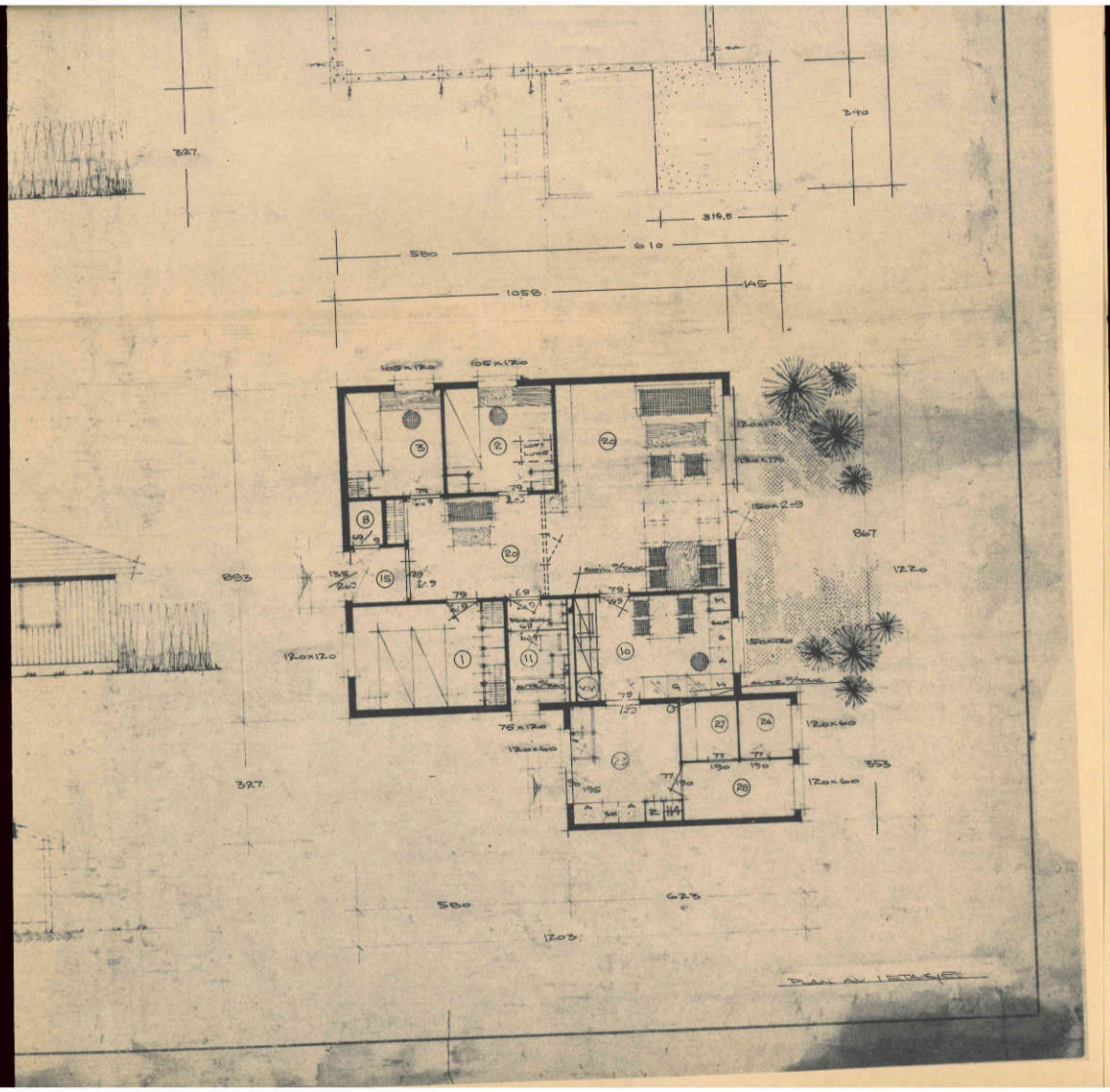
BW2-20500

G.BLOCK
WATNE
TELEFON 66 000 - KLEPP

MÅLESTOKK: 1:100
TEGN. 12/6-67.
TRAC. 8/7-67.
3/10-67.

