PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

# HERREFOSSERVEIEN 352

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Rakkestad |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 192250071 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Aleksandra E F Iversen | Patrik Iversen |

| Gateadresse |
| --- |
| Herrefosserveien 352 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| RAKKESTAD | 1894 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 8796405

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i fliser på badet. Kan til tider være lukt fra vask på badet.

Document reference: 192250071

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

Beskrivelse: Det har vært tilbakeslag opp i kjeller.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet septiktank

Arbeid utført av: Eng Maskinservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Funkt pga kondens fra rør i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var utett tak på huset, men taket ble byttet og sto ferdig i november 2023

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: Sprekk i mur ved inspeksjonsluke

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv I flere rom. Utbedret sprekk i mur i stua. Sprekk i mur ved inspeksjonsluke

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 i huset og har sett rotter i uthuset. Råte på et vindu I andre etasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kaaen Rakkestad Elektro AS: 2 nye kurs og 5 nye stikkontakt på kjøkkenet. Ny kurs og stikkontakt til stekeovn. Byttet termostat på badet. Koblet på ny bereder. Egeninnsats: Montert ledninger, stikkontakter og bryter på 3 rom i huset.

Arbeid utført av: Kaaen Rakkestad Elektro AS og egeninnsats

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Naboen Monterte pumpe til vannanlegget, vi monterte lamper i huset. Satt på nye ledninger, stikkontakter og bryter i bod og enkelte soverom.

Document reference: 192250071

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Firma byttet tak på huset. Egeninnsats på terrasse. |
| Arbeid utført av | DC Bygg AS og egeninnsats |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Takstmann har laget tilstandsrapport og tatt målinger |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Brønn på eiendommen forsyner vann til herrefosserveien 342 og herrefosserveien 315. Disse husene har ikke egen vannmåler og derfor går det på strømmen her når de bruker vann. Avtalen har vært at de står for kostnader på ny pumpe om den ryker. Det finnes en nedgravd dieseltank på eiendommen. Denne skal være tom etter hva vi fikk beskjed om når vi kjøpte. |

Document reference: 192250071

## 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: 192250071

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Aleksandra Iversen | 3ad59a3c3fdb9223484ec1dcc8c57d48f1f35fd5 | 11.09.2025 08:21:43 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Patrik Iversen | bae2a1a5219f00e77534ee3c66e7204280651375 | 11.09.2025 09:45:35 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 192250071

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Enebolig**
**Herrefosserveien 352**
**1894 RAKKESTAD**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 6 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 11 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 5 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Olav Halvorsen Sikkeland**
Dato: 15/09/2025

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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:51, Bnr: 7 |
| **Hjemmelshaver:** | Aleksandra Elaine Fosse Iversen og Patrik Iversen |
| **Seksjonsnr:** | |
| **Festenr:** | |
| **Andelsnr:** | |
| **Tomt:** | 4 831 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | OFFENTLIG |
| **Vann:** | PRIVAT |
| **Avløp:** | PRIVAT |
| **Regulering:** | Kommuneplanenes arealdel 2025-2037, Spredt boligbebyggelse, Nåværende |
| **Offentl. avg. pr. år:** | kr 18 948,- for 2025 |
| **Forsikringsforhold:** | Ikke relevant |
| **Ligningsverdi:** | Ikke relevant |
| **Byggeår:** | 1927 |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 20.08.2025 |
| **Forutsetninger:** | Klar dag, bolig bebodd og normalt møblert. |
| **Oppdragsgiver:** | Aleksandra Elaine Fosse Iversen og Patrik Iversen |
| **Tilstede under befaringen:** | Olav Halvorsen Sikkeland |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter MMS3 |

**OM TOMTEN:**

Tomten er dels opparbeidet og og dels naturtomt med gangarealer og biloppstillingsplass i grus og plenareal med varierende beplantning av trær og busker. Tomtens utforming følger det naturlige fallet i terrenget rundt.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligen er oppført med ukjent fundamentering og grunnmur i plasstøpt betong og blokker av naturstein. Yttervegger over grunnmur er antatt oppført i isolert bindingsverk i boks, antatt etterisolert på 1980-tallet på eldste del av bolig, med stående ytterkledning i treverk. Tak er utført med fritt opplagte sperrer i treverk, undertak av treverk, undertakspapp og yttertekking av betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår renovert og overflateoppusset av nåværende og tidligere eier igjennom årenes løp. Det er elementer i god teknisk stand som yttertak og terrasse, samt enkelte dører og vinduer.
På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, tilstand og forventede normale levetid, må det kunne forventes normalt periodisk vedlikehold og utskiftninger både utvendig og innvendig på kort - og lang sikt.Spesielt må det vies oppmerksomhet til yttervegger, de eldste vinduene og balkongdøren, riss i grunnmur og ventilering av kjeller og kloakk.
På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene. Det må også kunne forventes større skjevheter i deler av konstruksjonene.
For øvrig vises det til beskrivelse av bygningsdelene med tilhørende tilstandsgrader.

**ANNET:**
OPPVARMING
- Varmekabler på bad
- Varmepumpe
- Panelovner
- 2 vedovner

BRANNSIKKERHET
- 2 brannvarslere i 1etg. og 2 brannvarslere i 2. etg, 1 varsler kjeller.
- 2 stk. 6kg pulverapparat plassert i skyvedørsgarderobe i gang i 1.etg og på innerste gang i 2.etg. Begge pulverapparat er fra 1989, da disse er over 10 år gamle, anbefales det å skifte de ut med nye
- Brannstige på sørvestre gavl med utgang fra soverom mot sørvest.

SIKKERHET
- Takstige til skorsteiner over tak.
- Snøfanger over inngangsparti.

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

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
KJELLER
- Vegger med ubehandlet betong, pusset isopor, pusset teglstein,
- Tak med malt slett plate, ubehandlet trepanel.
- Gulv med ubehandlet betong

1.ETG
- Vegger med malt trepanel, malt slett plate, panelplater,
- Tak med malt trepanel, takess-plater, panelbord,
- Gulv med gulvbelegg, laminat, ubehandlet avrettingsmasse, fliser,

2.ETG
- Vegger med malt trepanel, ubehandlet tre, malt tapet, tapet
- Tak med tak-ess plater, ubehandlet tre, malt slett plate
- Gulv med gulvbelegg, malte tregulv, ubehandlet tre,

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**
- Ved tilsyn av brannvesenet 28.07.2023 ble det markert avvik om at begge skorsteiner er tildekket for tilsyn på en side i begge etasjer, det mangler utsparing i etasjeskiller ved skorstein mot vest og avvik på gammel bryggepanne i kjeller. Skorstein mot øst må få fjernet tildekning i begge etasjer og skorstein mot vest må utbedres/rehabiliteres etter godkjent metode. Gammel bryggepanne må settes i stand før bruk.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

OPPLYSNINGER FRA MEGLERPAKKE

- Rakkestad kommune opplyser om at kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres, da dette ikke finnes på denne eiendommen i byggesaksarkivet.
- År 1973. Tegninger over tilbygg med vaskerom og vindfang godkjent i Rakkestad bygningsråd. Datert 19.01.1973.

OPPLYSNINGER GITT AV EIER

FAGFOLK

• Byttet tak November 2023 - DC Bygg AS (Fremvist faktura)
• Skiftet Bereder oktober 2022 - Steinar Levernes AS (Fremvist faktura)
• Koblet strøm til ny bereder 21.10.2022 - Kaaen Rakkestad Elektro AS (Fremvist faktura)
• Utbedring av murvegg stue oktober 2023 - Murerfirma Roar Kristoffersen AS (Fremvist faktura)
• Satt inn ny kurs til stekeovn kjøkken 19.11.2021 - Kaaen Rakkestad Elektro AS (Fremvist faktura og samsvarserklæring)
• Byttet defekt termostat 8.1.2024 varmekabler bad - Kaaen Rakkestad Elektro AS (Fremvist faktura og samsvarserklæring)
• Satt inn 2 nye kurser på kjøkken, 5 stikkontakter, 3 koblingsbokser. Byttet koblingsboks i gang ved trapp, byttet brytere i vindfang 22.07.2024 - Kaaen R. Elektro AS (Fremvist samsvarserklæring)
• Kjøpt ny septiktank fra August Norge AS Juli 2024 (Fremvist bankoverføring, selger skulle forsøke å få tak i faktura fra leverandør)
• Fjernet og satt inn ny septiktank august 2024 - Eng Maskindrift AS (Fremvist faktura)
• Installert varmepumpe desember 2024 - Momarken Varmepumpeservice AS (Ikke fremvist dokumentasjon)
• Fiber installert i 2022 fra Global Connect (Ikke fremvist dokumentasjon)

FORRIGE EIER:

• Nytt sikringsskap satt inn i 2017 - Kaaen Rakkestad Elektro AS (Fremvist samsvarserklæring)

EGENINNSATS

2021:
• Byttet 1 fastkarmvindu i stue
• Byttet 2 vinduer på nordre soverom
• Ny komfyr og platetopp
• Nytt dusjkabinett

2022:
Koblet til vannkran på yttervegg

2023:
• Nytt gulv i gang
• Nytt gulv i spisestue
• Etterisolering i gulv og nytt gulv i stue
• Nytt toalett og servant i 2 etasje

2024:
• 2 soverom har fått nytt tak der ene av de ble revet ned til bjelkene og Isolert på nytt før påsett av taket.

2025:
• Ny veranda sto ferdig i juli
• Ny ytterdør starten av august
• Gammelt vaskerom gjort om til bod/spiskammer og satt inn nytt vindu i bod/spiskammer
• Byttet ledninger i bod i 1.etg og på søndre og nordre soverom i 2.etg.

