

# aktiv.



Bjørknesveien 9, 1925 BLAKER

**Romslig enebolig over 2 plan, med utsikt og gode solforhold. Garasje og mye lagringsplass. Landlig og barnevennlig!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Elene Moseby Torre

**Mobil** 922 61 669  
**E-post** elene.moseby@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Aurskog**  
Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 96 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 886 100,-  
**Selger:** Tommy Løken  
Turid Løken

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total** 163/222 kvm  
**Tomtstr.:** 643.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 300, bnr. 144  
**Oppdragsnr.:** 1105250019

# Din nye bolig!

Bjørknesveien 9 er en lys og romslig enebolig over to plan, med barnevennlig beliggenhet i landlige omgivelser. Nabolaget omkranses av åkre og flott natur, og her bor man i kort gangavstand til buss, dagligvare og helårs turområder. Plasseringen i ytterkant av feltet gir gode solforhold og vid utsikt over landskapet. Solen nytes til fulle på en stor veranda ved stuen og på en balkong utenfor hovedsoverommet. Boligen har to garasjer, den ene i bruk som bod.

Stuen er stor med vedovn og ny varmepumpe, mens kjøkkenet har spiseplass, mye oppbevaring og gode arbeidsflater. På et flislagt bad er det dusjhjørne, og boligen har et vaskerom for enklere hverdager. Det er tre soverom og et stort rom i bruk som kjellerstue. Flere rom er utstyrt med gulvvarme, og boligen har rikelig med lagringsplass.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	24
Megler .....	39
.....	39
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	67
Kart fra kommunen .....	72
Kommuneplankart .....	74
Nabolagsprofil .....	75
Våre samarbeidspartnere .....	78
Forbrukerinformasjon .....	84
Budskjema .....	85



Bjørknesveien 9 - en lys og romslig enebolig over to plan - med barnevennlige omgivelser og solrike uteområder.

## Kort fortalt

- Romslig enebolig over to plan.
- Gårdsplass og to garasjer.
- Landlig og barnevennlig.
- Kort kjørevei til togstasjon.
- Stor veranda utenfor stuen.

- Balkong ved hovedsoverom.
- Vid utsikt over nærområdet.
- Gode solforhold på tomten.
- Utstrakt bruk av gulvvarme.
- Kjøkken med spiseplass.
- Kjøkkeninnredning fra 2009.

- God skap- og benkeplass.
- Stor stue med mye dagslys.
- Vedovn og varmepumpe.
- Varmepumpen er fra 2024.
- Innredet rom i bruk som stue.

- Ildsted etablert i rommet.
- Bad utstyrt med dusjhjørne.
- Vaskerom i underetasjen.
- Tre soverom med skap.
- Rikelig med lagringsplass.
- Loft, utebod og tre boder.



Entréen (bildet under) fremstår romslig og har en stor, plassbygd skyvedørgarderobe for praktisk oppbevaring av ytterklær og sko. I tillegg er det plass til kommoder eller lignende. Laminatgulvet har lun gulvvarme.

Boligen har egen inngang til underetasjen (bildet høyre), der entréen har gulvfliser og varmekabler.



Velkommen inn!

Inngangspartiet er praktisk overbygd - og har plass til en hyggelig sittebenk.





Kjøkkenet ligger i eget rom og er lyst og tidløst. Det er plass til en hyggelig, liten spiseplass.

Den takhøye innredningen har lyse, profilerte fronter, vinhille, vitrineskap og oppvaskkum i porselen, nedfelt i en laminatbenkeplate.

Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Videre er det opplegg for oppvaskmaskin og nisje for komfyr og kjøleskap.





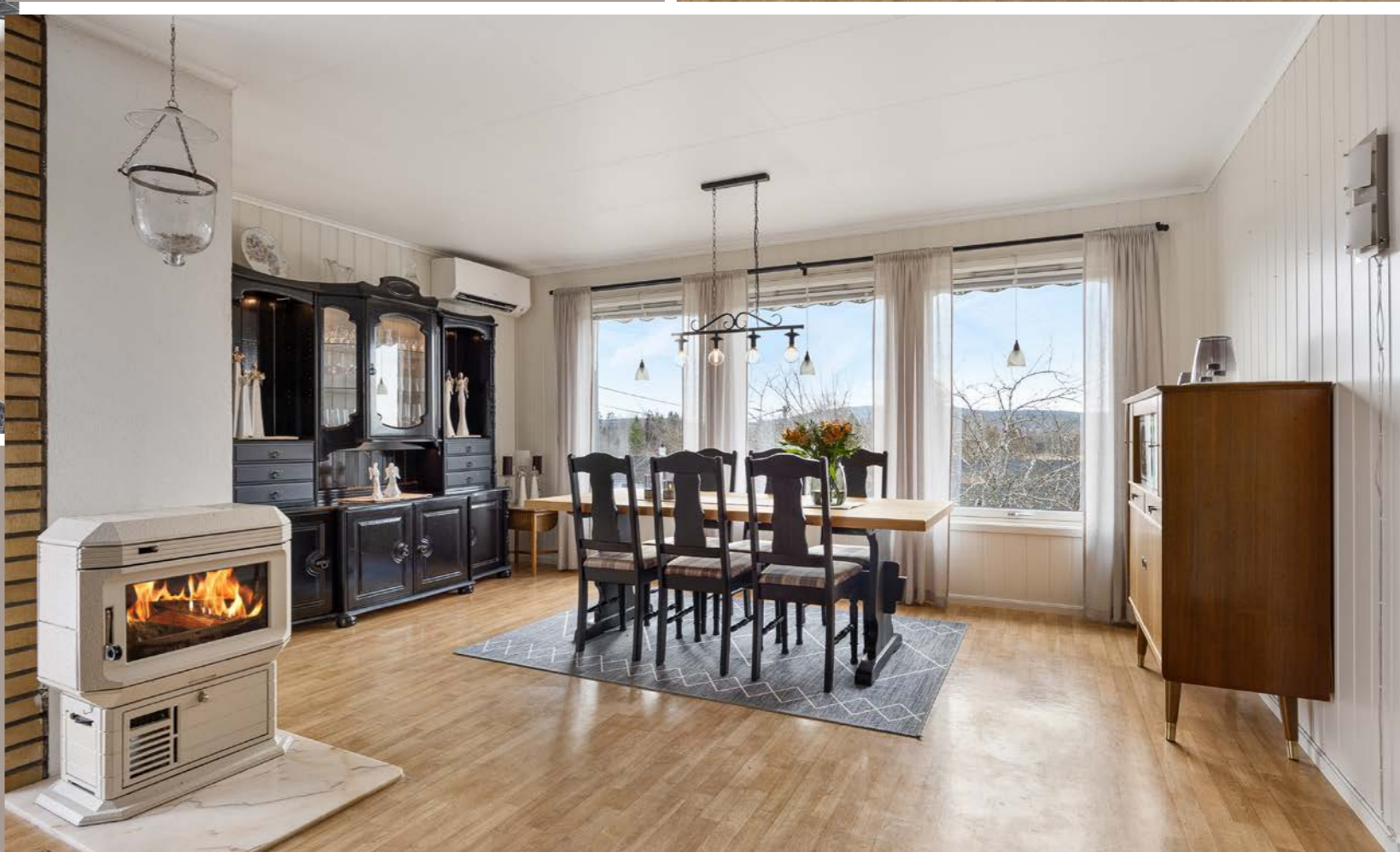
Atmosfæren i stuen er lun og god, med både vedovn, gulvvarme og ny varmepumpe.

Laminat på gulvet kombineres med vegger malt i behagelige fargetoner.

Det er god plass til sofagruppe og spisebord - hvor du kan samle familie og venner til hyggelige lag.



Stuen har godt naturlig lysinnfall fra de store, gode vindusflatene.



Badet ligger i første etasje og har innredning med heldekkende servant over skapseksjon, matchende veggskap og speilskap med belysning.

Videre er det dusjhjørne med skyvedører, gulvmontert toalett og varme i gulvet.



Vaskerommet ligger i underetasjen og har utslagsvask av plast og opplegg for vaskemaskin.