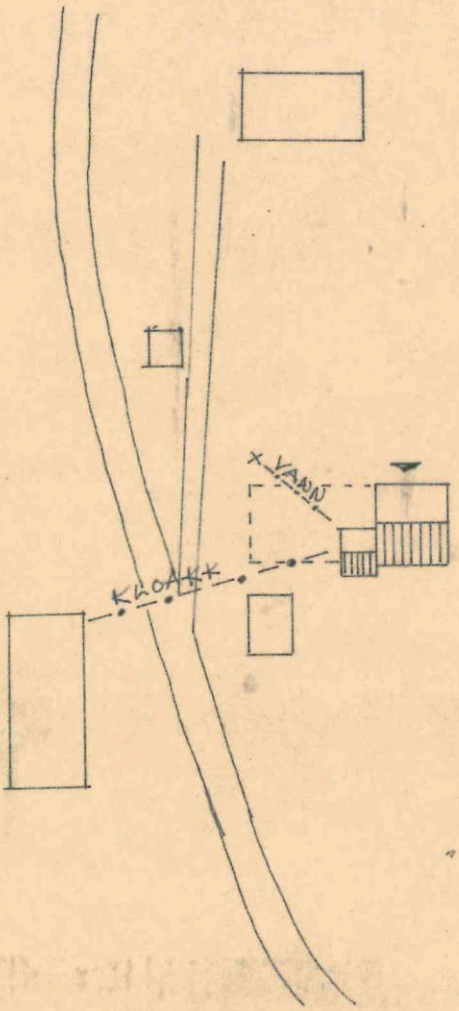
RAKKESTAD KOMM. ING. 27. 05. 71 Inn. [illegible]

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.


327
340
319,5
580
610
1058
145
105x120
105x120
120x120
150x170
150x210
867
122.0
893
120x120
75x120
120x60
120x60
120x60
327
580
623
1203

Rakkestad kommune år 86/71
Betingelser og vilkår i egen skriv
j.nr. 15135 av 12/8 - 1971
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 12/8 -1971

Liseth H. Svendsen
for Osc. B. Nymo.





"KLOAKK FØRES TIL GRISEHUSET"

SIT. KART OVER BREKKE GÅRD G.NR. 214 BR.NR. 1 og 2
FRA ÅSE HAAJE

M 1:1000
TEGN. 28/5-71 # BWB.

RAKKESTAD KOMM. ING.
07. 06. 71
Jnr. 14736

Grunneiendom 3120-214/18/0

Markslag (AR5) 7 klasser



0 10 20 30m

Målestokk 1:1000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser

Beskrivelse	Fargekode
Grense	
Uregistrert jordsameie	
Flere hovednummer	
Tvisteteig	

Eiendom lagt til

Fargekode

Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
På kart	
På flybilde	

LREG

Beskrivelse	Fargekode
Driftssenterkoordinat	

AR5 - 7 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Produktiv skog		
Annet markslag		
Bebygd, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Arealstatistikk for grunneiendom 3120-214/18/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:
Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):
Del av landbrukseiendom: NEI
Hovednummer: -

Matrikkelen (Kartverket)
Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3120-214/18/0 Grunneiendom									
214/18/0	1	0,0	0,0	0,0	7,0	0,0	3,7	0,0	10,7
Sum	**1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**7,0**	**0,0**	**3,7**	**0,0**	**10,7**

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3120-214/19/0 Grunneiendom									
214/19/0	1	1,9	0,0	0,0	0,1	0,0	3,6	0,0	5,6
Sum	**1**	**1,9**	**0,0**	**0,0**	**0,1**	**0,0**	**3,6**	**0,0**	**5,6**