Uteområdet/Uthus:

• Hønsegård satt opp 2024
• Bygget kaninstall 2021 i uthuset
• Hønserom 2024 i uthuset
• Nye takplater over vedbod 2023 i uthuset
• Nytt drivhus og kjøkkenhage 2022
• Nytt søppelskur 2024

©mstr.no

www.bmtf.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 | 119 | | | 37 | 112 | 7 |
| 2.etg | 78 | | | | 78 | |
| Kjeller | 54 | | | | | 54 |
| SUM BYGNING | 251 | | | 37 | 190 | 61 |
| SUM BRA | 251 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Uthus 1.etg | | 117 | | | | 117 |
| Uthus 2.etg | | 17 | | | | 17 |
| Uthus kjeller | | 31 | | | | 31 |
| SUM BYGNING | | 165 | | | | |
| SUM BRA | 165 | | | | | |

**BRA-i:**

KJELLER
- Boder

1.ETG
- Vindfang, bod, gang, kjøkken, stuer, bad, wc-rom

2.ETG
- 2 ganger, wc-rom, 4 soverom, 2 boder

---

**BRA-e:**

Uthus

---

**MERKNADER OM AREAL:**

- Boder og wc i 2.etg har ikke målbart areal grunnet takhøyde mindre enn 1,9 m over 60 cm bredde i rommene.
- Trappeløp til kjeller er ikke medtatt i arealmåling grunnet lav takhøyde under 1,9 m
- Kjeller i bolig har en takhøyde med snitt på 1,91 m og er medtatt i arealmålingen. Enkelte plasser i kjeller kan takhøyde være lavere enn 1,9 m.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**GARASJE / UTHUS:**

UTHUS

- Eldre redskapsskjumed gjødselkjeller med gulv i 2 etg med tilgang fra stige. lnnvendig finnes garasje, vedbod, rom med oppstalling av kaniner og høner og et eldre rom for oppstalling av dyr. Grunnmur i plasstøpt betong, del støpte gulver, tregulv og jordgulv. Uisolert bindingsverk i boks, kledd på utsiden med stående trekledning. Tak med plassbygde takstoler i boks, undertak av trefliser og yttertekking av betongtakstein og takplater av metall. Uthuset har behov for utvendig vedlikehold.

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.

---

15/09/2025



Olav Halvorsen Sikkeland

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

FUNDAMENTER/GRUNNMUR
- Grunnmur i dels plasstøpt betong og grunnmur av steinblokker.
- Fundament er ikke tilgjengelig og ikke undersøkt, da det er plassert under terrengnivå.

DRENERING/NEDLØP
- Drenering er uavklart. Nåværende eiere har ikke gjort tiltak med drenering i sitt eie.
- Nedløp er ført til rør i grunnen.

BYGGEGRUNN
- I følge Nasjonal løsmassedatabase er byggegrunnen hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter. Avsetningstypen kan også omfatte skredmasser fra kvikkleireskred
Byggegrunn er kun hentet fra nasjonal database og det er ikke utført geotekniske undersøkelser eller grunnboring.

**Merknader:**
FUNDAMENTER/GRUNNMUR
- Grunnmur i plasstøpt betong har en del sprekker i flere vegger som kan virke til å være gjennomgående. Sprekkene kan være tegn til bevegelse i grunnen og bør holdes under oppsikt. Sprekkene kan fylles med fugemasse med svake elastiske egenskaper, slik at eventuell bevegelse blir raskt synlig ved oppsprekking i fuge. Rådgivende ingeniør på bygg og geolog bør kontaktes om sprekkene viser tegn til å utvikler seg.

DRENERING/NEDLØP
- Nedløp ført til grunnen mangler løvsil. Rør i grunnen kan gå tett av fremmedlegemer og nedfall fra trær. Anbefaler å montere løvsil på på nedløp.
- Det er forsenkning på belegningsstein inntil grunnmur ved trapp. Tegn på utvasking av masser i grunnen. Nedløp går ned rett ved siden av. Hull i rør i grunnen til takvann kan være årsak til utvasking. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og videre tiltak.
- Det er ikke påvist drenering. Det anbefales ytterligere undersøkelser omkring drenering ved undersøkelse av grunnen i forbindelse med forsenkning ved trapp, for å avklare tilstedeværelse, eventuell tilstand og videre tiltak.

BYGGEGRUNN
- Boligen ligger i et områder definert på kommunes kart med rasfare, samt at det er kartlagt som område med marin avsetning i nasjonal løsmassedatabase. I og med at det er observert sprekker i grunnmur må disse holdes med oppsikt, da det kan være tegn til bevegelse i grunnen. Rådgivende ingeniør på bygg og geolog bør kontaktes om sprekkene viser tegn til å utvikler seg.

### TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller under bod og vindfang i 1.etg, samt under nordligste del av bolig.
Krypekjeller under nordligste del av bolig er ikke kontrollert da det ikke er tilgang. Eier kunne bekrefte at det var hulrom under gulv i nordligste del av stue, da dette ble observert da dem skiftet gulv og la ny isolasjon der.

OVERFLATER
- Vegger er dels ubehandlet betong, isopor på betong på vegger mot det fri.
- Stubbloft er støpt betong
- Gulv er jorddekke.

VENTILERING
- Ingen, kun hull i vegg inn fra kjellerrom.

Krypekjeller fremstår tørr på befaringsdagen.

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:**
OVERFLATER
- Dert er lagret mye organisk materiale på gulv i krypekjeller. Dette kan gi grobunn for forskjellige typer organismer og være tilholdssted for skadedyr. Anbefales fjernet.

VENTILERING
- Svak ventilering. Anbefaler å montere lufteventiler i veggene.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å skaffe oversikt over krypekjeller under nordre del. I følge eier er det svært lav fri høyde og jordgulv, samt at det observeres fall mot bolig på terreng på yttersiden. Dette er ting som kan gjøre til at det er skadepotensiale i krypekjeller. Det er ikke observert lufteventiler inn i denne delen.

**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Dels opparbeidet og dels naturlig tomt med terreng bestående av gruset gårdsplass, belegningsstein foran bolig.
Gressarealer og diverse beplantninger.
Tomten faller fra nord mot sør

**Merknader:**
- Terrenget faller mot bolig fra nord, langs med bolig mot sør og fra bolig i sør. Det er skadepotensiale i krypekjeller under nordre del som ikke er tilgjengelig og skader som er vanskelige å oppdage kan oppstå. .
Som generell anbefaling bør det som et minimum være fall på 1:50, fra boligen og 3 m ut fra bolig.

## 2. Yttervegger

**TG 3** 2.1 Yttervegger

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

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

OVERFLATER
- Ytterkledning er stående trekledning.

LUFTING/VINDSPERRE
- Vindsperre ser ut til å være forhudningspapp
- Trekledning ser ut til å være montert direkte på vindsperre.

KONSTRUKSJON
- Konstruksjon er antatt isolert bindingsverk i boks ut i fra alder.
- Det kan se ut som at deler av boligen er etterisolert på sør-, øst- og nordside en gang på 1980-tallet ut i fra alder på vinduer og balkongdør.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**
OVERFLATER
- Trekledning flasser maling.
- Trekledning har en god del bord som har større sprekker og skader. Kan suge fukt og skape fuktskader videre innover i konstruksjonen.
- Det er flere kledningsbord rundt om på boligen som har råteskader, samt at hele østveggen har mange bord med skader og råte.
- Kledning går helt nedtil beslag på vannbrett over og under vinduer og dører. Det er anbefalt å ha minimum 6 mm glippe for å redusere faren for fuktoppsug i kledning.
- Kledning går ned og forbi platting og er svært nærme overflaten til gulvet på terrasse. Vedlikehold og kontroll av overflaten kan ikke gjøres like godt som resten av overflaten på ytterkledning. Dette kan gi skader og redusert levetid. Generell anbefaling er å ha en beslagsløsning mot yttervegg og ned på gulv og ha fri avstand mellom gulv og nedkant av ytterkledning av tre på minimum150 mm.

LUFTING/VINDSPERRE
- Vindsperre er skadet i et hjørne mot sørvest hvor kledning spriker.

Det bør gjøres skifte av store deler, eventuelt hele kledningen rundt om på boligen. Vindsperre, isolasjon og konstruksjon bør da også kontrolleres ved skifte av kledning.

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

VINDUER
- Vinduer med enkle doble glass, 2-lags isolerglass og malte trekarmer.
- vinduer med årstall fra 1984, 1985, 2020, 2021 og 2023
- Selger har selv satt inn de nyeste vinduene.

YTTERDØRER
- Tett ytterdør og balkongdør med 2-lags isolerglass og malte trekarmer.
- Selger har selv satt inn ytterdøren i 2025.
- Ytterdør merket årstall 2023, balkongdør merket med årstall 1984

**Merknader:**
GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER
- Balkongdør har slarkete lukkemekanisme og er vanskelig å lukke. Har sterk værslitasje utvendig.
- Vinduer mot øst i 1 etg subber i karm og er harde å lukke.
- Ytterdør har glippe mellom karm og omramning og mangler vindtetting mellom karm og vindsperre. Ytterdør mangler tetting i form av beslag eller fug i bunnen.
- Vinduer på bad og wc-rom i 1.etg subber i karm.
- Vindu på søndre soverom subber i karm og lukkemekanismen i bunnkarm på vindusblad har løsnet.
- Vindu på hovedsoverom subber i karm og lar seg ikke lukke med håndtak. Det er råte i karmen.
- Vindu på minste soverom har avskalling innvendig på vindusblad og indre glassramme hører ikke til vindu da hengslene ikke passer til vinduet.
- Vindu i vindfang er ikke funksjonstestet, da selger opplyser om at hengsle er ødelagt og vindu kan ramle ut ved åpning.
- Vindu på sørøstre bod i 2. etg er ikke funksjonstestet, da det er lagret fullt av innbo og det ikke er mulig å ta seg frem til vindu.
- Ett av vinduene på det nordre soverommet har skade i bunnkarm. (Nytt vindu) anbefales utbedret med overflatebehandling.
- Kjellervinduer er isolert igjen og har flere knuste glass.

VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT
- Alle de eldste vinduene og balkongdøren har behov for å skiftes.
- Det mangler oppbrett i enden på beslag. Dert er risiko for at fukt kan trenge inn bak kledning og skape fuktskader på bakside av ytterkledning og i konstruksjonen, samt nedsatt effekt av varmeisolering. Det bør monteres beslag med oppbrett i endene

## 4. Tak

©mstr.no

www.bmtf.no

## TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

---

Taket er kontrollert fra bakkeplan, fra takstige og i fra innside loft.
Tak lagt om og etterisolert i 2023 av DC Bygg AS.

YTTERTAK
- Saltak med ark på en side. Yttertekking av betongtakstein.

KONSTRUKSJON
- Sperrekonstruksjon i tre.

LUFTING
- Det er observert lufteventil opp mot mønet i gavlene.

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

---

**Merknader:**

## TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

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.

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

---

Taktekking og pipe er kontrollert fra bakkeplan, fra takstige med punktvis skyving av takstein for kontroll av undertak, sløyfer og lekter, samt kontroll av undertak i fra innside av loft.

TAKTEKKING
- Undertak av treverk, duk som tett undertak
- Sløyfe på 30 mm, steinlekt på 30 mm
- Yttertekking av betongtakstein
- Beslag på vindskier, i gradrenner, ned i takrenner i takfot og på skorsteiner. mønetetting under mønestein over mønekam.