Alle tre soverommene er innredet med skap.

Soverommet i underetasjen  
(bilde under) har varme i gulvet.



Boligen har tre soverom - hvorav hovedsoverommet har stort garderobeskap og utgang til egen balkong.





Underetasjen består av entré, gang, soverom, vaskerom, innredet rom og 3 boder.

Det innredede rommet er av god størrelse og i dag i bruk som stue. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold grunnet krav til dagslysflate. Rommet må også omsøkes bruksendret ifht. opprinnelig tegninger som viser disp. rom.

Rommet er av god størrelse med plass til flere sittegrupper.

I himlingen er det downlights.  
En peisovn sørger for ekstra hygge og varme.





Verandaen utenfor stuen er av god størrelse med plass til flere utegrupper og grill. En markise sørger for effektiv solskjerming.

Parkering kan gjøres i en garasje bygd inntil huset ved hovedinngangen, eller på den asfalterte gårdsplassen.

Integrert i underetasjen har boligen en garasje på ca. 26 kvm - denne benyttes i dag som lagringsplass.



# Plantegning

## 1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


## U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 163 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 59 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 222 m<sup>2</sup>  
TBA: 37 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje  
BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Entré, trapperom/gang, stue, vaskerom, soverom, 3 boder.  
BRA-e: 26 11 m<sup>2</sup> Garasje. Bod (utvendig adkomst). 1. etasje  
BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Entré/gang, trapperom/gang, kjøkken, stue, bad/wc, 2 soverom.  
BRA-e: 22 m<sup>2</sup> Garasje.

## TBA fordelt på etasje

1. etasje  
37 m<sup>2</sup> Terrasse/balkongareal.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA areal er veranda, balkong og inngangspartiet. Del av bod under garasje har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

643.4 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og barnevennlige, med flotte turmuligheter i skog og mark. Bussen stopper like ved, og nærmeste dagligvare nås på få minutter. Tomten er solrik og skrånende, opparbeidet med trær, busker, gressplen og diverse beplantning. Hagen byr på godt med boltreplass, og har en

koselig lekestue til glede for de minste. Taket på huset ble tekket om i 2013, og foran hovedinngangen finner man en asfaltert gårdsplass med mulighet for parkering.

Fra stuen er det utgang til en romslig og delvis overbygd veranda, med markise og vidstrakt utsikt over landskapet. En levegg gir fin skjerming, og verandaen innredes enkelt i ulike soner for hygge dagen lang. Sommerdagene tilbringes også på en balkong utenfor hovedsoverommet, og sammen med verandaen og inngangspartiet måler balkongen ca. 37 kvm. Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig nabolag på Blaker i Lillestrøm kommune. Her vil du bo i landlige og trygge omgivelser, samtidig som det er kort vei til skoler, barnehager, dagligvareforretning og offentlig transport.

Fra eiendommen er det ca. 35 minutter med bil til Lillestrøm. Her vil du finne alt av nødvendige fasiliteter, servicetilbud og tjenester. Her er også togstasjon med avganger i retning Oslo, Drammen og Gardermoen for å nevne noe. Kjøreturen fra eiendommen til Gardermoen er ca. 40 minutter. Sørumsand ligger ca. 10 minutter unna med bil hvor du vil finne et bredere utvalg av dagligvareforretninger, legevakt, tannlege og Fokus kjøpesenter med diverse butikker.

Blaker stasjon ligger ca. 10 minutter unna med bil. Her kan du hoppe på toget i retning Asker og Kongsvinger hvor du vil ha mulighet til å hoppe av i Lillestrøm, Oslo og Årnes på strekningen. Togturen

til Lillestrøm tar ca. 25 minutter og ca. 35 minutter til Oslo S.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Joker Blaker, hvor du også finner post i butikk og PostNord. Butikken er søndagsåpen og ligger ca. 5 minutters gange fra boligen.

For barna er det kort vei til flere lekeplasser og fotballbaner, mens de voksne kan ta en kort kjøretur til treningssentre på Sørumsand. I Sørumsand finnes og flere flotte turområder, som gleder og er tilrettelagt for både store og små. Blant anbefales kulturstien langs Glomma. Langs stien er flere skilt med tekst og bilder fra historiske øyeblikk, fra steinalder, vikingtid og fremover. Stien har grusdekke og tar deg ned til Barvika, som er et populært bade- og grillsted om sommeren.

## Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barneskole er Blaker skole og ligger ca. 5 minutter unna med bil. Her finner du også Blaker barnehage. Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand VGs ligger begge ca. 10 minutter unna med bil.

## Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass, Hellne, ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. Her går bussen til blant annet Sørumsand og Bjørkelangen. Blaker stasjon ligger ca. 10 minutter unna med bil.

## Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekkingen er av pappshingel. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning og deler har liggende trebordkledning. Etasjeskiller: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av lettbetongelementer. Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

## Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Plater på vegger membran på gulv og i dusj sone fliser på gulv byttet innredning.  
2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: membran mansjett.  
2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.  
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Lagt membran opp mot husvegg fra terrassen. sveiset membran over hele terrassen ut over dryppkant.  
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Lagt takshingel Nytt dekke og rekkverk på terrasse.

## Innhold

### Kort fortalt

- Romslig enebolig over to plan.
- Gårdsplass og to garasjer.
- Landlig og barnevennlig.
- Kort kjørevei til togstasjon.
- Stor veranda utenfor stuen.
- Balkong ved hovedsoverom.
- Vid utsikt over nærområdet.
- Gode solforhold på tomten.
- Utstrakt bruk av gulvvarme.
- Kjøkken med spiseplass.
- Kjøkkeninnredning fra 2009.
- God skap- og benkeplass.
- Stor stue med mye dagslys.
- Vedovn og varmepumpe.
- Varmepumpen er fra 2024.
- Innredet rom i bruk som stue.
- Ildsted etablert i rommet.
- Bad utstyrt med dusjhjørne.
- Vaskerom i underetasjen.
- Tre soverom med skap.
- Rikelig med lagringsplass.
- Loft, utebod og tre boder.

### Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom.

Underetasje: Entré, gang, soverom, vaskerom, innredet rom og 3 boder.

Annet: Innebygd utebod på ca. 11 kvm og et kaldloft som har adkomst via takluke med nedfellbar stige.

### Entré

Velkommen inn i et romslig familiehjem med god fleksibilitet og stort potensial for de nye eierne. Ytterdøren er overbygd, på et inngangsparti med ringeklokke, downlights og plass til et koselig

kafésett. Vel inne har entreen gråmalte vegger og 1-stavs laminatgulv med varme. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygd skyvedørgarderobe med speilfronter. Boligen har egen inngang til underetasjen, der entreen er innredet med gulvfliser og varmekabler.

### Kjøkken

Kjøkkenet er lyst og tidløst, med hvitmalte vegger og varme under laminatgulv. Om ønskelig er det rom for en hyggelig, liten spiseplass, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Selve kjøkkenet er oppført i en stor og smart u-form med god skap- og benkeplass.

Innredningen er fra 2009, med takhøye overskap, hvite, profilerte fronter, vinhyller, vitrineskap og dobbel oppvaskkum i porselen nedfelt i en benkeplate av laminat. Belysning og hvite metrofliser er montert over deler av benken, og over kokesonen er en ventilator installert. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

### Stue

Stuen er et pent og romslig oppholdsrom, med gode lys- og utsiktsforhold via store vindusflater i to himmelretninger. Vinduene inkluderer en skyvedør til den solrike verandaen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Atmosfæren i stuen er lun og god, med både vedovn, gulvvarme og ny varmepumpe. Laminat på gulvet kombineres med vegger malt i behagelige fargetoner, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med både langbord og stor sofagruppe. I underetasjen har boligen et stort, innredet rom med ildsted og downlights, som i dag benyttes som

ekstra stue.

### Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på et bad i første etasje og et eget vaskerom i underetasjen. Badet har flislagt gulv og våtromsplater på veggene. Varmekabler er installert, og på badet er det toalett og et dusjhjørne med skyvedører. Den øvrige innredningen består av et lyst servantskap, et matchende veggskap og et speilskap med belysning over servanten. Vaskerommet er nylig malt med våtromsmaling, og rommet har opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask av plast.

### Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom, fordelt med ett i underetasjen og to sammen i andre etasje. På hovedsoverommet oppe er det egen balkong, og her våkner man til strålende utsikt over nærområdet. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og rommet har mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite fronter i profilert utførelse.

Også de øvrige soverommene er innredet med skap, og rommet nede har varme i gulvet. En skyvedørgarderobe er etablert i entreen oppe, og rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjene, i en stor utebod og i tre boder i underetasjen.

### Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:

Utvendig > Garasje i 1. etasje: Garasje i 1. etasje. Garasjen er bygget inntil boligen. Garasjen har grunnmur av murte lettklinkerblokker. Etasjeskiller/gulv av lettklinkerelementer. Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Vippeport i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er skader i grunnmur til garasjen med synlige sprekker og skjevheter i muren.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer av murte lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningssskader. Gjelder støttemur ved gårdsplass og i hagen. Årsak er jordtrykk/trykk fra terrenget.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekingen er av pappshingel og er fra 2013 iht. eier. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurdering av avvik: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret hovedsaklig. Del av

pipebeslaget er fra nyere tid.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er stedvis slitasje og avflassing av overflatebelegg.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning og deler har liggende trebordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Undertaket er stedvis misfarget trolig pga. kondens pga. luftlekkasje i dampspærren på varm side i konstruksjonen. Det er stedvis misfarging i undertaket rundt pipe og ventilasjonsrør, trolig pga. lekkasje ved beslag (del av pipebeslag er skiftet i senere tid).

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Det er vinduer fra byggeåret, samt fra 2001, 2017 og 2021.

Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Avviket gjelder vinduer i stue U. etasje og soverom i U. etasje som er fra byggeåret.

Utvendig > Dører: Entredører i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt, fra nyere tid. Balkongdør

soverom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 2017. Terrassedør er skyvedør av aluminium med glassfelt med 3-lags glass prod. 1977.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Begge entredører subber i karm. Entredør i U. etasje er utett rundt karm, mangler beslag eller annen tetting.

Utvendig > Balkong: Balkong med betong-/lettbetongdekke og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Utvendig > Veranda med garasje under: Veranda med lettklinkerelementer og med spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon. Gulv er tekktet asfaltapp/takmembran eller lignende og tekkingen er fra ca. år. 2000 iht. eier. Fallforhold på taket er ikke mulig å måle pga. terrassegulvet.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Utvendig > Garasje i U. etasje: Garasje i U. etasje med veranda over, inntil boligen. Betongdekke mot grunn. Vegger/grunnmur av murte lettklinkerblokker. Leddport i metallkonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis riss og avskaling på innvendig grunnmur. Betonggulvet er ujevnt/grovstøpt. Det er sprekk i gulvet ved garasjeporten. Lettklinkerelementer har stedvis skader og synlig/eksponert armering som vil ruste

ved eksponering og materialet vil dermed svekkes.

Innvendig > Overflater: Gulv: Laminat, vinylbelegg, fliser og betong. Vegger: Malte flater/plater, panelplater, trepanel og baderomsplater. Himling: Himlingsplater, trepanel og malte lettklinkerelementer.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvfliser i entre i U. etasje har bom (hulrom) og det er dermed fare for at flisene kan løsne over tid. Himlingsplater i gang/stue i 1. etasje har synlig nedbøyning - pga. dårlig innfesting. Det er stedvis slitasje og slitajemerker på overflater.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Boder i U. etasje har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv i U. etasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt

grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Innvendig > Rom Under Terreng - 2: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Stue i U. etasje har 1 vegg under terrenget og hulltaking ble foretatt her. Stue i U. etasje har laminatgulv og veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper: Rett tretrapp. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen har en del slitajegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Innvendig > Innvendige dører: 3-speils formpressede dører og heltredører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling: Vegger: Baderomsplater. Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke

fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Badet rommet har god funksjonalitet med dusjvegger.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkelte gulvfliser har bom (hulrom) og det er fare for at flisene løsner over tid. Det er sprang (ujevne overganger) i fliser. Det er slitte flisfuger i dusj.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra 2002 med ukjent utførelse. Opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning: Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med skyvedører. Badet romsinnredning med servantskap, speilskap og overskap. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Innredningen har slitasje-/svelleskader.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Det er naturlig avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Gulv: Vinylbelegg. Det er ingen varmekilde i gulvet

eller rommet forøvrig. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 85mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvbelegget er misfarget og har slitasje.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet på vaskerommet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og takhøye overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av porselen. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er fra 2009 iht. eier. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis slitasjemerker på innredningen. Det er riss/krakellering i porselenet på oppvaskkummen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert på vaskerom og har produksjonsår 1992. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år lht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.

Spørsmål til eier:  
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1980.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Nei.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

Generelt om anlegget:  
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.



9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja.

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Drenering med drenerør rundt grunnmur.

Dreneringen er hovedsaklig fra byggeåret og deler av dreneringen er fra 1999 iht. eier. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige

vannledninger er av jern-/kobberør. Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Boligen er tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på utvendige vannledninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Ingen anmerkninger.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det innredede rommet/stue i u. etasje er iht. tegningen godkjent som disponibelt rom og det foreligger dermed avvik iht. dagens bruk. Tilbygd veranda med garasje under er ikke beskrevet på tegningen og dette er således ikke byggemeldt/godkjent.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar: Montert varmepumpe i 2024 iht. eier.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Det innredede rommet/stue i u. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 06.03.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2004, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

**Innbo og løsøre**

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og vaskerommet. Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer, og en ca. 200 liters varmtvannsbreder er plassert på vaskerommet.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Parkering**

Det er parkering i en garasje bygd inntil huset ved hovedinngangen, med loft, stikkontakt på fasaden og et areal på ca. 22 kvm. Integrert i underetasjen har boligen en garasje på ca. 26 kvm, som i dag benyttes som lagringsplass. Foran hovedinngangen

finner man en asfaltert gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

**Energi**

**Oppvarming**

Eneboligen oppvarmes elektrisk med en varmepumpe fra 2024 i stuen, supplert av gulvvarme i begge entreene, på badet, på kjøkkenet, i stuen, på soverommet nede og i deler av det

innredede rommet i underetasjen. For vedfyring er det ildsteder i stuen og på det nederste planet.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

#### **Kommunale avgifter**

Kr 13 812

#### **Kommunale avgifter år**

2025

#### **Info kommunale avgifter**

Beløpet er foreløpig prognose for 2025, mottatt fra Lillestrøm kommune.

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

#### **Eiendomsskatt**

Kr 2 380

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens

boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 194 229.

Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 776 914.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel veivedlikehold, snømåking, strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### **Vannavgift**

Kr 3 000

#### **Vannavgift år**

2024

#### **Info vannavgift**

Iht. opplysninger mottatt fra Blaker Vannverk var vannavgiften i 2024 pålydende kr 3 000 inkl. mva. Avgiften faktureres 2 gng. pr. år - i mars og september. Eierskifte skal meldes til vannverket direkte: post@blakervannverk.no.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 300, bruksnummer 144 i Lillestrøm kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 3205/300/144:

12.01.1978 - Dokumentnr: 195 - Erklæring/avtale FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for kommunen, Tele- og elverket

06.09.1977 - Dokumentnr: 6054 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:300 Bnr:133

01.01.2020 - Dokumentnr: 372476 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:100 Bnr:144

01.01.2024 - Dokumentnr: 260878 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:300 Bnr:144

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg bolig, datert 13.10.1981.