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

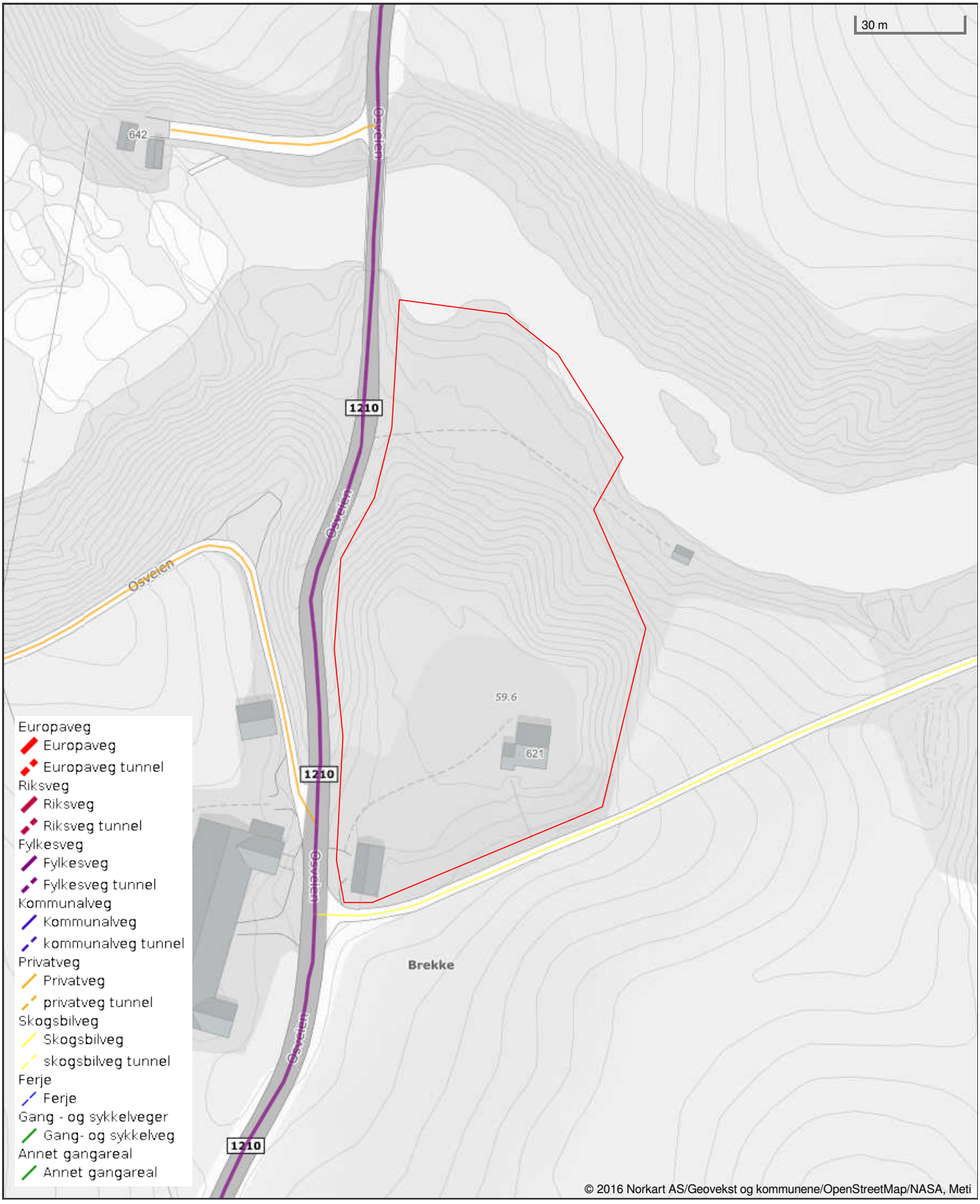
Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet
Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter
Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret
Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent
Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent
Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Utskriftsdato: 25.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3120 - 214/18//



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.

MÅLEBREV

x	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune

Rakkestad
Postboks 264
1891 Rakkestad
Telefon: 69 22 55 00

Journalnr: 7/03

Målebrev nr: 2275

Evt midlertidig forretning, dato, ref nr:

Målebrev over

	Gnr	Bnr	Festenr
Eiendom	214	18	
	Bruksnavn/adresse: Brekke		
Areal	10688 m2		

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

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

Dato for forretningen	11.09.2003
Rekvirent	Øivind Dahl og Eivind Erichsen
Bestyrer	Arne Gjerberg
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av g.nr. 214 b.nr.1.

Underskrift

Sted	Underskrift	Underskrift
Rakkestad	Arne Gjerberg	
Dato: 30.04.2004	Arne Gjerberg	

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

AVSKRIFT
TINGLYST
0 3 MAI 2004
SARPSBORG TINGRETT
DAGBOKNR.: 4334

Påtegninger (rettelser ol)