SKORSTEIN
- Skorsteiner er helbeslått med topphatt.
- Skorsteinenes munning har en vertikal høyde på 71 cm og 68 cm over mønet.

UTSTYR PÅ TAK
- Snøfanger over inngangsparti og takstige opp til begge skorsteiner.

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

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**
SKORSTEIN
- Av hensyn til brannsikkerhet i tilfelle skorsteinsbrann bør skorsteinens munning ligge minst 0,8 m over takets høyeste punkt ved skorsteinen og ha horisontal avstand til takflaten på minst 3,0 m. Når skorsteinen ligger nær mønet, bør skorsteinsmunningen ha minst 3,0 m horisontal avstand til en tenkt forlengelse av takflaten for ikke å komme for nær mønet. Det er likevel tilstrekkelig at skorsteinens munning er minst 0,8 m over mønet. Avstanden måles fra røykløpets indre flate.
Det anbefales å skape avstand fra skorsteinens munning på minimum 0,8 m.

## 5. Loft

**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med tilkomst via loftsluke fra gang i 2.etg. Uinnredet.
Loft er etterisolert og det er ikke mulig å ta seg frem da man ikke ser hvor man kan gå. Inspeksjon er utført opp igjennom loftsluke.
Det anbefales ytterligere undersøkelser or å avklasre tilstand videre innover.
Tak er lagt om i 2023og det er etterisolert med 10 cm i skråtakene.

OVERFLATER
- Undertak av treverk

KONSTRUKSJON
- Sperrekonstruksjon i treverk

LUFTING
- Det er observert luftesjikt over etterisolering i skråtak.
- Det er observert lufteventiler i alle gavler plassert opp mot mønet.

ISOLASJON
- Etterisolert i loftsrom på ukjent tidspunkt og skråtak ble etterisolert ved omlegging av tak.

Loft fremstår luftig og tørt.

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 tegn til noe avføring fra mus. Det bør gjøres tiltak for å stoppe eventuell tilkomst inn i boligen.
Det er observert vepsebol. Insekter kan komme inn. Det anbefales tiltak for å kontrollere eventuelle insektsnett i lufteventiler og luftespalter, samt stenge andre hull og lignende som veps og andre insekter kan ta seg inn i.
- Det er ikke mulighet for inspeksjon av hele loft. Det anbefales å montere gangbaner for å muliggjøre kontroll av loft uten å tråkke ned isolasjon og risiko for skade himling under.
- Det er observert en del plastsekker fra isolasjon på overflaten til isolasjon på loft. Det bør fjernes da det kan skape kondens som kan skape fuktskader og redusert effekt av isolasjon.

VENTILERING
- Det observeres at luftespalten i skråtak ikke er ført langt nok opp som anbefalt. For å unngå inntrenging av kaldt luft i isolasjonen over hanebjelkene, bør luftespalten rekke så langt innover på loftet at den horisontale avstanden fra der lufta trenger inn på loftet og ned til isolasjonen er minst 200 mm.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

Platting med tilgang fra ute.

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

OVERFLATER
- Gulv impregnert treverk
- Platting er overbygget med yttertaket dratt ut over.

REKKVERK
- Ingen rekkverk

---

Terrasse med tilgang fra stue. Bygget i 2025 av eier selv.

KONSTRUKSJON
- Fundamentert med trestolper til terreng. (Av eldre dato)
- Bærende konstruksjon i impregnert treverk (dragere av eldre dato)

OVERFLATER
- Gulv i impregnert treverk.

REKKVERK
- Rekkverk i impregnert treverk
- Rekkverk har en høyde på 95 cm over gulv.

**Merknader:**
OVERFLATER
- Plattingens gulv har skruehoder som stikker opp. Risiko for skader på objekter og individer. Tiltak for å senke eller skifte ut skruer som stikker opp anbefales.
- Plattingen har noe værslitasje overflate. Det anbefales å slipe og overflatebehandle gulvet.
- Kledning går ned og forbi platting. Se punkt 2.1 for detaljer.
- Kledning ved terrasse er svært nærme overflaten til gulvet. Se punkt 2.1 for detaljer.

REKKVERK
- Rekkverk på veranda er lavere enn dagens forskriftskravet på 100 cm. Det anbefales tiltak for å heve rekkverk til dagnes forskriftskrav på 100 cm.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Våtrom av ukjent årstall.

OVERFLATER
- Vegger har malt trepanel.
- Himling har malt trepanel.
- Himling og vegg har normal bruksslitasje for alderen.

VENTILERING
- Mekanisk vifte, holder ark ved test. Avkast ut.
- Overstrømningsspalte under dør.
- Åpningsbart vindu.

INNREDNING
- Dusjkabinett
- Vask med skrukraner, speil over og skap under vask.
- Vegghengt høyskap vedsiden av vask.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Plassbygd benk over vaskemaskin.

---

**Merknader:**
OVERFLATER
- Det er tegn til gammel fuktpåvirkning på gulvlister og veggpanel bak dusjkabinett. Antatt vann fra avrenning fra dusjkabinett som har rent utover gulv og fuktet opp gulvlister og kledning. Overflatebehandling har sluppet og boblet, måles tørt med pigger i tre på befaring.
- Overflatene i våtsone til dusj og vask er ikke i vannbestandige materialer.
- Misfargede fuger mot gulvlister.

INNREDNING
- Tegn til sprekker i vask nede ved sluk.

Badet er ikke bygget som et våtrom og var markert på tegninger fra kommunen som soverom og må påregnes full rehabilitering for å kunne brukes fullt ut som våtrom.

**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

---

Våtrom av ukjent årstall.

OVERFLATER
- Gulv har fliser

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Gulv er tilnærmet flatt. Slukrist er 5 mm lavere enn høyeste punkt.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**
OVERFLATER
- Det er observert sprekker i flere fliser, gjennomgående fra midt foran dør til gjennomføring av avløpsrør til vask og sprekker i fuger foran dusjkabinett i samme retning som sprekk i fliser litt lenger ut på gulvet. Antatt årsak er bevegelse i gulvet, ytterligere undersøkelser kreves for å avklare endelig årsak.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Det er svakt fall på gulv og ingen terskel ved dør. Risiko for at det kan trenge vann ut i tilliggende rom og forårsake vannskader.

Badet er ikke bygget som et våtrom og var markert på tegninger fra kommunen som soverom og må påregnes full rehabilitering for å kunne brukes fullt ut som våtrom.

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Våtrom av ukjent årstall.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast, plassert under dusjkabinett. Kan ikke se tegn til membran.
- Det er kun mulig å gjøre kontroll av membran i sluk.

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

---

**Merknader:**
SLUK OG MEMBRAN
- Membran kan ikke påvises.
- Badet er ikke bygget som et våtrom og det er stor risiko for vannskader utover i bolig ved en vannlekkasje grunnet svakt fall på gulv og utette løsninger.
- Vegger i våtsoner er ikke bygget i vannbestandig eller tett materiale.
- Det er ikke observert korrekt vanntett oppkant langs vegger og det er ikke tilfredstillende fall på gulv for terskelfri løsning.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

**TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

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

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

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

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERFLATER
- Vegger har malt panelplater av eldre årgang.
- Himling har tak-ess plater
- Gulv har laminat.

Overflater har normal bruksslitasje for alderen.

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

VENTILERING
- Ventilator holder ark på laveste hastighet. Avkast ut

INNREDNING
-Profilert kjøkkeninnredning med benkeskap, overskap og høyskap integrert komfyr.
- Nisje for oppvaskmaskin
- Frittstående kjøleskap
- Laminat benkeplate med nedsenket steketopp og nedsenket vask med ett-greps blandebatteri.

---

**Merknader:**
OVERFLATER
- Mangler et gulvbord i et hjørne ved kjøkkeninnredning.
- Det er fjernet et kjøkkenskap ved kjøleskap og undergulv synes.
- Enkelte sår og hakk i gulv.
- Gulv er ikke lagt helt under sokkel ved vask.
- Stedvis knirk i gulv.

VENTILERING
- Lyset på ventilator fungerer ikke.

INNREDNING
- Enkelte sår og hakk
- Enkelte uoriginale fronter.
- Spekker i enkelte skuffefronter
- Behov for justering av flere skapdører.
- Dør på høyskap subber noe mot gulv, mangler sokkel.
- Gammel fuktskade i bunn av innredning under vask. Måles tørt på befaring.

VANNRØR
- Trykkslag i vannrør ved stenging av vannkran på vask. Se vurdering under punkt 10.1.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

**TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

---

Grov kjeller med tilkomst fra gang og utvendig inngang.

OVERFLATER
- Vegger med ubehandlet betong, pusset isopor, pusset teglstein.
- Tak med malt slett plate, ubehandlet trepanel.

VENTILERING GENERELT
- Ingen ventiler. Kun åpen katteluke i dør.

---

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:**
OVERFLATER
- Noe saltutslag på vegger. Uavklart om det er drenering i bakken utenfor. Se punkt 1.1 for vurdering av drenering.
- Sprekker i grunnmur. Se punkt 1.1 for detaljer vurdering.

VENTILERING GENERELT
- Svak ventilering. Kun igjennom dør og åpen katteluke i dør. Anbefaler å montere lufteventiler i alle rom i kjeller.
- Sterk lukt av kloakk i kjeller. Selger viser frem et lufterør fra kloakkledning som kommer opp i kjellergulv. Se punkt 10.1 for vurdering.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Grov kjeller med tilkomst fra gang og utvendig inngang.

OVERFLATER
- Gulv med ubehandlet betong

**Merknader:**
OVERFLATER
- Riss og sprekker i gulv. Sprekkene kan være tegn til bevegelse i grunnen og bør holdes under oppsikt. Sprekkene kan fylles med fugemasse med svake elastiske egenskaper, slik at eventuell bevegelse blir raskt synlig ved oppsprekking i fuge. Rådgivende ingeniør på bygg og geolog bør kontaktes om sprekkene viser tegn til å utvikler seg.
- Fuktskjolder og saltutslag på gulv. Antatt ingen isolering og fuktsperre i gulv. Kapillært oppsug kan forekomme.

**TG iu** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Grov kjeller med tilkomst fra gang og utvendig inngang.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble ikke boret 73mm hull, da alle vegger er i mur.
- Det ble ikke målt med pigger i trevirke, da alle vegger er i mur.

VENTILASJON AV ROM FOR VARIG OPPHOLD
- Ingen rom for varig opphold.

**Merknader:**

## 10. VVS

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Privat vann og avløp.
Delvis skjult anlegg i 1.og 2.etg. Åpent anlegg i kjeller og krypekjeller med tilgang.