Det er utstedt ferdigattest for nybygg garasje, datert 21.02.1981.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via privat stikkvei som deles med flere naboeiendommer. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann: Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Iht. opplysninger og kart mottatt fra Lillestrøm kommune ligger eiendommen innenfor et område det potensielt kan finnes marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleire utviklet av NVE følger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
95 000 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

96 350 (Omkostninger totalt)  
112 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
115 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 912 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 915 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger/ overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke

kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler**

Elene Moseby Torre  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
[elene.moseby@aktiv.no](mailto:elene.moseby@aktiv.no)  
Tlf: 922 61 669

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,  
Aurskog senter  
1930 Aurskog  
Tlf: 638 54 010

#### **Salgsoppgavedato**

15.03.2025



*Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF*

**Elene Moseby Torre**

Mobil: 92261669  
E-post: [elene@aktiv.no](mailto:elene@aktiv.no)

#### *Om Elene Moseby*

**Relevant utdanning:**  
BI Norwegian Business School:  
**Antall år i bransjen:**  
20  
**Områdeerfaring:**  
Aurskog-Høland, Sørums, Fet,  
Lillestrøm og Oslo  
**Boligtyper:**  
Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,  
fritidsboliger, prosjekt m.m

## Din megler

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din bolig og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



**Best resultat for kunden – hver gang**

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter snart 20 år i bransjen. Sammen med min stå på vilje vil jeg dermed være din foretrukne megler.

Jeg brenner for jobben min og jobber knallhardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda. Det er målet mitt!

**aktiv.**  
Tar deg videre

# Tilstandsrapport

- Enebolig med garasje
- Bjørknesveien 9, 1925 BLAKER
- LILLESTRØM kommune
- # gnr. 300, bnr. 144



## Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m<sup>2</sup> BRA-i: 163 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.03.2025    Rapportdato: 10.03.2025    Oppdragsnr.: 10816-25035    Referansenummer: LV1961

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS    Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen    Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Rapportansvarlig

Petter Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
larsen@takstpartner.no  
922 11 434



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasjer.

Eneboligen ble oppført i 1980 og ble tilbygd med garasje mot nord i 1984.

Eneboligen er også tilbygd med veranda og garasje mot syd, dog er årstallet for dette ukjent.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

### Enebolig med garasje - Byggeår: 1980

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning og deler har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Entredører i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Balkongdør soverom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Terrassedør er skyvedør av aluminium med glassfelt med 3-lags glass.

Balkong med betong-/lettbetongdekke og rekkverk i trekonstruksjon.

Veranda med lettklinkerelementer og med spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon. Gulv er tekket asfaltapp/takmembran eller lignende.

Tretrapp med repø i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Garasje i 1. etasje. Garasjen er bygget inntil boligen. Garasjen har grunnmur av murte lettklinkerblokker. Etasjeskiller/gulv av lettklinkerelementer. Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Vippeport i trekonstruksjon.

Garasje i U. etasje med veranda over, inntil boligen. Betongdekke mot grunn. Vegger/grunnmur av murte lettklinkerblokker. Leddport i metallkonstruksjon.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, vinylbelegg, fliser og betong. Vegger: Malte flater/plater, panelplater, trepanel og baderomsplater. Himling: Himlingsplater, trepanel og malte lettklinkerelementer.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av lettbetongelementer. Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Trapp: Rett tretrapp.

Innerdører: 3-speils formpressede dører og heltredører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue 1. etasje og i stue i U. etasje.

Luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i entre, bad/wc, kjøkken og stue i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i entre, soverom og i del av stue i U. etasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med skyvedører. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og overskap.

Vaskerommet i U. etasje består av: Vaskekum av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og takhøye overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av porselen. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på bad/wc i 1. etasje. Det er avtrekk via elektrisk vifte på vaskerom. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken. Forøvrig er det naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter og veggventiler spredt i boligen.

Det er luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering med drenerør rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer av murte lettklinkerblokker. Tomten er skrånende ned mot vest hovedsaklig. På østsiden ved gårdsplass er tomten skrånende marginalt ned mot øst/mot veien. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jern-/kobberrør. Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Boligen er tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	222 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	222 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 800 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med garasje

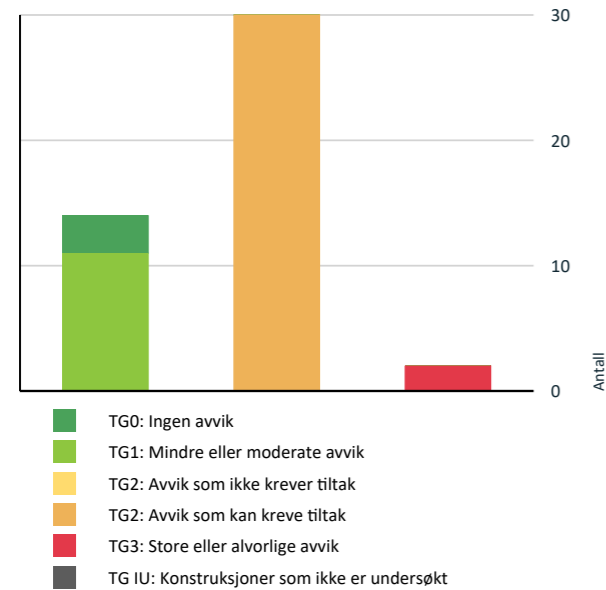
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Stue i U. etasje er iht. tegningen godkjent som disponibelt rom og det foreligger dermed avvik iht. dagens bruk.

Tilbygd veranda med garasje under er ikke beskrevet på tegningen og dette er således ikke byggemeldt/godkjent.

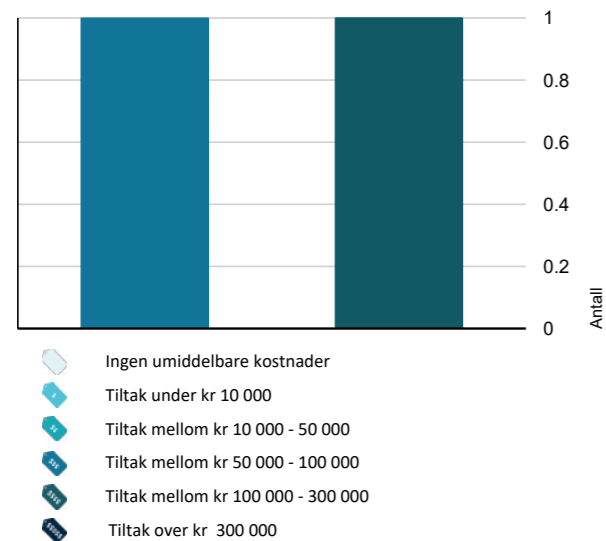
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen var innredet med mye møbler og løsøre. Møbler og løsøre ble ikke flyttet på under befaringen. Gulv og overflater ble besiktiget på tilgjengelige overflater.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

#### Enebolig med garasje

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Garasje i 1. etasje [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- Utvendig > Veranda med garasje under [Gå til side](#)
- Utvendig > Garasje i U. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG MED GARASJE



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier. Godkjente byggetegninger er datert 1979.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

#### Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygd med garasje
------	---------	---------------------

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2013 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taktekkingen bør vaskes.

#### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Fra byggeåret hovedsaklig. Del av pipebeslaget er fra nyere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis slitasje og avflassing av overflatebelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning og deler har liggende trebordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.  
Undertak av trebord.  
Lofet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

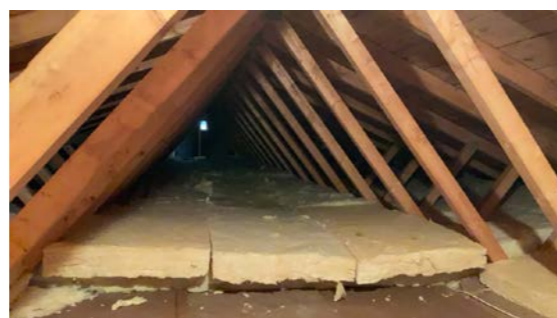
#### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Undertaket er stedvis misfarget trolig pga. kondens pga. luftlekkasje i dampspærren på varm side i konstruksjonen.  
Det er stedvis misfarging i undertaket rundt pipe og ventilasjonsrør, trolig pga. lekkasje ved beslag (del av pipebeslag er skiftet i senere tid).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag på taggjennomføringer bør undersøkes nærmere og det kan ikke utelukkes behov for tiltak.  
Ingen øvrige tiltak vurderes som nødvendige i dag, men loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.