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

Gnr	Bnr	Festenr
214	18	

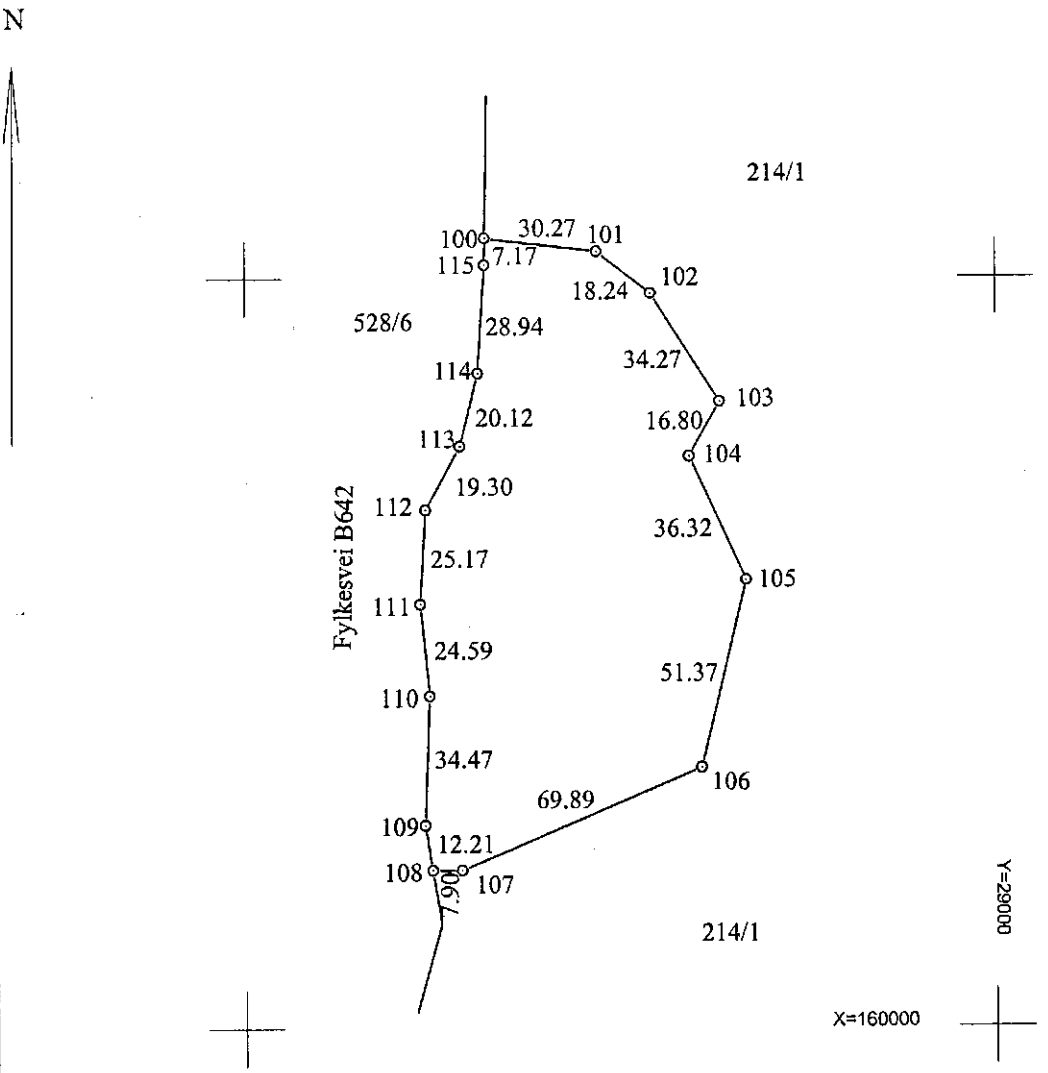
Representasjonspunkt: X 160126 Y 28885 Z

Kartblad	X	Landsnett
CS034-5-4		

Målestokk	Areal
1:2000	10688 M²

MÅLEBREVKART

Jnr	Målebrev nr
7/03	2275



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
100	Umerket	160210.47	28863.90	30.27	
101	Godkjent jordmerke	160206.78	28893.94	18.24	
102	Godkjent jordmerke	160195.65	28908.39	34.27	
103	Godkjent jordmerke	160166.78	28926.86	16.80	
104	Godkjent jordmerke	160152.11	28918.68	36.32	
105	Godkjent jordmerke	160119.09	28933.80	51.37	
106	Godkjent jordmerke	160069.14	28921.78	69.89	
107	Godkjent jordmerke	160041.84	28857.45	7.90	
108	Umerket	160041.84	28849.55	12.21	
109	Godkjent jordmerke	160053.89	28847.56	34.47	
110	Godkjent jordmerke	160088.34	28848.84	24.59	
111	Godkjent jordmerke	160112.81	28846.46	25.17	
112	Godkjent jordmerke	160137.94	28847.90	19.30	
113	Godkjent jordmerke	160154.87	28857.16	20.12	
114	Godkjent jordmerke	160174.41	28861.95	28.94	
115	Godkjent jordmerke	160203.30	28863.77	7.17	