INNVENDIGE VANNRØR
- Stoppekraner plassert i kjeller. En for bad og begge wc-rom, samt en for kjøkken. Funksjonstestet og i orden. Stoppekran for kjøkken har også to naboer påkoblet.
- Vannrør i kobber, stål og plast.

INNVENDIGE AVLØPSRØR
- Avløpsrør i plast og støpejern.
- Lufting av kloakk i kjeller og kan se ut som at det går et rør opp til loft. Rør opp til loft er ikke avklart og må undersøkes nærmere. Det er ikke tegn til at det er ført over tak.
- Staking skjer via toalett, sluk, avløp i vasker og via lufterør i kjeller.

WC
- Gulvstående toaletter.

**Merknader:**
INNVENDIGE VANNRØR
- Det er rennemerker og korrodering på enkelte vannrør og koblinger. Det anbefales at røranlegg gås over av rørlegger.
- Det er mange stoppekraner og flere naboer er påkoblet vannet. Stoppekraner bør endres slik at bare bolig blir stengt ned og at man har 1 kran å forholde seg til for bolig og 1 kran for naboer. Det anbefales at rørlegger utbedrer situasjonen.
- Det registreres trykkslag ved bruk av vannkran på kjøkken. Trykkslag kan forårsake lekkasjer ved at koblinger, bend og rør blir svekket over tid. Anbefaler å kontakte rørlegger for utbedring.
- Deler av anlegget er utgått på levetid, men har ikke tegn til symptomer på lekkasje. Anbefaler full gjennomgang av røranlegget med rørlegger for vurdering av risiko.
- Utekran og oppkobling av utekran er utført uten bruk av rørlegger.
- Vannrør i kjeller er ikke termisk isolert. Risiko for frostskader på vannrør. Anbefaler å få termisk isolasjon på vannrør.

INNVENDIGE AVLØPSRØR
- Det har vært tilfeller med tilbakeslag, men det har ikke skjedd nye hendelser etter montering av nytt renseanlegg. Siste tilfellet var i januar 2023.
- Lufting på kloakk må undersøkes nærmere. Om det er lufterør ført opp til loft eller om det stopper i kasse på wc-rom i 2.etg.Er lufting ført til loft er det risiko for kondens- og fuktskader. som kan være vanskelig å oppdage. Lufting bør føres over tak slik at lufting i kjeller kan stenges og lukt av kloakk i kjeller elimineres.

## TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VVB fra 2022 på 190 L plassert i kjeller. Lekkasjesikring ansees som ivaretatt, da det er sluk i gulv i rommet.

**Merknader:**

## Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024

Luft-til-luft varmepumpe satt inn desember 2024. Utført av Momarken Varmepumpeservice AS i følge eier.

**Merknader:**

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2

### 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

---

Åpningsbare vinduer og noen veggventiler.
Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. Vurdert under punkt 7.1.1 og 8.1.
Kjellerventilasjon vurdert under punkt 9.1.1.

---

**Merknader:**
- Få veggventiler i 1. etg. Anbefales å montere ventiler i oppholdsrom som ikke har dette.
- Mangler veggventil på hovedsoverom. Anbefaler å montere veggventil.

## 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 2013

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017

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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Nyere sikringsskap plassert på bod i 2.etg med 14 automatsikringer inkludert hovedsikring og overspenningsvern. Sikringsskap og sikringer skiftet i sin helhet i 2017 av Kaaen Rakkestad Elektro AS

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

INNHENTET FRA DLE v/ Rakkestad Energi
- Opplysninger på eiendom Herrefosserveien 352, 1894 Rakkestad.
Målernummer: 7359992891357108
Siste kontroll utført: 03.10.2013 - saksnr 4181.
Status: Ingen åpne avvik, alle avvik er utbedret. Fremvist brev fra Rakkestad Energi på at alle avvik er lukket.

SAMSVARSERKLÆRINGER
- 05.08.2024Kaaen Rakkestad Elektro AS
2 Nye kurser til kjøkkenet, 5 stikkontakter, 3 koblingssbokser. Bytte koblingssboks gang. Bytte brytere vindfang.(Samsvarserklæring oversendt på e-post)
- 08.01.2024, Kaaen Rakkestad Elektro AS
Bytte defekt termostat (Samsvarserklæring oversendt på e-post)
- 19.11.2021, Kaaen Rakkestad Elektro AS
Lagt opp ny kurs til stekeovn, og sluttkontroll (Samsvarserklæring oversendt på e-post)
- 09.03.2017, Kaaen Rakkestad Elektro AS
Nytt sikringsskap, bolig. "Gamle forlegningsmåter" på kabler som før hadde 16A
sikringer, derav 15A automater i stedet for 13A (forlegningsmåte C). Nytt utestikk. (Samsvarserklæring oversendt på e-post)
- Rakkestad Energi bekrefter over e-post at i 2017 ble det sendt inn elsmartmelding fra Kaaen Rakkestad Elektro AS om flytting av inntak fra låve til bolighus, da låven holdt på å falle ned.
Kaaen Elektro foresto arbeidet inkl. flytting av strømmåler.

---

**Merknader:** - Selger opplyser om at det er deler av arbeid med kabling, kobling til kontakter, koblingsbokser og brytere i bod i 1.etg og på nordre og søndre soverom i 2.etg som er utført av dem selv.

SAMSVARSERKLÆRINGER
- Det er ikke fremvist samsvarserklæring for tilkobling av strøm til VVB, kun faktura. Utført av Kaaen Rakkestad Elektro AS. Anbefaler å kontakte utførende installatør for oversendelse av dokumentasjon.

INNHENTET FRA DLE v/ Rakkestad Energi
- Det foreligger avvik som ikke er lukket fra tilsyn i 2013. Se vedlagt purring med avviksliste.

Det anbefales at el-fagkyndig personell i fra bedrift som er autorisert installatør utfører en utvidet kontroll av hele el-anlegget, da det er mer enn 5 år siden siste tilsyn av DLE, deler av anlegget er utført av ufaglærte og at det er manglende samsvarserklæringer for enkelte arbeider.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Fremviste tegninger viser kun fasade mot nordvest og sydvest, samt plan i 1.etg. Det er kun gjort vurdering av bruken av rommene i 1.etg.
- 1.etg avviker fra fremviste byggetegninger godkjent hos kommunen. Soverom i 1.etg på tegning er gjort om til bad og vaskerom, vaskerom ved kjøkken er gjort om til matbod. Dette har ingen betydning for lovlighet og behøver ingen videre tiltak.
- 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
- Trapp til 2.etg mangler håndløpe mot vegg og avstand mellom vertikale spiler i rekkverk er mer enn 10 cm. Rekkverk i trapp er 75 cm over trinn ved trappenese. Rekkverk mot trappehull i 2.etg er 83 cm høyt. Åpning i rekkverk og høyde er mindre enn dagens forskriftskrav på minimum 90 cm høyde og maksimum 10 cm åpning.
- Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløpe
- Det er ikke montert stigesikring ved fot av takstige.
- Det er ikke montert snøfangere over alle areal hvor det er oppholds- eller gangareal.