## Tilstandsrapport

#### Balkong

Balkong med betong-/lettbetongdekke og rekkverk i trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.  
Det er vinduer fra byggeåret, samt fra 2001, 2017 og 2021.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder vinduer i stue U. etasje og soverom i U. etasje som er fra byggeåret.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



#### Dører

Entredører i formpresst hvitmalt utførelse med glassfelt, fra nyere tid.  
Balkongdør soverom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 2017.  
Terrassedør er skyvedør av aluminium med glassfelt med 3-lags glass prod. 1977.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge entredører subber i karm.  
Entredør i U. etasje er uttett rundt karm, mangler beslag eller annen tetting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredører bør justeres.  
Utvendig tetting/beslag rundt entredør i U. etasje må utbedres.

#### Veranda med garasje under

Veranda med lettlinkerelementer og med spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon.  
Gulv er tekket asfaltapp/takmembran eller lignende og tekkingen er fra ca. år. 2000 iht. eier.  
Fallforhold på taket er ikke mulig å måle pga. terrassegulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



#### Utvendige trapper

## Tilstandsrapport

Tretrapp med repø i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.



### TG 2 Garasje i U. etasje

Garasje i U. etasje med veranda over, inntil boligen. Betongdekke mot grunn. Vegger/grunnmur av murte lettklinkerblokker. Leddport i metallkonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis riss og avskaling på innvendig grunnmur. Betonggulvet er ujevnt/grovstøpt. Det er sprekk i gulvet ved garasjeporten. Lettklinkerelementer har stedvis skader og synlig/eksponert armering som vil ruste ved eksponering og materialet vil dermed svekkes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



### TG 3 Garasje i 1. etasje

Garasje i 1. etasje. Garasjen er bygget inntil boligen. Garasjen har grunnmur av murte lettklinkerblokker. Etasjeskiller/gulv av lettklinkerelementer. Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Vippeport i trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader i grunnmur til garasjen med synlige sprekker og skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, vinylbelegg, fliser og betong. Vegger: Malte flater/plater, panelplater, trepanel og baderomsplater. Himling: Himlingsplater, trepanel og malte lettklinkerelementer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvfliser i entre i U. etasje har bom (hulrom) og det er dermed fare for at flisene kan løsne over tid. Himlingsplater i gang/stue i 1. etasje har synlig nedbøyning - pga. dårlig innfesting. Det er stedvis slitasje og slitasjemerker på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlingsplater i 1. etasje bør utbedres. Avvikene forøvrig bør utbedres dog vil krav til standard være avgjørende for eventuelle tiltak.

### TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

## Tilstandsrapport

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, gang og på 1 soverom. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

### TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av lettbetongelementer. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 1 soverom. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue i 1. etasje. Peisovnen har i tillegg parafinbrenner, men denne har aldri vært i bruk. Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue U. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boder i U. etasje har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv i U. etasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av etasjen for å lukke avviket. Det må gjøres tiltak med utvendig isolering for å hindre kondensdannelse i grunnmuren.

### TG 2 Rom Under Terreng - 2

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Stue i U. etasje har 1 vegg under terrenget og hulltaking ble foretatt her. Stue i U. etasje har laminatgulv og veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



### TG 2 Innvendige trapper

Rett tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

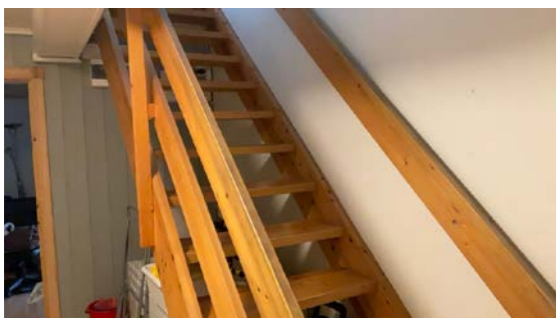
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



### TG 2 Innvendige dører

3-speils formpressede dører og heltredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad/wc i 1. etasje ble oppusset med gulv, overflater og innredninger i 2002 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet. Vannrør og sluk er fra byggeåret.



### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.  
Himling: Himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderommet har god funksjonalitet med dusjvegger.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk.

Totalt fall/høydeforskjell er ca. 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte gulvfliser har bom (hulrom) og det er fare for at flisene løsner over tid.

Det er sprang (ujevne overganger) i fliser.

Det er slitte flisfuger i dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra 2002 med ukjent utførelse. Opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnische med skyvedører. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og overskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Innredningen har slitasje-/svelleskader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk via himlingsventil.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 1. ETASJE > BAD/WC

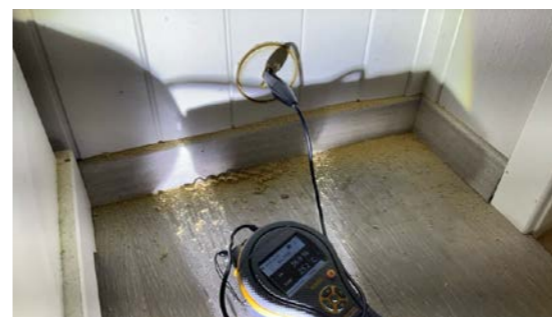
#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra entre mot dusjnische bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverket og det ble gjort visuell inspeksjon.

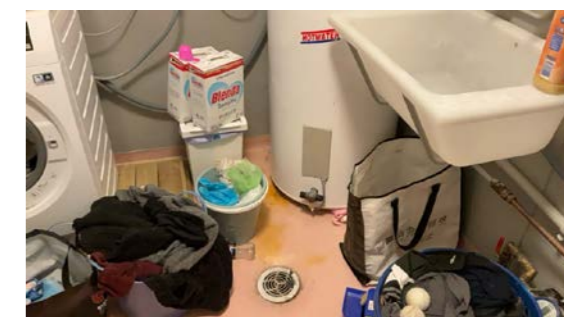
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



### U. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret hovedsaklig. Det er nyere våtromsmaling på vegger iht. eier.



### U. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Murpuss med våtromsmaling.

Himling: Malte lettklinkerelementer.

### U. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.

Det er ingen varmekilde i gulvet eller rommet forøvrig.

Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 85mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget er misfarget og har slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegget må skiftes ut for å lukke avviket.

### U. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

## Tilstandsrapport



### U. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet i U. etasje består av: Vaskekum av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

### U. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### U. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet på vaskerommet.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og takhøye overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av porselen.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2009 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

Det er riss/krakellering i porselenet på oppvaskkummen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Det bør gjøres lokal utbedring/utskifting.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på bad/wc i 1. etasje.

Det er avtrekk via elektrisk vifte på vaskerom.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

Forøvrig er det naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter og veggventiler spredt i boligen.

#### TG 1 Varmesentral

Det er luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje.

Varmepumpen ble installert i 2024 iht. eier.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert på vaskerom og har produksjonsår 1992.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1980**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.**

## Tilstandsrapport



### TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med drenerør rundt grunnmur. Dreneringen er hovedsaklig fra byggeåret og deler av dreneringen er fra 1999 iht. eier.

Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av murte lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningskader.

Gjelder støttemur ved gårds plass og i hagen. Årsak er jordtrykk/trykk fra terrenget.

#### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest hovedsaklig. På østsiden ved gårds plass er tomten skrånende marginalt ned mot øst/mot veien.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jern-/kobberrør.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Boligen er tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
222 m<sup>2</sup>/163 m<sup>2</sup>

Enebolig med garasje: 2 Entré, 2 Trapperom, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Garasjer, 4 Bod, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendoms markedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

### Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetnings hastighet.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vesthagan 61 ,1925 BLAKER 117 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	22-09-2024	3 900 000	<b>4 050 000</b>		4 050 000	<b>34 615</b>
2 Jegerveien 4 ,1925 BLAKER 152 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	15-01-2023	4 490 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>29 605</b>
3 Garveriveien 21 ,1925 BLAKER 151 m <sup>2</sup> 1984 4 sov	27-09-2021	3 750 000	<b>3 920 000</b>		3 920 000	<b>25 960</b>
4 Bjørknesveien 7 ,1925 BLAKER 192 m <sup>2</sup> 1979 4 sov	20-10-2024	4 990 000	<b>4 970 000</b>		4 970 000	<b>25 885</b>
5 Bjørknesveien 10 ,1925 BLAKER 179 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	27-09-2022	4 490 000	<b>4 560 000</b>		4 560 000	<b>25 475</b>
6 Vesthagan 41 ,1925 BLAKER 185 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	19-08-2024	4 300 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>23 243</b>
7 Bjørknesveien 18 ,1925 BLAKER 197 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	23-07-2024	3 990 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>19 289</b>
8 Vesthagan 47 ,1925 BLAKER 225 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	10-02-2025	4 490 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>18 667</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Vannavgift. Pr. 2024.	Kr.	3 000
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>57 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 200 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 1 250 000

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 250 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 450 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

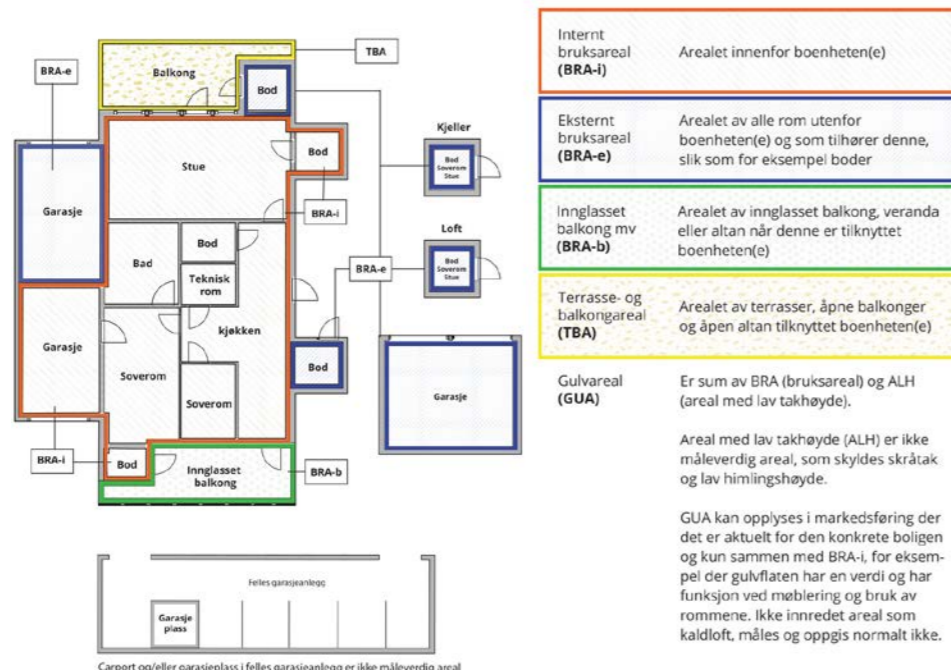
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig med garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	86			86	37
1. etasje (garasje)		22		22	
U. etasje	77	11		88	
U. etasje (garasje)		26		26	
<b>SUM</b>	<b>163</b>	<b>59</b>			<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>222</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
1. etasje (garasje)	Garasje		
U. etasje	Entré, Bod 1, Trapperom/gang, Soverom, Vaskerom, Bod 2, Bod 3, Stue	Bod (utvendig adkomst)	
U. etasje (garasje)		Garasje	

### Kommentar

TBA areal er veranda, balkong og inngangspartiet.  
Del av bod under garasje har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Stue i U. etasje er iht. tegningen godkjent som disponibelt rom og det foreligger dermed avvik iht. dagens bruk. Tilbygd veranda med garasje under er ikke beskrevet på tegningen og dette er således ikke byggemeldt/godkjent.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert varmpumpe i 2024 iht. eier.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

**Kommentar:** Stue i U. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med garasje	152	70

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Turid Løken	Kunde
	Tommy Løken	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	300	144		0	643.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Bjørknesveien 9

**Hjemmelshaver**  
Turid Løken og Tommy Løken.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Blaker i Lillestrøm kommune. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Det er daglivarebutikk, skoler og barnehager i nærområdet. Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet. Det er ca. 10km til Sørumsand som har togstasjon og et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

#### Adkomstvei

Offentlig tilknytning via privat stikkvei som deles med flere naboeiendommer. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

#### Tilknytning vann

Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 643,4m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med asfaltert og gruset adkomst/gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
760 000	1987



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	06.03.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	06.03.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.02.1979		Gjennomgått	2	Nei
Statens Kartverk	13.02.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	13.03.2025	Endret bilde på bad/wc.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LV1961>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250019	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Turid Løken	Tommy Løken
Gateadresse	
Bjørknesveien 9	
Poststed	Postnr
BLAKER	1925
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1987
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	37
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TL, TL

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 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
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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.

# E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Løken	8cb68d3fee9afae82a712c66b07e31cb1a2866e5	05.03.2025 16:45:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Løken	3352329e3180ed7e5069ffdb0367afe015d5002	05.03.2025 16:44:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

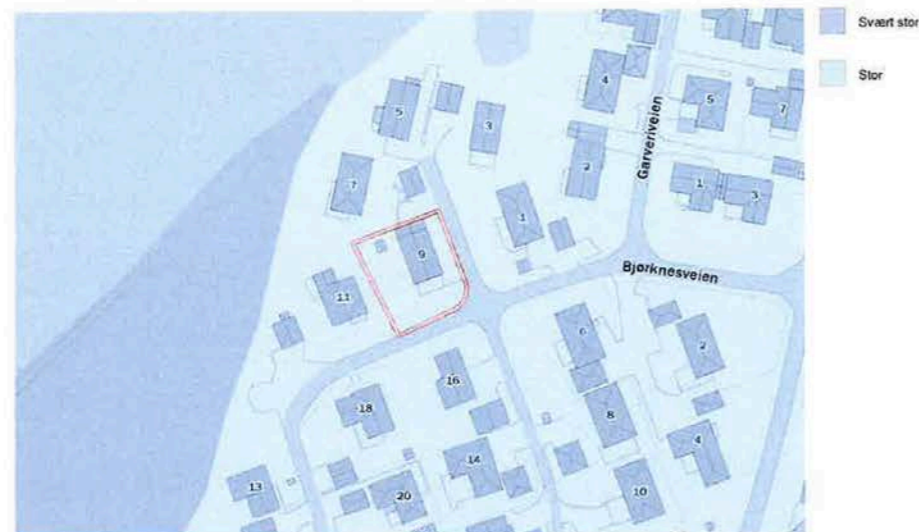
Document reference: 1105250019

Document reference: 1105250019

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

**Geologi: Mulighet for marin leire**

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	10.02.2025



**Beskrivelse**

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetypene.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

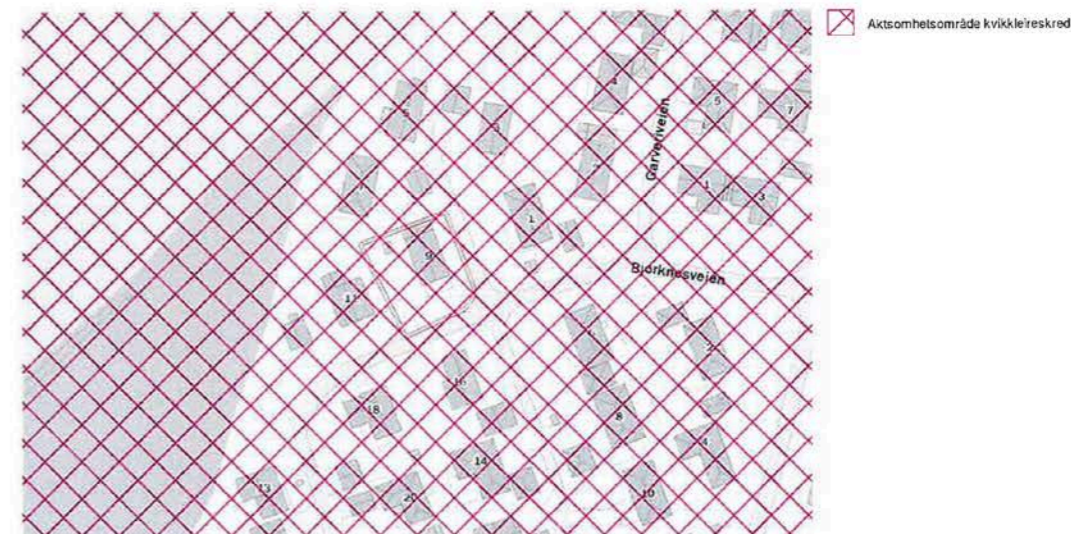
I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetypene der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifisering gjelder ikke for vanddekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense. Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