MÅLEBREV

x	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune

Rakkestad
Postboks 264
1891 Rakkestad
Telefon: 69 22 55 00

Journalnr: 8/03

Målebrev nr: 2276

Evt midlertidig forretning, dato, ref nr:

Målebrev over

	Gnr	Bnr	Festenr
Eiendom	214	19	
	Bruksnavn/adresse: Brekke		
Areal	5652 m2		

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

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

Dato for forretningen	11.09.2003
Rekvirent	Øivind Dahl og Eivind Erichsen
Bestyrer	Arne Gjerberg
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av g.nr. 214 b.nr.1.

Underskrift

Sted	Underskrift	Underskrift
Rakkestad	Arne Gjerberg	
Dato: 30.04.2004		

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

AVSKRIFT
TINGLYST
0 3 MAI 2004
SARPSBORG TINGRETT
DAGBOKNR.: 4335

Påtegninger (rettelser ol)

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

Gnr	Bnr	Festenr
214	19	

Representasjonspunkt
X 160068 Y 28810 Z

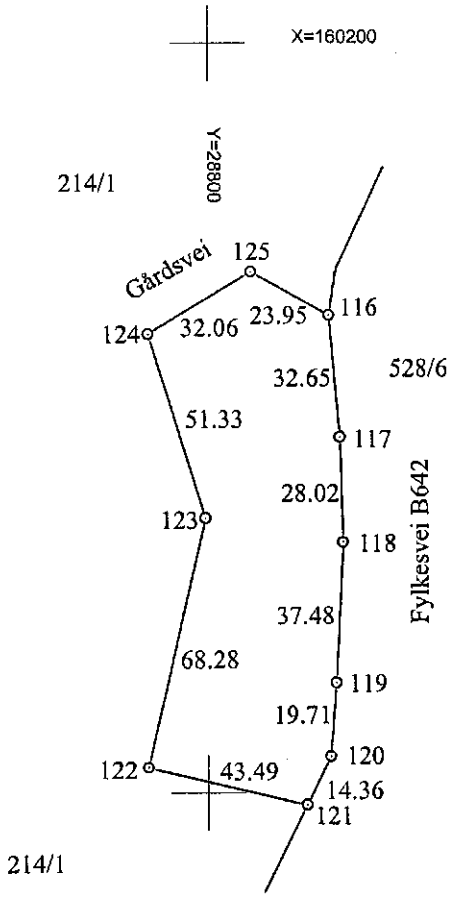
Kartblad	X	Landsnett
CS034-5-4		

Målestokk	Areal
1:2000	5652 M ^{2}

MÅLEBREVKART

Jnr	8/03
Målebrev nr	2276

N



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
116	Godkjent jordmerke	160127.20	28832.30	32.65	
117	Godkjent jordmerke	160094.68	28835.21	28.02	
118	Godkjent jordmerke	160066.67	28836.04	37.48	
119	Godkjent jordmerke	160029.23	28834.28	19.71	
120	Godkjent jordmerke	160009.58	28832.80	14.36	
121	Godkjent jordmerke	159996.70	28826.45	43.49	
122	Godkjent jordmerke	160006.66	28784.12	68.28	
123	Godkjent jordmerke	160073.22	28799.34	51.33	
124	Godkjent jordmerke	160122.20	28783.99	32.06	
125	Godkjent jordmerke	160138.86	28811.37	23.95	

Osveien 621

SKOLER

Os skole (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	5 min 6.6 km
Bergenhus skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	11 min 9.2 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	10 min 9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 18.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	20 min 21.7 km

SPORT

Os idrettspark	5 min
Holøsåsen	8 min
Family Sports Club Rakkestad	8 min
A.C.E Xpress Mysen	17 min

VARER/TJENESTER

Stortorget	11 min
Mysen Bysenter	18 min
Boots apotek Rakkestad	8 min
Apotek 1 Rakkestad torg	8 min
Rakkestad Vinmonopol	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestby Linje 416, 473	9 min 0.8 km
Rakkestad stasjon Linje R22	8 min 8.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min 7.5 km
Elle Melle barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 7.6 km
Knertitten barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 8.2 km