## 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 håndløpere og rekkverk i trapper, for å tilfredsstille dagens forskrifter.
- Det anbefales å montere stigesikring ved fot av takstige for å tilfredsstille dagens forskriftskrav.
- Det anbefales å montere snøfangere over alle areal hvor det er oppholds- eller gangareal, for å tilfredsstille dagens forskriftskrav.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | FUNDAMENTER/GRUNNMUR<br>- Grunnmur i plasstøpt betong har en del sprekker i flere vegger som kan virke til å være gjennomgående. Sprekkene kan være tegn til bevegelse i grunnen og bør holdes under oppsikt. Rådgivende ingeniør på bygg og geolog bør kontaktes om sprekkene viser tegn til å utvikler seg.<br><br>DRENERING/NEDLØP<br>- Nedløp ført til grunnen mangler løvsil. Rør i grunnen kan gå tett av fremmedlegemer og nedfall fra trær. Anbefaler å montere løvsil på på nedløp.<br>- Det er forsenkning på belegningsstein inntil grunnmur ved trapp. Tegn på utvasking av masser i grunnen. Nedløp går ned rett ved siden av. Hull i rør i grunnen til takvann kan være årsak til utvasking. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og videre tiltak.<br>- Det er ikke påvist drenering. Det anbefales ytterligere undersøkelser omkring drenering ved undersøkelse av grunnen i forbindelse med forsenkning ved trapp, for å avklare tilstedeværelse, eventuell tilstand og videre tiltak.<br><br>BYGGEGRUNN<br>- Boligen ligger i et områder definert på kommunes kart med rasfare, samt at det er kartlagt som område med marin avsetning i nasjonal løsmassedatabase. I og med at det er observert sprekker i grunnmur må disse holdes med oppsikt, da det kan være tegn til bevegelse i grunnen. Rådgivende ingeniør på bygg og geolog bør kontaktes om sprekkene viser tegn til å utvikler seg. |
| 1.2 | Krypekjeller |
| | OVERFLATER<br>- Dert er lagret mye organisk materiale på gulv i krypekjeller. Dette kan gi grobunn for forskjellige typer organismer og være tilholdssted for skadedyr. Anbefales fjernet.<br><br>VENTILERING<br>- Svak ventilering. Anbefaler å montere lufteventiler i veggene.<br><br>Det anbefales ytterligere undersøkelser for å skaffe oversikt over krypekjeller under nordre del. I følge eier er det svært lav fri høyde og jordgulv, samt at det observeres fall mot bolig på terreng på yttersiden. Dette er ting som kan gjøre til at det er skadepotensiale i krypekjeller. Det er ikke observert lufteventiler inn i denne delen. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | SKORSTEIN<br>- Av hensyn til brannsikkerhet i tilfelle skorsteinsbrann bør skorsteinens munning ligge minst 0,8 m over takets høyeste punkt ved skorsteinen og ha horisontal avstand til takflaten på minst 3,0 m. Når skorsteinen ligger nær mønet, bør skorsteinsmunningen ha minst 3,0 m horisontal avstand til en tenkt forlengelse av takflaten for ikke å komme for nær mønet. Det er likevel tilstrekkelig at skorsteinens munning er minst 0,8 m over mønet. Avstanden måles fra røykløpets indre flate.<br>Det anbefales å skape avstand fra skorsteinens munning på minimum 0,8 m. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | OVERFLATER<br>- Det er tegn til noe avføring fra mus. Det bør gjøres tiltak for å stoppe eventuell tilkomst inn i boligen.<br>Det er observert vepsebol. Insekter kan komme inn. Det anbefales tiltak for å kontrollere eventuelle insektsnett i lufteventiler og luftespalter, samt stenge andre hull og lignende som veps og andre insekter kan ta seg inn i.<br>- Det er ikke mulighet for inspeksjon av hele loft. Det anbefales å montere gangbaner for å muliggjøre kontroll av loft uten å tråkke ned isolasjon og risiko for skade himling under.<br>- Det er observert en del plastsekker fra isolasjon på overflaten til isolasjon på loft. Det bør fjernes da det kan skape kondens som kan skape fuktskader og redusert effekt av isolasjon.<br><br>VENTILERING<br>- Det observeres at luftespalten i skråtak ikke er ført langt nok opp som anbefalt. For å unngå inntrenging av kaldt luft i isolasjonen over hanebjelkene, bør luftespalten rekke så langt innover på loftet at den horisontale avstanden fra der lufta trenger inn på loftet og ned til isolasjonen er minst 200 mm. |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | OVERFLATER<br>- Plattingens gulv har skruehoder som stikker opp. Risiko for skader på objekter og individer. Tiltak for å senke eller skifte ut skruer som stikker opp anbefales.<br>- Plattingen har noe værslitasje overflate. Det anbefales å slipe og overflatebehandle gulvet.<br>- Kledning går ned og forbi platting. Se punkt 2.1 for detaljer.<br>- Kledning ved terrasse er svært nærme overflaten til gulvet. Se punkt 2.1 for detaljer.<br><br>REKKVERK<br>- Rekkverk på veranda er lavere enn dagens forskriftskravet på 100 cm. Det anbefales tiltak for å heve rekkverk til dagnes forskriftskrav på 100 cm. |
| 7.1.1 | Bad Overflate vegger og himling |
| | OVERFLATER<br>- Det er tegn til gammel fuktpåvirkning på gulvlister og veggpanel bak dusjkabinett. Antatt vann fra avrenning fra dusjkabinett som har rent utover gulv og fuktet opp gulvlister og kledning. Overflatebehandling har sluppet og boblet, måles tørt med pigger i tre på befaring.<br>- Overflatene i våtsone til dusj og vask er ikke i vannbestandige materialer.<br>- Misfargede fuger mot gulvlister.<br><br>INNREDNING<br>- Tegn til sprekker i vask nede ved sluk.<br><br>Badet er ikke bygget som et våtrom og var markert på tegninger fra kommunen som soverom og må påregnes full rehabilitering for å kunne brukes fullt ut som våtrom. |
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | OVERFLATER<br>- Mangler et gulvbord i et hjørne ved kjøkkeninnredning.<br>- Det er fjernet et kjøkkenskap ved kjøleskap og undergulv synes.<br>- Enkelte sår og hakk i gulv.<br>- Gulv er ikke lagt helt under sokkel ved vask.<br>- Stedvis knirk i gulv.<br><br>VENTILERING<br>- Lyset på ventilator fungerer ikke.<br><br>INNREDNING<br>- Enkelte sår og hakk<br>- Enkelte uoriginale fronter.<br>- Spekker i enkelte skuffefronter<br>- Behov for justering av flere skapdører.<br>- Dør på høyskap subber noe mot gulv, mangler sokkel.<br>- Gammel fuktskade i bunn av innredning under vask. Måles tørt på befaring.<br><br>VANNRØR<br>- Trykkslag i vannrør ved stenging av vannkran på vask. Se vurdering under punkt 10.1. |
| 9.1.1 | Kjeller Veggenes og himlingens overflater |
| | OVERFLATER<br>- Noe saltutslag på vegger. Uavklart om det er drenering i bakken utenfor. Se punkt 1.1 for vurdering av drenering.<br>- Sprekker i grunnmur. Se punkt 1.1 for detaljer vurdering.<br><br>VENTILERING GENERELT<br>- Svak ventilering. Kun igjennom dør og åpen katteluke i dør. Anbefaler å montere lufteventiler i alle rom i kjeller.<br>- Sterk lukt av kloakk i kjeller. Selger viser frem et lufterør fra kloakkledning som kommer opp i kjellergulv. Se punkt 10.1 for vurdering. |
| 9.1.2 | Kjeller Gulvets overflate |

©mstr.no



www.bmtf.no

| | |
|---|---|
| | OVERFLATER<br>- Riss og sprekker i gulv. Sprekkene kan være tegn til bevegelse i grunnen og bør holdes under oppsikt. Sprekkene kan fylles med fugemasse med svake elastiske egenskaper, slik at eventuell bevegelse blir raskt synlig ved oppsprekking i fuge. Rådgivende ingeniør på bygg og geolog bør kontaktes om sprekkene viser tegn til å utvikler seg.<br>- Fuktskjolder og saltutslag på gulv. Antatt ingen isolering og fuktsperre i gulv. Kapillært oppsug kan forekomme. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | INNVENDIGE VANNRØR<br>- Det er rennemerker og korrodering på enkelte vannrør og koblinger. Det anbefales at røranlegg gås over av rørlegger.<br>- Det er mange stoppekraner og flere naboer er påkoblet vannet. Stoppekraner bør endres slik at bare bolig blir stengt ned og at man har 1 kran å forholde seg til for bolig og 1 kran for naboer. Det anbefales at rørlegger utbedrer situasjonen.<br>- Det registreres trykkslag ved bruk av vannkran på kjøkken. Trykkslag kan forårsake lekkasjer ved at koblinger, bend og rør blir svekket over tid. Anbefaler å kontakte rørlegger for utbedring.<br>- Deler av anlegget er utgått på levetid, men har ikke tegn til symptomer på lekkasje. Anbefaler full gjennomgang av røranlegget med rørlegger for vurdering av risiko.<br>- Utekran og oppkobling av utekran er utført uten bruk av rørlegger.<br>- Vannrør i kjeller er ikke termisk isolert. Risiko for frostskader på vannrør. Anbefaler å få termisk isolasjon på vannrør.<br><br>INNVENDIGE AVLØPSRØR<br>- Det har vært tilfeller med tilbakeslag, men det har ikke skjedd nye hendelser etter montering av nytt renseanlegg. Siste tilfellet var i januar 2023.<br>- Lufting på kloakk må undersøkes nærmere. Om det er lufterør ført opp til loft eller om det stopper i kasse på wc-rom i 2.etg.Er lufting ført til loft er det risiko for kondens- og fuktskader. som kan være vanskelig å oppdage. Lufting bør føres over tak slik at lufting i kjeller kan stenges og lukt av kloakk i kjeller elimineres. |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | - Få veggventiler i 1. etg. Anbefales å montere ventiler i oppholdsrom som ikke har dette.<br>- Mangler veggventil på hovedsoverom. Anbefaler å montere veggventil. |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 1.3 | Terrengforhold |
| | - Terrenget faller mot bolig fra nord, langs med bolig mot sør og fra bolig i sør. Det er skadepotensiale i krypekjeller under nordre del som ikke er tilgjengelig og skader som er vanskelige å oppdage kan oppstå. .<br>Som generell anbefaling bør det som et minimum være fall på 1:50 og 3 m ut fra bolig eller fall på minimum 1:50 langs med boligen om boligen ligger i skrånende terreng. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.- |
| 2.1 | Yttervegger |
| | OVERFLATER<br>- Trekledning flasser maling.<br>- Trekledning har en god del bord som har større sprekker og skader. Kan suge fukt og skape fuktskader videre innover i konstruksjonen.<br>- Det er flere kledningsbord rundt om på boligen som har råteskader, samt at hele østveggen har mange bord med skader og råte.<br>- Kledning går helt nedtil beslag på vannbrett over og under vinduer og dører. Det er anbefalt å ha minimum 6 mm glippe for å redusere faren for fuktoppsug i kledning.<br>- Kledning går ned og forbi platting og er svært nærme overflaten til gulvet på terrasse. Vedlikehold og kontroll av overflaten kan ikke gjøres like godt som resten av overflaten på ytterkledning. Dette kan gi skader og redusert levetid. Generell anbefaling er å ha en beslagsløsning mot yttervegg og ned på gulv og ha fri avstand mellom gulv og nedkant av ytterkledning av tre på minimum150 mm.<br><br>LUFTING/VINDSPERRE<br>- Vindsperre er skadet i et hjørne mot sørvest hvor kledning spriker.<br><br>Det bør gjøres skifte av store deler, eventuelt hele kledningen rundt om på boligen. Vindsperre, isolasjon og konstruksjon bør da også kontrolleres ved skifte av kledning. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER<br>- Balkongdør har slarkete lukkemekanisme og er vanskelig å lukke. Har sterk værslitasje utvendig.<br>- Vinduer mot øst i 1 etg subber i karm og er harde å lukke.<br>- Ytterdør har glippe mellom karm og omramning og mangler vindtetting mellom karm og vindsperre. Ytterdør mangler tetting i form av beslag eller fug i bunnen.<br>- Vinduer på bad og wc-rom i 1.etg subber i karm.<br>- Vindu på søndre soverom subber i karm og lukkemekanismen i bunnkarm på vindusblad har løsnet.<br>- Vindu på hovedsoverom subber i karm og lar seg ikke lukke med håndtak. Det er råte i karmen.<br>- Vindu på minste soverom har avskalling innvendig på vindusblad og indre glassramme hører ikke til vindu da hengslene ikke passer til vinduet.<br>- Vindu i vindfang er ikke funksjonstestet, da selger opplyser om at hengsle er ødelagt og vindu kan ramle ut ved åpning.<br>- Vindu på sørøstre bod i 2. etg er ikke funksjonstestet, da det er lagret fullt av innbo og det ikke er mulig å ta seg frem til vindu.<br>- Ett av vinduene på det nordre soverommet har skade i bunnkarm. (Nytt vindu) anbefales utbedret med overflatebehandling.<br>- Kjellervinduer er isolert igjen og har flere knuste glass.<br><br>VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT<br>- Alle de eldste vinduene og balkongdøren har behov for å skiftes.<br>- Det mangler oppbrett i enden på beslag. Dert er risiko for at fukt kan trenge inn bak kledning og skape fuktskader på bakside av ytterkledning og i konstruksjonen, samt nedsatt effekt av varmeisolering. Det bør monteres beslag med oppbrett i endene |
| 7.1.2 | Bad Overflate gulv |

©mstr.no



www.bmtf.no

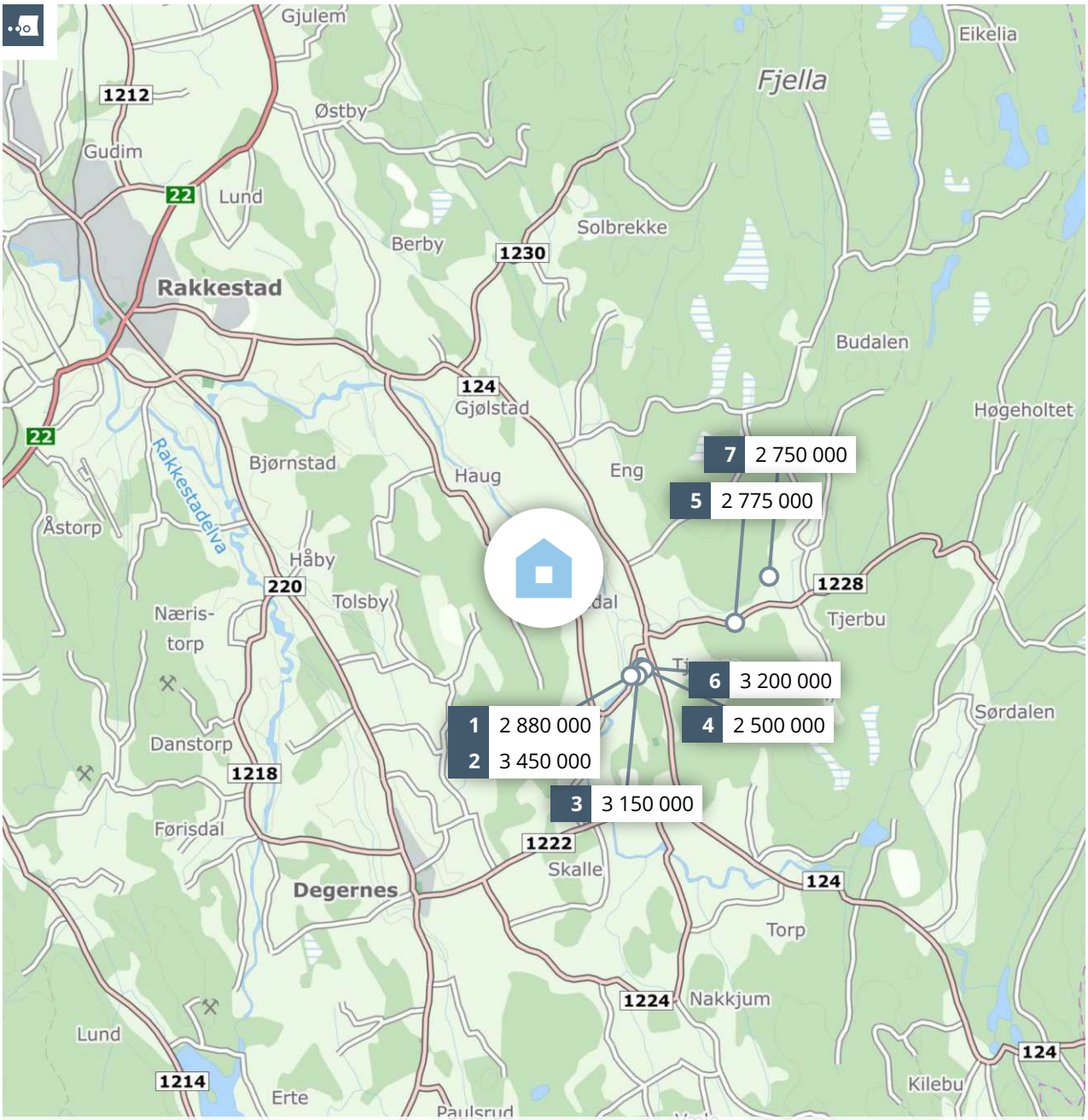
| | |
|---|---|
| | OVERFLATER<br>- Det er observert sprekker i flere fliser, gjennomgående fra midt foran dør til gjennomføring av avløpsrør til vask og sprekker i fuger foran dusjkabinett i samme retning som sprekk i fliser litt lenger ut på gulvet. Antatt årsak er bevegelse i gulvet, ytterligere undersøkelser kreves for å avklare endelig årsak.<br><br>FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL<br>- Det er svakt fall på gulv og ingen terskel ved dør. Risiko for at det kan trenge vann ut i tilliggende rom og forårsake vannskader.<br><br>Badet er ikke bygget som et våtrom og var markert på tegninger fra kommunen som soverom og må påregnes full rehabilitering for å kunne brukes fullt ut som våtrom.<br>Alle kostnader knyttet til rehabilitering av badet er tillagt punkt 7.1.3. |
| 7.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | SLUK OG MEMBRAN<br>- Membran kan ikke påvises.<br>- Badet er ikke bygget som et våtrom og det er stor risiko for vannskader utover i bolig ved en vannlekkasje grunnet svakt fall på gulv og utette løsninger.<br>- Vegger i våtsoner er ikke bygget i vannbestandig eller tett materiale.<br>- Det er ikke observert korrekt vanntett oppkant langs vegger og det er ikke tilfredstillende fall på gulv for terskelfri løsning.<br><br>Badet er ikke bygget som et våtrom og var markert på tegninger fra kommunen som soverom og må påregnes full rehabilitering for å kunne brukes fullt ut som våtrom. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




# Meglers verdivurdering

# HERREFOSSERVEIEN 352

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 15.09.2025

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

# Herrefosserveien 352, 1894 RAKKESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1927

GNR 51 BNR 7 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS TJERNES

Verdivurdert til

**3 300 000**

| - | 3 300 000 | 13 147 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 251 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 4 831 m² | |
| Byggeår | | | | | 1927 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Krypkjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tjernesveien 5 | | | | 04.09.2017 | 2 450 000 | **2 880 000** | 0 | 2 880 000 | **13 649** |
| | 211 m² | 1980 | 1 085 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Tjernesveien 5 | | | | 29.06.2021 | 3 550 000 | **3 450 000** | 0 | 3 450 000 | **16 351** |
| | 211 m² | 1980 | 1 085 m² | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Tjerneskleiva 18 | | | | 24.05.2022 | 2 950 000 | **3 150 000** | 0 | 3 150 000 | **18 750** |
| | 168 m² | 1982 | 1 067 m² | 4 sov | | | | | | |
| 4 | Tjerneskleiva 8 | | | | 26.10.2018 | 2 600 000 | **2 500 000** | 0 | 2 500 000 | **14 286** |
| | 175 m² | 1978 | 1 002 m² | 3 sov | | | | | | |
| 5 | Dalenveien 121 | | | | 11.01.2021 | 2 500 000 | **2 775 000** | 0 | 2 775 000 | **17 344** |
| | 160 m² | 1935 | 1 166 m² | 3 sov | | | | | | |
| 6 | Tjerneskleiva 4 | | | | 25.05.2023 | 3 200 000 | **3 200 000** | 0 | 3 200 000 | **17 486** |
| | 183 m² | 1979 | 1 066 m² | 4 sov | | | | | | |
| 7 | Tangelandveien 34 | | | | 27.01.2020 | 2 750 000 | **2 750 000** | 0 | 2 750 000 | **14 474** |
| | 190 m² | 1932 | 2 182 m² | 5 sov | | | | | | |

Velkommen til Herrefosserveien 352 – en sjarmerende og romslig enebolig med hele 4 831 kvm eiet tomt. Eiendommen ligger fredelig og landlig til kun 9,5 km øst for Rakkestad sentrum, omgitt av vakker natur og åpne jordbruksområder. Her kan du nyte stillhet, gode solforhold og flotte turmuligheter rett utenfor døren, samtidig som du har kort kjøreavstand til skoler, butikker og øvrige servicetilbud. Tomten byr på store plenarealer, beplantning, kjøkkenhage og drivhus – perfekt for deg som ønsker å dyrke eller skape ditt eget hageparadis. Uthus/garasje gir rikelig plass til lagring, bil og hobbyprosjekter. Boligen kombinerer sjarm og oppgraderinger med blant annet nytt tak (2023), varmepumpe (2024) og ny terrasse (2025) – ideelt for deg som ønsker både landlig ro og et hjem med gode moderne kvaliteter.

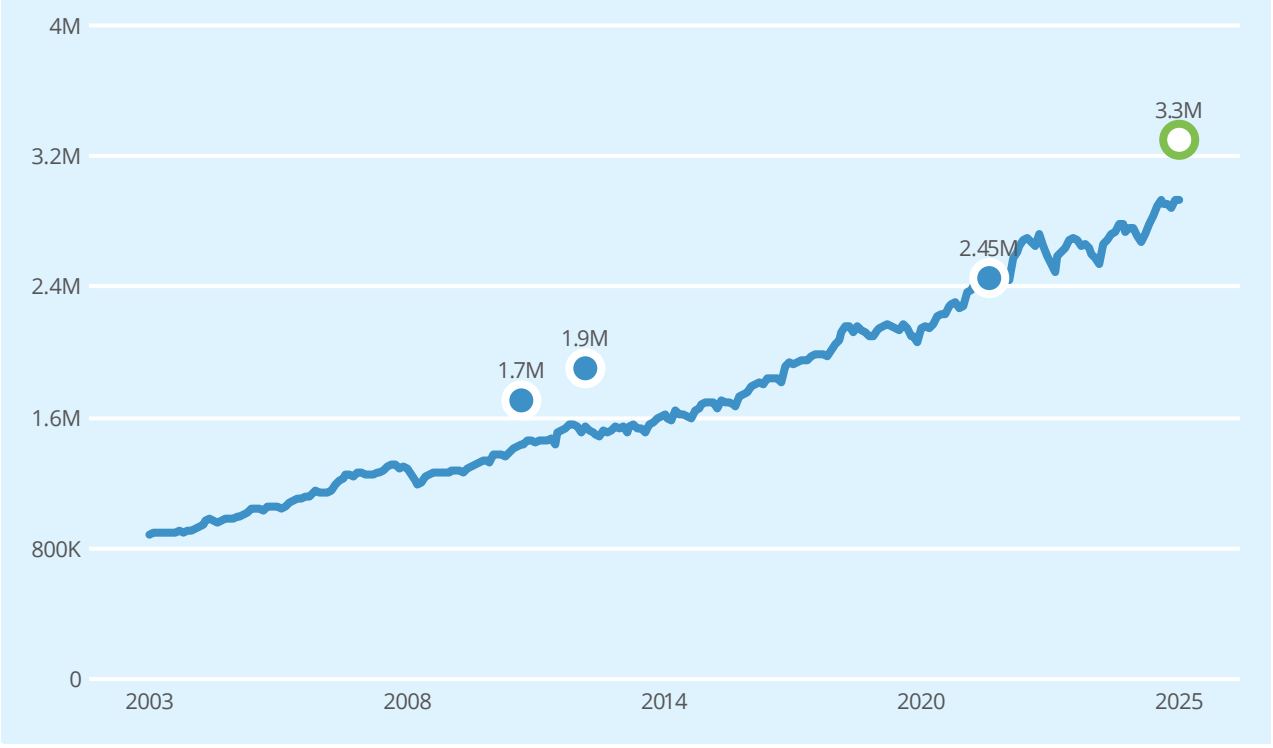
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.07.2021 | 12.07.2021 | 30.07.2021 | 2 450 000 | 2 450 000 | 0 | 2 450 000 | 2 |
| 24.08.2011 | 16.08.2012 | 14.09.2012 | 1 990 000 | 1 900 000 | 0 | 1 900 000 | |
| 22.03.2011 | | 22.03.2011 | - | 1 700 000 | - | 1 700 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Byttet tak

# Eneboliger til salgs i 1894 RAKKESTAD nå

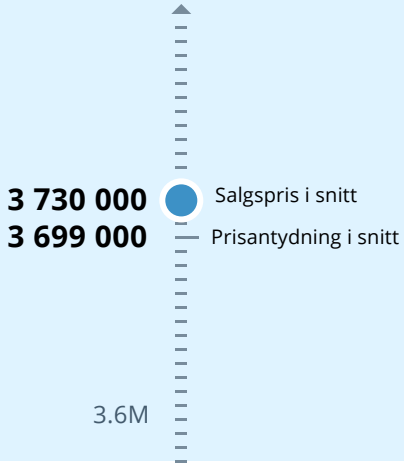
4
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

# Eneboliger solgt i 1894 RAKKESTAD siste 9 mnd

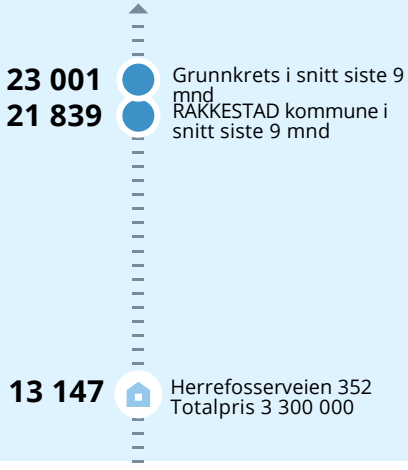
10
eneboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av
115
dager

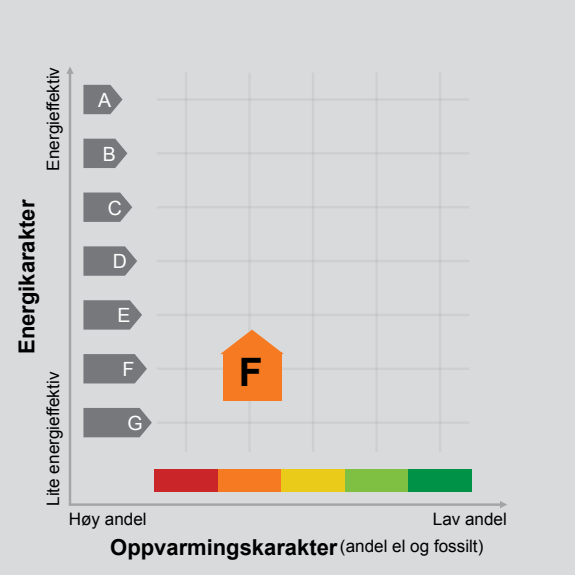
for 0.2% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Herrefosserveien 352 |
| Postnummer | 1894 |
| Sted | RAKKESTAD |
| Kommunenavn | Rakkestad |
| Gårdsnummer | 51 |
| Bruksnummer | 7 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 147682026 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-162046 |
| Dato | 29.08.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Tidsstyring av panelovner**
**- Isolere varmtvannsrør**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Luft kort og effektivt**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1927 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 251 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 4: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

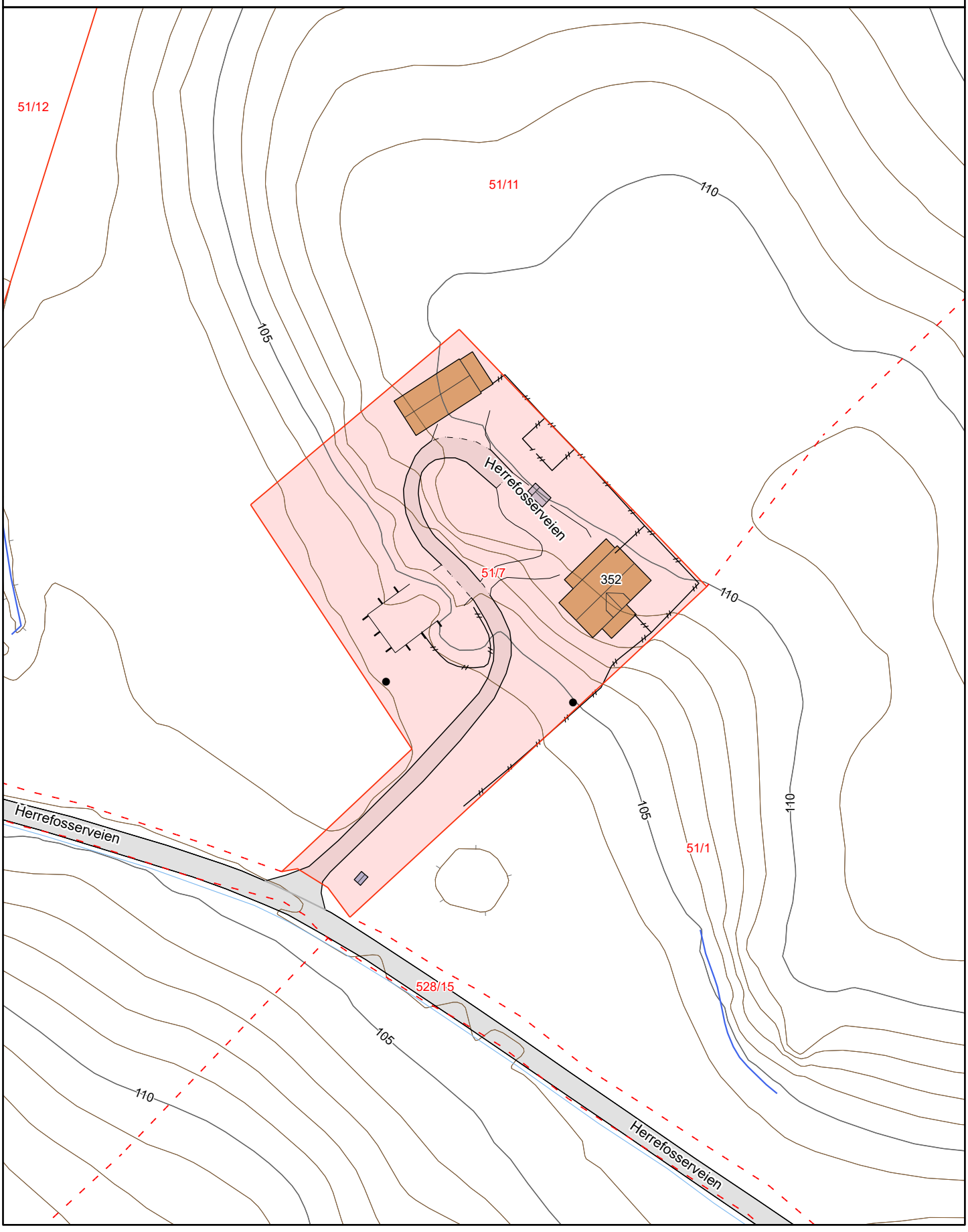
### Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

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

# Oversiktskart

Adresse: **Herrefosserveien 352, 1894 Rakkestad**
Gnr/Bnr: **3120/51/7/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4831 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.08.2025



# Matrikkelkart

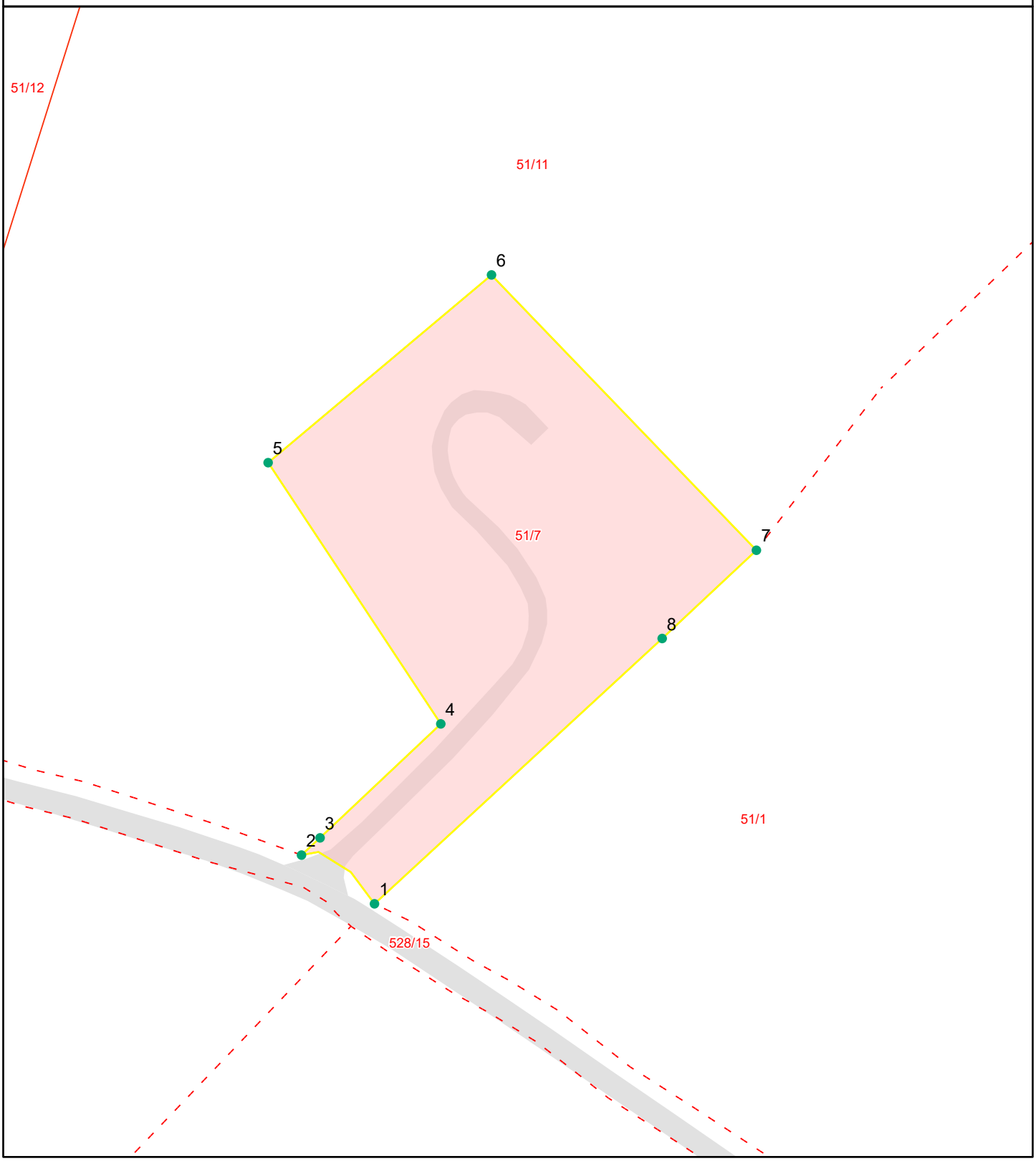
Adresse: **Herrefosserveien 352, 1894 Rakkestad**
Gnr/bnr: **3120/51/7/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4831 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.08.2025

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4831 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6586141.79 | 638924.44 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 17.52 | 0 |
| 2 | 6586150.77 | 638910.97 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.68 | 0 |
| 3 | 6586153.95 | 638914.4 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 30.63 | 0 |
| 4 | 6586174.95 | 638936.68 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 57.75 | 0 |
| 5 | 6586223.09 | 638904.81 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 53.84 | 0 |
| 6 | 6586257.69 | 638946.04 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 70.48 | 0 |
| 7 | 6586206.95 | 638994.93 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 23.81 | 0 |
| 8 | 6586190.69 | 638977.54 | Jordfast stein | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 72.2 | 0 |

# Rakkestad brannvesen

**Blankett for tilsyn med ildsted og skorstein**

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

| **Eier:** | **Adresse:** Herrefosserveien 352, 1894 Rakkestad | **G.nr/Br.nr/F.nr** 051 / 007 / 000 |
|---|---|---|

**Antall / type og plassering av skorstein(er): 2**
To 9" teglskorsteiner begge plassert midt i huset en mot øst og en mot vest.

**Antall / type og plassering av ildsted(er): 3**
Jøtul peis 8 i stue tilknyttet skorstein mot øst i 1 etasje. Jøtul beta kombi i tv-stue og en gammel bryggepanne i kjeller, begge tilknyttet skorstein mot vest.

**Annet:**

## FEIL ELLER MANGLER VED:

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

## ANMERKNINGER / TILTAK:

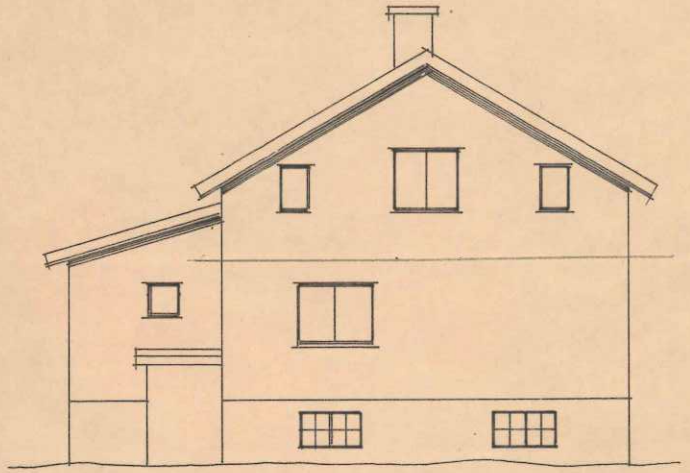
| | |
|---|---|
| 1.6 | Begge skorsteinene er tildekket for tilsyn på en side i begge etasjer (fjerne tildekking eller rehabilitere etter godkjent metode). Skorstein mot vest mangler utsparing i etasjeskiller (utbedres/rehabiliteres etter godkjent metode). |
| 2.5 | Gammel bryggepanne i kjeller må settes i stand før eventuell bruk. |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Tilsynet ble utført 28.7.2023 av.....
Kim Ryden

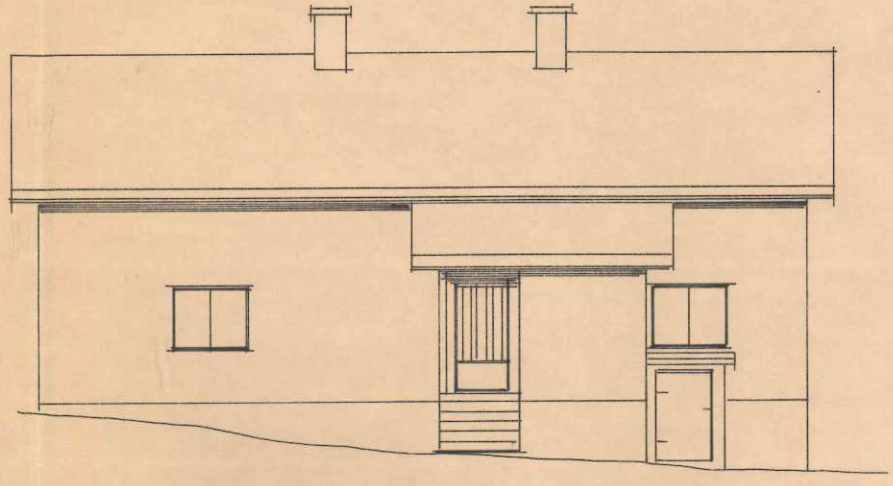
**Vennlig hilsen Rakkestad brannvesen.**
**telefon 69225500**

Per Fosser, Framnes.

Tilbygg. M 1:100



SYD - VEST



NORD - VEST.

TILBYGG

Degernes 6/9-72

Arne Forkal

ARKIV

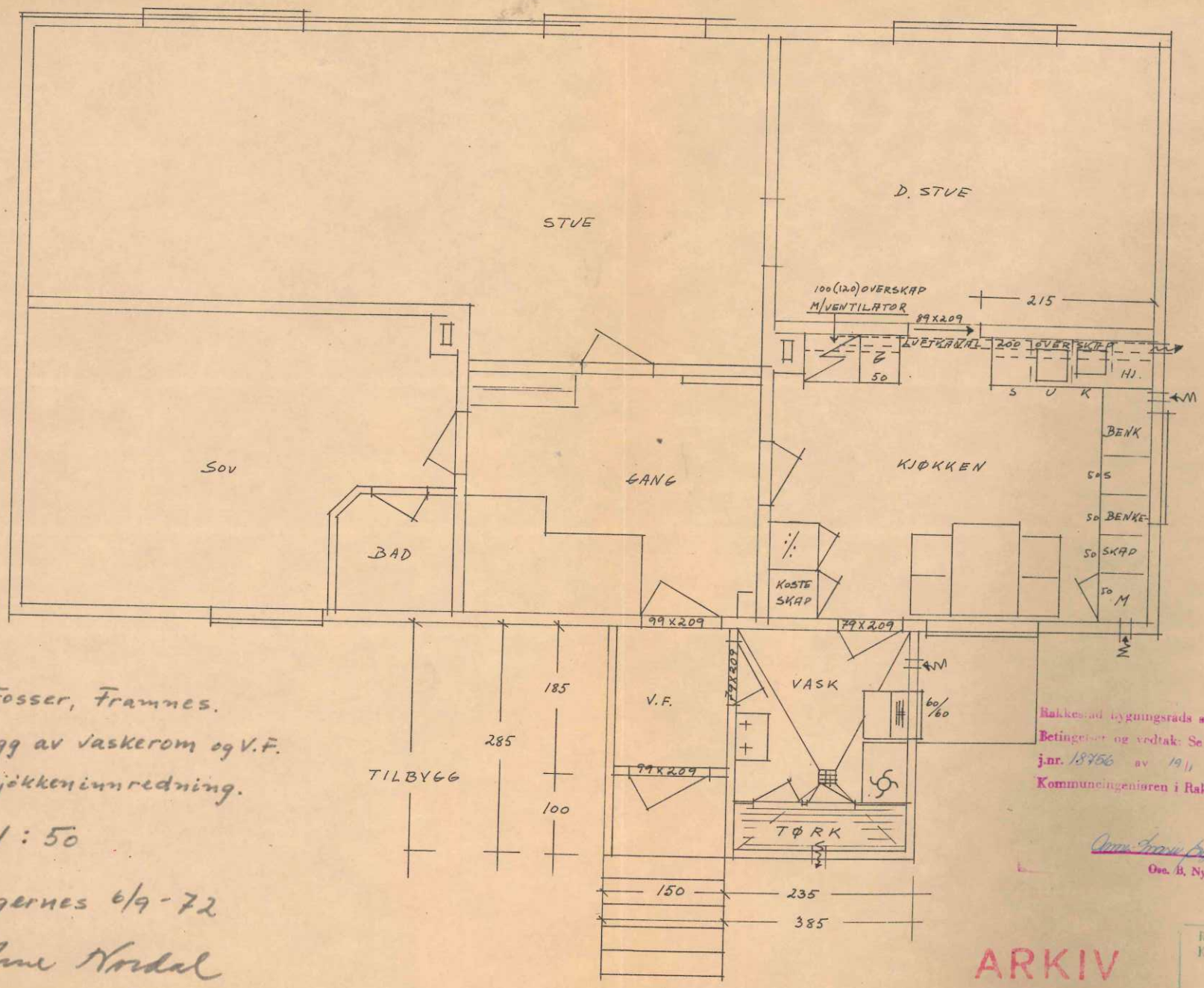
Mappe nr. .....

Rakkestad bygningsråds sak 3/73
Betingelser og vedtak: Se vårt skriv
j.nr. 18756 av 19/1 - 1973
Kommuneingeniøren i Rakkestad, 19/1 -1973

Arne Svein Syverstad

Oscar S. Nymo.

RAKKESTAD KOMM. ING.
02. 10. 72
Inn.. 17977




Per Fosser, Framnes.

Tilbygg av vaskerom og V.F.

Ny kjøkkeninnredning.

M 1:50

Degernes 6/9-72

Arne Nordal

Rakkestad bygningsråds sak 3/73

Betingelser og vedtak: Se vårt skriv

j.nr. 18766 av 19/1 - 1973

Kommuneingeniøren i Rakkestad, 19/1 -1973

Anne Marie Sylvestad

Oce. B. Nymo.

ARKIV

Mappe nr. .....

RAKKESTAD KOMM. ING.

02. 10. 72

Jnr. 17977

# 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.