**Flater**

**Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred**

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.02.2025
Antall treff	1	Nedlastet	13.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	10.02.2025



**Beskrivelse**

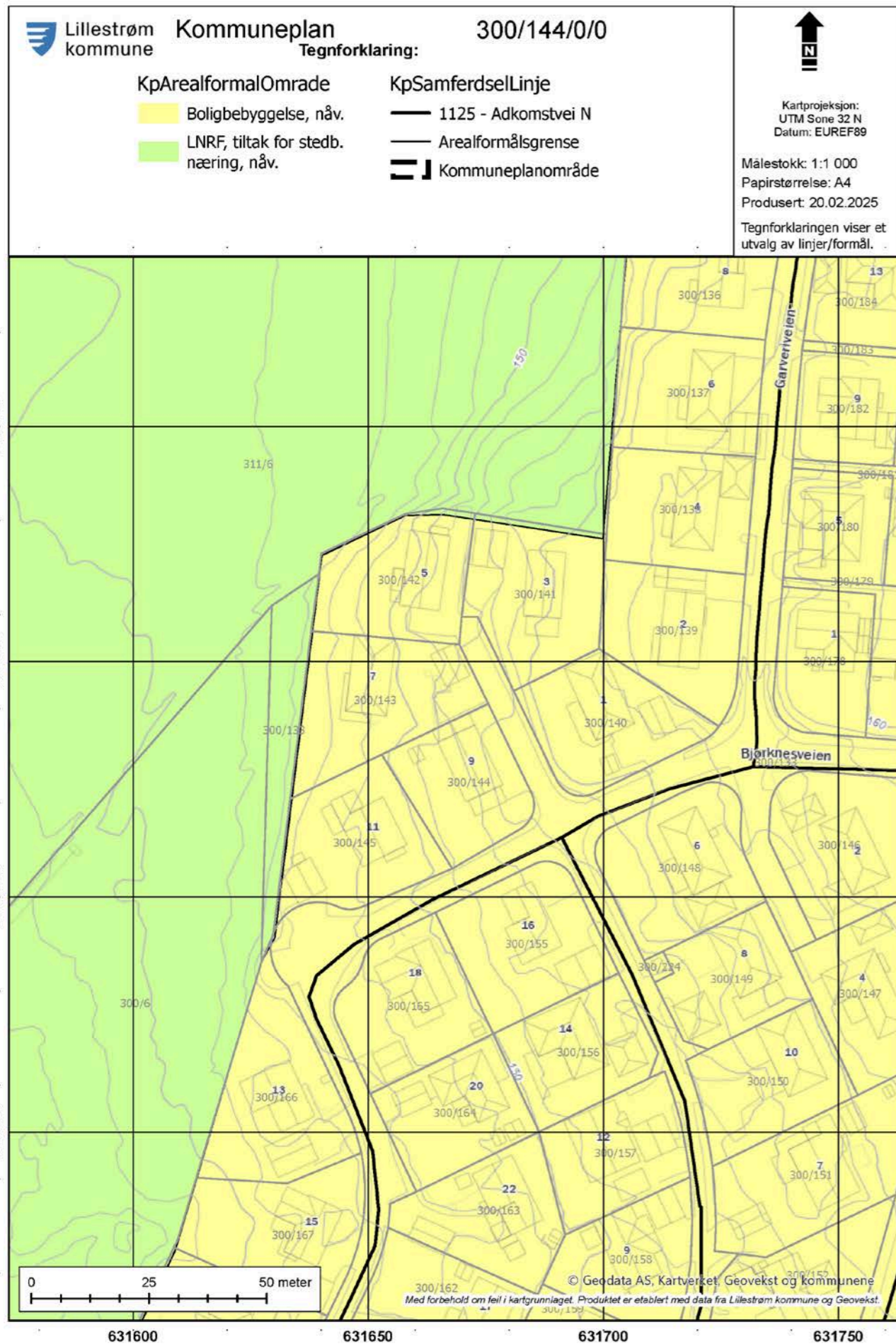
Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlend» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsnemråder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.



# Nabolagsprofil

Bjørknesveien 9 - Nabolaget Hogsetfeltet - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚊 Hellne	6 min 🚶
Linje 367, 370A, 370B	0.4 km
🚊 Blaker stasjon	7 min 🚶
Linje R14	5.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	40 min 🚶

## Skoler

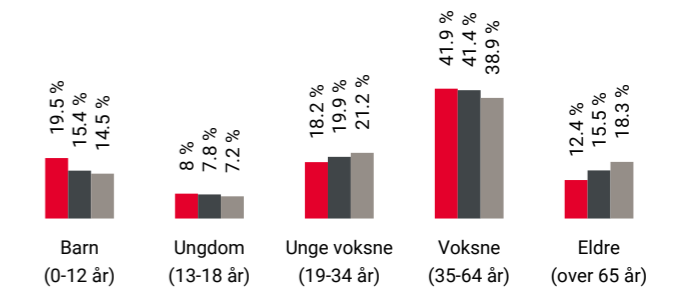
Blaker skole (1-7 kl.)	27 min 🚶
211 elever, 14 klasser	2 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
412 elever, 18 klasser	9.4 km
Sørumsand videregående skole	12 min 🚶
523 elever, 36 klasser	9.8 km
Bjørkelangen videregående skole	18 min 🚶
674 elever, 32 klasser	18 km

🔒 **Opplevd trygghet**  
 Veldig trygt 90/100

📚 **Kvalitet på skolene**  
 Veldig bra 79/100

🏠 **Naboskapet**  
 Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hogsetfeltet	1 071	429
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager

Blaker barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
57 barn	2.3 km
Camembert'n Kanvas-barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
72 barn	4.9 km
Ekeberg barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
58 barn	6.7 km


## Dagligvare

Joker Blaker	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

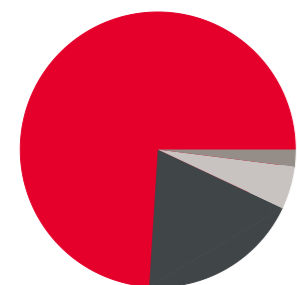
 Støynivået  
Lite støynivå 90/100





 Trafikk  
Lite trafikk 86/100

## Sport


-  Hogsetgrenda ballplass 8 min   
Ballspill 0.6 km
-  Bruvollen idrettsanlegg 23 min   
Ballspill, fotball, friidrett 1.7 km
-  Spent Sørumsand 11 min 
-  Trento Sørumsand 11 min 