DAGLIGVARE

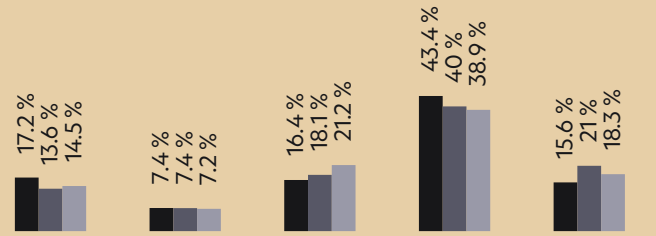
Coop Extra Rakkestad	9 min
Rema 1000 Skogveien	9 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

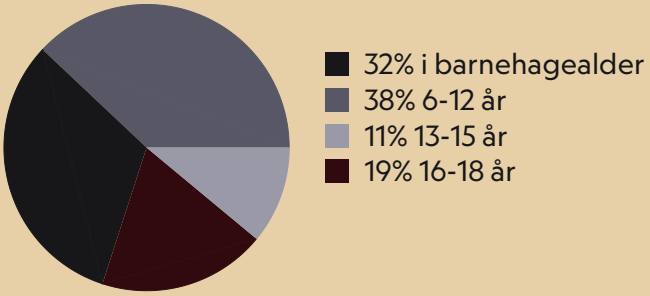
Coop Extra Rakkestad	9 min
Rema 1000 Skogveien	9 min

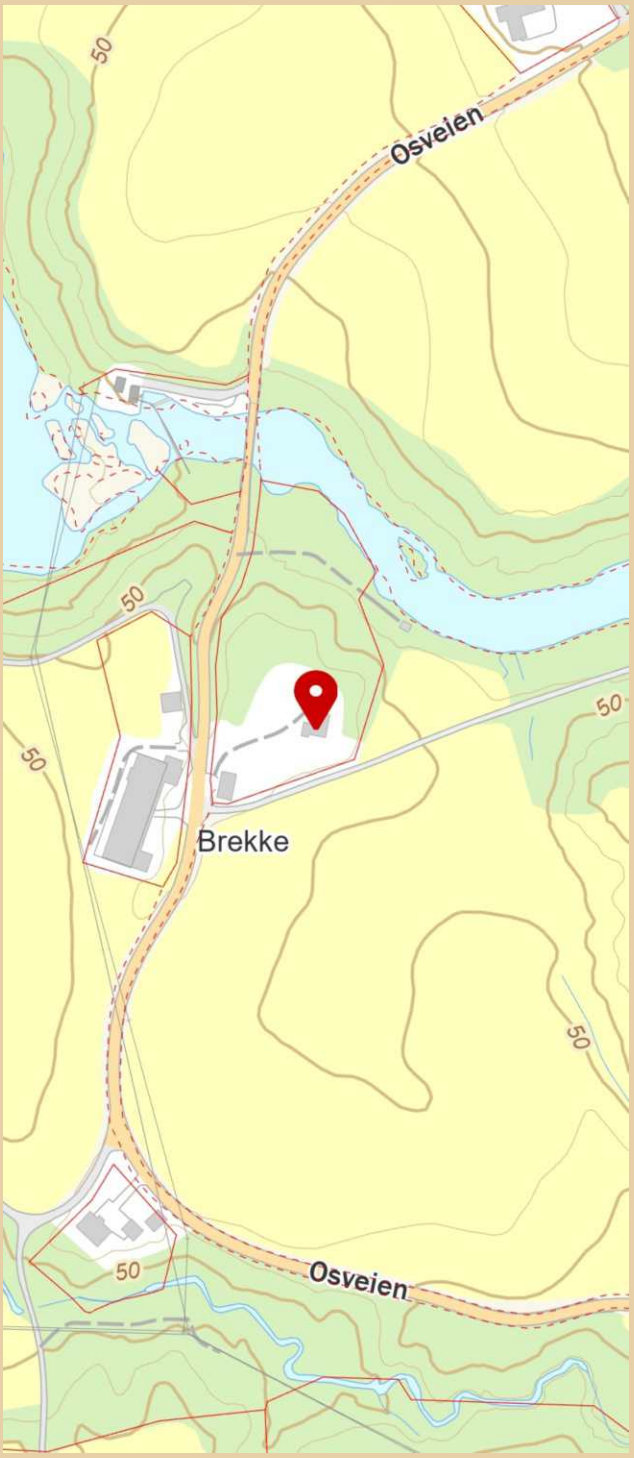
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vestre Os	258	105
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.