## Boligmasse

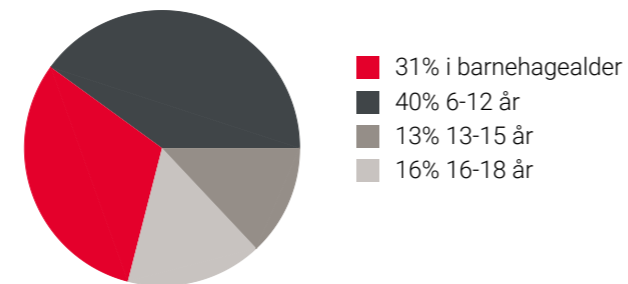


-  74% enebolig
-  19% rekkehus
-  2% blokk
-  5% annet

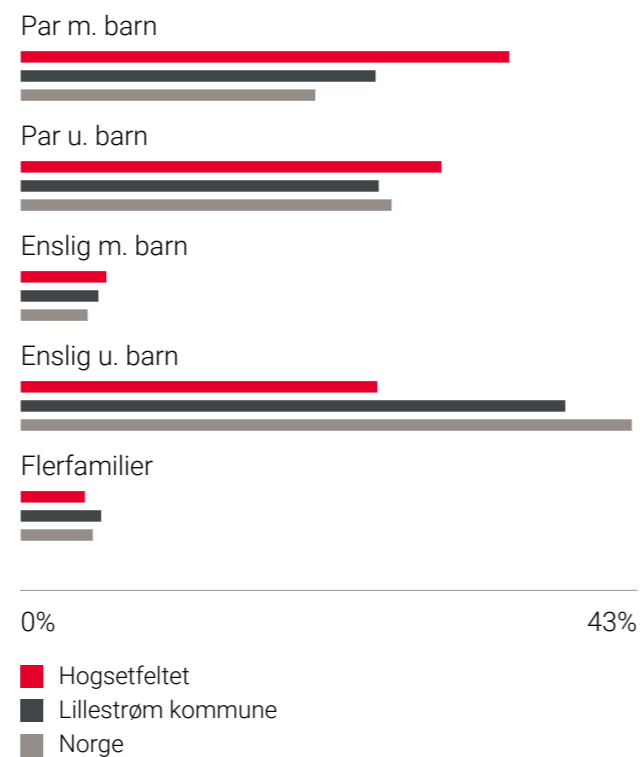
## Varer/Tjenester

-  Aurskog Senter 11 min 
-  Aurskog apotek 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

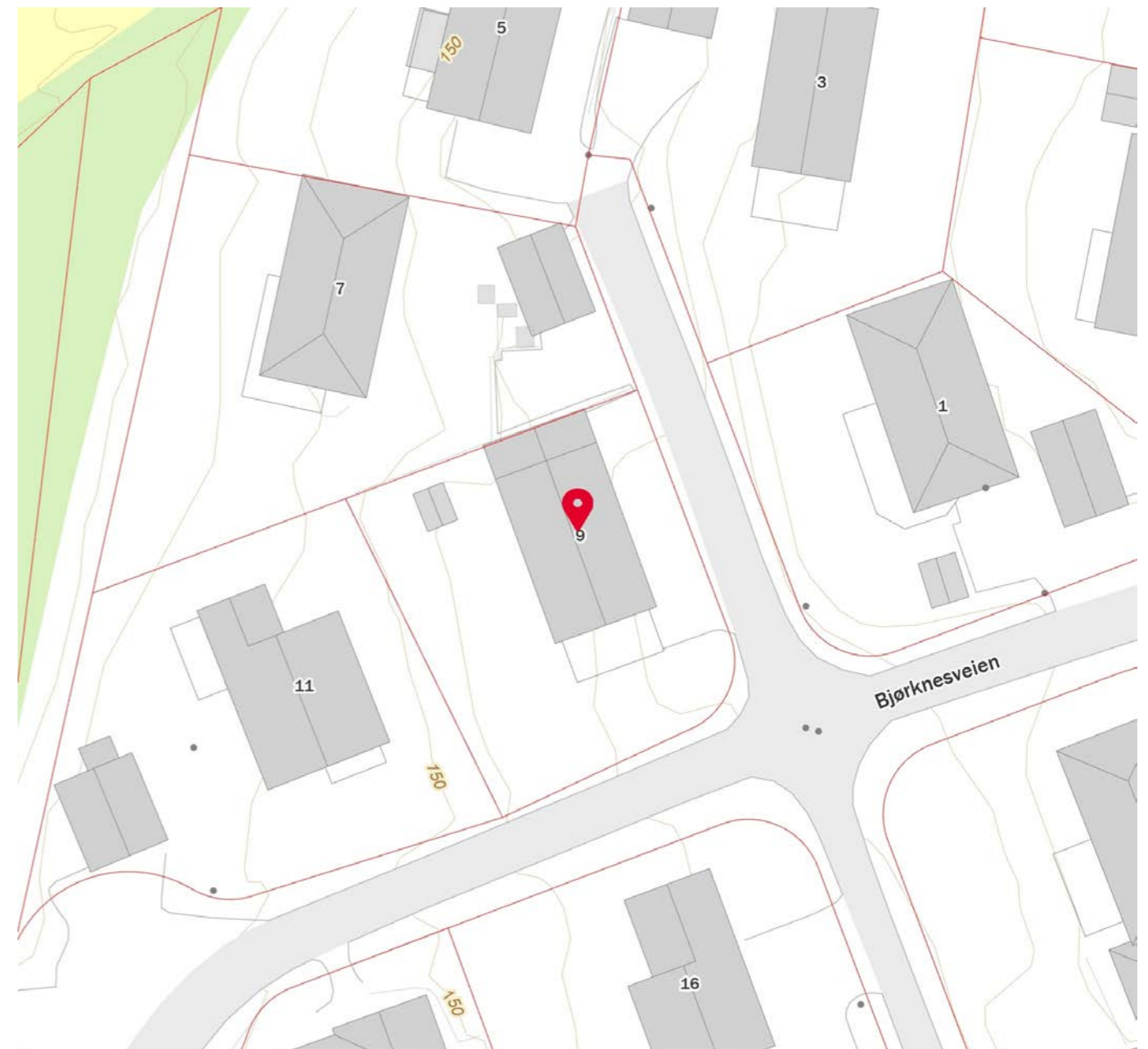
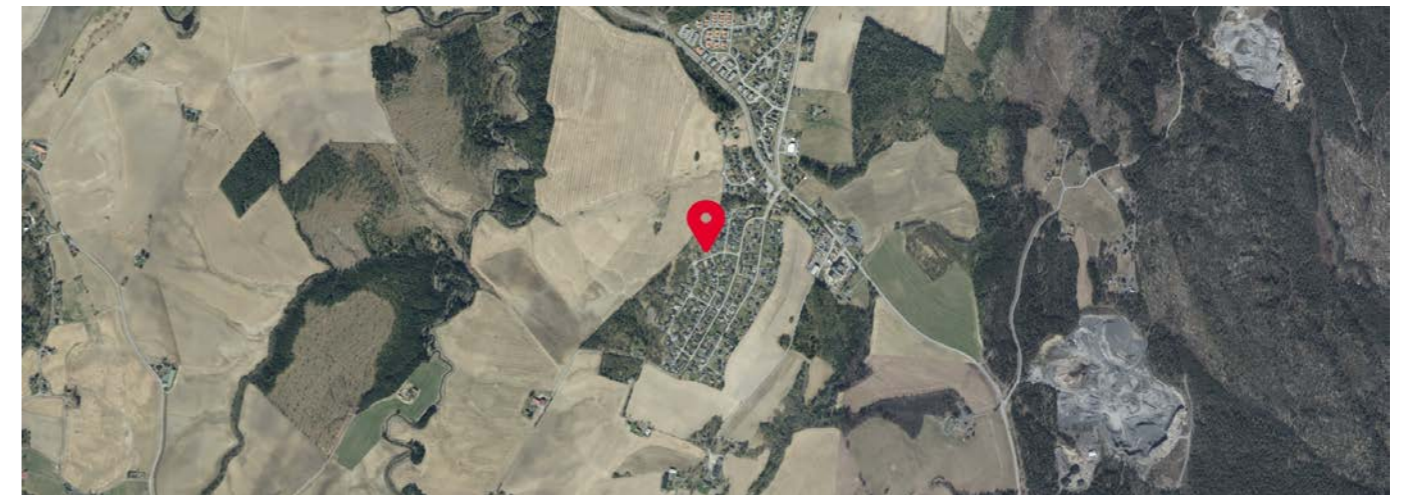


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





# Aurskog SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene, lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

Hos Per Kristian, Eva, Kristine, Therese, Anne, Daniella, Roar og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov og dine drømmer.

Vi samarbeider tett med Aktiv Aurskog og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Aurskog Senter.

Telefon: 63 85 44 40  
Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)  
Aurskog | Bjørkelangen | Arnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

# Skal du kjøpe bolig?

Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK





## 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 eigeendom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 uterangementer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Bjørknesveien 9  
1925 BLAKER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Aurskog  
**Saksbehandler:** Elene Moseby Torre

**Telefon:** 922 61 669  
**E-post:** elene.moseby@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre