



aktiv.

Blakerveien 722, 1925 BLAKER

**Idyllisk småbruk med stor tomt,
flott hagestue og sjarmerende
bolig. Usjenert – vidstrakt utsikt
over vakre omgivelser.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Anne Silje Jahr
Kjetil Jahr

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1909
BRA-i/BRA Total 105/201 kvm
Tomtstr.: 15214.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 311, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1107250188

Ditt nye hjem!

Blakerveien 722 er idyllisk og usjenert plassert i vakre, landlige omgivelser. Småbruket har en eldre låve, et sjarmerende bolighus og en hagestue med tilhørende terrasse. Hagestuen ble oppført i 2020, og her får man langstrakt utsikt over alt det grønne.

Tomten er ca 15 dekar, med store grøntarealer for lek og rekreasjon. Stedet gir fullstendig ro, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter.

Boligen, opprinnelig fra 1909, går over to plan pluss kjeller. Kjøkkenet er hjertet i huset; stort og innbydende med spiseplass, god oppbevaring og klassisk innredning fra 2020. Badet ble pusset opp i 2016, innredet med gulvvarme og vegghengt toalett. Videre har boligen stue, et eget vaskerom og tre soverom samlet i 1. etasje.

Det er et generelt behov for vedlikehold/utbedringer på eiendommen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	28
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	86
Energiattest	91
Geodata kart	92
Kommuneplan kart.	109
Situasjonskart	110
Ferdigattest tilbygg.	111
Nabolagsprofil.	114
Budskjema	124



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Blakerveien 722!
Boligen og låven er begge Sefrak-registrerte.



Beliggenheten er usjenert, i landlige og fredfulle omgivelser. Nærområdet byr på en rekke friluftsmuligheter, med Fjuktjern som et populært turmål sommer som vinter.



Eiendommen ligger tilbaketrukket blant vakker natur. Tunet er opparbeidet med trær, busker og store plenarealer.



Eiendommen har fri, langstrakt og helt nydelig utsikt over den landlige idyllen.

Boligen har et overbygd inngangsparti, med belysning, ringeklokke og plass til kafésett.

Velkommen inn et klassisk trehus med mye sjarm og historie i veggene!





Vel inne gir gangen et godt førsteinntrykk, med både 1-stavs furugulv og store, lysegrå gulvfliser.



Her er det høyt under taket, og innslag av tømmer gir en fin kontrast til hvitmalt brystningspanel og et delikat tapet på veggene.



Som samlingssted har boligen et stort kjøkken, der sprossevinduer i to retninger bidrar med mye naturlig lys til matlagingen. Selve kjøkkenet er oppført i to parallelle seksjoner på hver sin side av spisesonen.



Innredningen er fra 2020, i et tidløst uttrykk med grå, profilerte fronter, benkeplate av eik og nedfelt oppvaskkum i rund utførelse. Over den ene benken har kjøkkenet belysning og lekre fliser som står godt til tapeten.

En åpen peis fungerer som dekor (ikke tilknyttet pipe), og kjøkkenet har egen spiseplass for hyggelige måltider. Veggene er kledd med hvitmalt trepanel og et elegant tapet i klassisk mønster.

Integrert i innredningen er det bl.a. gasstopp.



Kjøkkenet har en koselig sittebenk ved det ene vinduet.

Stuen er direkte tilknyttet kjøkkenet, og samme type overflater bidrar til en flytende overgang.





Fra sofasonen er det fin kontakt med kjøkkenet, noe som gjør sonene sosiale og inkluderende.



Tre soverom er samlet i 1. etasje, meget praktisk hvis man har små barn.



På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng, og rommet har god takhøyde og fin oppbevaring i en skjult garderobenisje.



Alle rommene er innredet med 1-stavs furugulv, og beiset trepanel bidrar til en lun og avslappende atmosfære.

Badet ble pusset opp i 2016, innredet med hvite veggfliser og mørke heksagonfliser på gulvet. Varme er lagt i gulvet, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med buede skyvedører.

Den øvrige innredningen gir rommet særpreg, der deler av en gammel Singer-symaskin danner fundamentet til en steinplate med toppmontert servantskål og tilhørende speil på veggen.





Vaskerommet, som ble oppgradert i 2009, er innredet med parkettgulv og hvitmalte panelvegger.



Fra gangen ved stuen er det videre adkomst til mellomgangen.



Fra mellomgangen er det trapp opp til loftsetasjen.



Den koselige loftstuen har 1-stavs tregulv, og er et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning.



Etasjen kan også egne seg til hobbyrom eller hjemmekontor.



Rundt om på eiendommen er det flere koselige kroer.
Her vil hele familien trives, med utallige muligheter for lek, hygge og rekreasjon.



Utenom boligen består bebyggelsen av en eldre låve, en enkel garasje, et delvis åpent uthus og en hagestue oppført i 2020.



Tilknyttet låvebygget er det etablert en markterasse.



Hagestuen måler ca. 21 kvm; lunt og skjermet med strålende utsikt og tilhørende terrasse.



Terrassen har pergola og et areal på ca. 12 kvm, og her finner man enkelt roen med de landlige omgivelsene som vakkert bakteppe.



Innvendig er hagestuen innredet med spisemøbler og en oppbevaringsbenk.



Her kan venner og familie samles til hyggelige og sosiale stunder!



Uthuset ytterst på tomten har sittebenk og vedovn.



En elv renner rett ved og tomten grenser til skogsområder.



I følge mottatt kart fra kommunen består eiendommen av bebygd areal, overflatedyrka jord, fulldyrka jord, innmarksbeite og skog.



Kommunen opplyser at eiendommen ligger i et område omfattet av Kulturminneplan for tidligere Sørums kommun hvor eiendommen er merket med vernekategori 2 (grønnstripet område) og tunet med vernekategori 2 (grønnmerket område).



Ved inngangen parkeres bilen på en stor, gruslagt gårdsplass.
Her har også eiendommen et frittstående garasjebygg med enkle dører og et areal på ca. 14 kvm.



Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Joker Blaker, Rema 1000 Sørumsand og Kiwi.



Blaker Skanse ligger i nærområdet og er et kultursenter hvor det arrangeres mange aktiviteter i løpet av året, som bl.a. markeder, konserter, forestillinger og 17. mai feiring med mer.



Blaker Skole er 1-7 skole og ungdomstrinnet hører til Bingsfoss Ungdomsskole. Det er videregående skole på Sørumsand. Det er flere barnehager i området, hvor Camemberten Kanvas-barnehage og Blaker barnehage er de nærmeste.



Bruvollen Landbane, et idyllisk friluftsområde, ligger rett over veien og er basen til Blaker Trivselslag, Blaker Idrettslag og Bruvollen Samfunnshus. Høyt & Lavt aktivitetspark i Sørum ligger en kort biltur unna.



Det er ca 4 km Blaker togstasjon med bl.a. flere avganger til Oslo S. Det er også togforbindelser fra Sørumsand.



Blaker er tettsted i Lillestrøm kommune og ligger ved Glomma. Området er preget av jordbruksarealer, friområder og boligbebyggelse.

Blakerveien 722

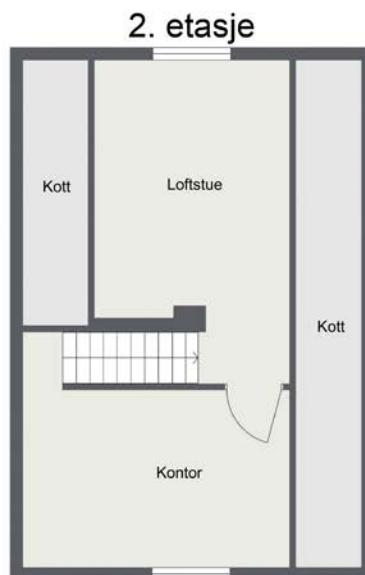
1. etasje



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Blakerveien 722



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 96 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 35 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Gang, bad, tv-stue, kjøkken, vaskerom og 3 soverom

2. etasje

BRA-i: 22 m² Kontor og tv-stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

Hagestue/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Hagestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Garasje

Låve/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 61 m² Lagerrom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
18 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Repo ved inngangspartiet på ca. 4,7 kvm (repoet er målt fra innsiden av vegg/rekkverk). Nettoareal på enkelte innvendige rom: (Nettoareal er areal mellom veggens innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde). Soverom: 3 stk. soverom ca. 8,4 kvm. ca. 8,4 kvm. og ca. 9,8 kvm. Våtrom: Bad 1. etg. på ca. 3,2 kvm. Kjøkken: Kjøkken ca. 20 kvm. Stue: Tv stue 2. etg. på ca. 15 kvm. Tv stue 1. etg. på ca. 9,1 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Noen av veggene i boligen er av forskjellige vinkler og tykkelse, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15214.5 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er usjenert, i landlige og fredfulle omgivelser. Nærområdet byr på en rekke friluftsmuligheter, med Fjuktjern som et populært turmål sommer som vinter. Bruvollen Landbane, et idyllisk friluftsområde, ligger rett over veien. Området er hjemsted for Blaker Travselskap, Blaker Idrettslag og Bruvollen Samfunnshus.

Tilbaketrukket blant vakker natur ligger småbruket, med fri, langstrakt og helt nydelig utsikt over den landlige idyllen. Tunet er opparbeidet med trær, busker og store plenarealer. En bekk renner rett ved og tomten grenser til skogsområder. Her vil hele familien trives, med utallige muligheter for lek, hygge og rekreasjon. På tunet har tomten en gruslagt gårdsplass for parkering.

Utenom boligen består bebyggelsen av en eldre låve, en enkel garasje, et delvis åpent uthus og en hagestue oppført i 2020. Hagestuen måler ca. 21 kvm; lunt og skjermet med strålende utsikt og tilhørende terrasse. Terrassen har pergola og et areal på ca. 12 kvm, og her finner man enkelt roen med de landlige omgivelsene som vakkert bakteppe. Rundt om på eiendommen er det flere koselige kroker, inkludert en trivelig terrasse tilknyttet låvebygget.

I følge geodata mottatt fra kommunen ligger eiendommen i et område med svært stor mulighet for marin leire, moderat/lav aktsomhetsgrad for radon, aktsomhetsområde for kvikkleireskred og deler av eiendommen er omfattet av potensielt flomfareområde (ved elven). Videre opplyser kommunen at eiendommen ligger i et område omfattet av Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune hvor eiendommen er merket med vernekategori 2 (grønnstripet område) og tunet med vernekategori 2 (grønnmerket område). Det er bemerket Kulturmiljø Fossåa og (Kjølstad)Tangen, begge med høy verneverdi. Storskala jordbrukslandskap med flerbølte gårdstun på Kvevli, Skukstad og Kjølstad. Morkvegen og Fossåa er sentrale elementer. Det er registrert flere automatisk fredete gravminner i området rundt Bruvollen og Kjølstad. For tunet er følgende opplyst: Tidligere husmannsplass under Kjølstad, etablert på slutten av 1700-tallet. Selveiende fra 1910. Eiendommen er registrert i Sefrak-registeret. Sefrakstatus 1: Enebolig på gårdsbruk og garasje.

I følge mottatt kart fra kommunen består eiendommen av bebygd areal, overflatedyrka jord, fulldyrka jord, innmarksbeite og skog. Det er ikke gitt opplysninger fra selger om det er jordbruks- eller skogbruksdrift på eiendommen.

Beliggenhet

Blakerveien 722 ligger i et naturskjønt område med rike muligheter for friluftsliv, med Fjuktjern som et populært turmål både sommer og vinter. Blaker har et aktivt skytterlag og idrettslag. Bruvollen Landbane, et idyllisk friluftsområde, ligger rett over veien og er basen til Blaker Travelskap, Blaker Idrettslag og Bruvollen Samfunnshus. Høyt & Lavt aktivitetspark i Sørum ligger en kort biltur unna. Det samme gjør Blaker Skanse, et kultursenter for området og et av flere kulturområder i Lillestrøm kommune. Her arrangeres det mange aktiviteter i løpet av året, som bl.a. markeder, konserter, forestillinger og 17. mai feiring med mer. Fra Blaker er det en fin spasertur til idylliske Fosdammen, hvor naturen oppleves som jungelaktig. Videre er det kort vei til Rånåsfoss Familiebad, Kuskerudnebben og Bingsfoss på Sørumsand.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Joker Blaker, Rema 1000 Sørumsand og Kiwi. Sørumsand har et variert utvalg av forretninger og servicetilbud. Det er heller ikke langt til Bjørkelangen, Lillestrøm, Strømmen og Oslo.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Bruvollen, ca 1 km unna boligen. Det er ca 4 km Blaker togstasjon med bl.a. flere avganger til Oslo S. Det er også togforbindelser fra Sørumsand. Blaker skole ligger ca 3 km unna boligen, og Bingsfoss ungdomsskole ca 7,5 km unna. Det er videregående skole på Sørumsand som ligger ca 8 km unna. Det er flere barnehager i området, hvor Camemberten Kanvas-barnehage og Blaker barnehage er de nærmeste.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består for det meste av spredt bebyggelse og landbruksarealer.

Bygningssakkyndig

Joachim Tollefsen;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i to etasjer over kjeller. Boligen ble oppført i ca. 1909, men er blitt tilbygget i 2013 i regi av hjemmelshaver, det foreligger noe dokumentasjon/søknad/ferdigattest på disse arbeidene. Boligen har varierende vedlikehold på overflater og innredning med gjennomgående normal bruks- og aldringsslitasje, alder tatt i betraktning. Det bør påregnes noe vedlikehold og utbedringer på boligen, da den stedvis innehar bygningsmasse som er ca. 100 år. Tilknyttet enkel garasje, låve og hagestue på eiendommen, disse er preget av elde og slitasje. På boliger som dette (alder og ombygging) er det utfordrende/umulig å avdekke alle feil og mangler. Det er sannsynlighet for skjulte feil og mangler. Noe av arbeidene/vedlikeholdet på boligen er antatt utført av personer som ikke innehar rett kompetanse og ikke innehar kunnskap om hva/hvordan enkelte oppgaver skal/burde være utført. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Bygningen er fundamentert på en støpt såle, antatt på fast grunn. Grunnmuren består av gråsteinsmur og betong, samt noe betong- og konstruksjonsblokk. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Takvann ledes via utkast fra nedløp til terreng. Veggene består av en eldre tømmerkasse kledd med panel, samt et tilbygg med bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig. Taket er en saltakskonstruksjon av sperrer, tekket med steinbelagte stålplater. Konstruksjonen er isolert med mineralull og luftet via gesimser. Vindskier og gesimser er av malt tre. Takrenner og nedløp er i lakkert metall, med beslag av blekk. Etasjeskillerne består av trebjelkelag mellom etasjene og en støpt plate på mark. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt hovedytterdør. Ved inngangspartiet er det en platting med delvis overbygg, konstruert av impregnerte trematerialer. Eiendommen inkluderer en frittstående hagestue/uthus som er punktfundamentert, med panelkledd bindingsverk og et pulttak tekket med bølget takblekk. Bygget har en skyvedør av tre. Det er også en eldre, frittstående garasje som er punktfundamentert, med panelkledd bindingsverk og et pulttak tekket med bølget takblekk. Garasjen har enkle inngangsdører. En eldre, frittstående låve/uthus er også på eiendommen. Denne er punktfundamentert, har panelkledd bindingsverk og et saltak tekket med bølget takblekk. Bygget har enkle inngangsdører.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner i lakkert metall. Nedløp: Nedløp i lakkert metall. Beslag: Blekk.

Begrensninger: Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå. Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonssetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Takrenner har punktvis lekkasjer. Noe motfall på enkelte renner medfører at vann kan bli stående i renne. Noe lekkasje fra endelokk.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Utvendig > Dører

Ytterdører: Bygningen har malt hovedytterdør. Begrunnelse: Det er ikke påvist vesentlige svekkelser utover normal aldersslitasje (ca. 12 år). Årstall: 2013 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Innvendig > Overflater

Gulv: Tre/furugulv, belegget og fliser. Vegger: Fliser, panel, tapet, malte flater og panel.

Himlinger: Panel og malte flater. Vurdering av overflater: Rommene fungerer som normalt/tiltenkt, men på sikt kan det være ønskelig med stedvis overflate renovering.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis skader og sprekker i tregulv og det er skrue/spikerhull stedvis på vegger der det har vært hengt opp ting.

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.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannrør: Kobber-rør og noen rør i rør. Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Det er varierende alder på røropplegget, men deler av opplegget er av eldre dato og derfor satt en TG 2 på grunn av alder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avløpsrør: Pvc rør (plast). Begrensninger: Det er kun synlige avløpsrør inne i boligen som er beskrevet. Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Beskrivelse: Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Takvann: Utkast fra nedløp til terreng. Drenskummer: Ingen påviste. Begrensninger: Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drencrør. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel på innvendig tak/himling. Årstall: 2016. Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 18 mm fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjonen. Årstall: 2016. Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av tre/eik med fliser på vegg over deler benkeplaten. Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp til gass og ovn. Årstall: 2020. Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk

Det er ingen ventilerings fra kjøkken. Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke membran på våtrommet og det er råteskader i bjelkelaget under vaskerommet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Eldre tømmerkasse som er kledd med panel på inn og utsiden samt tilbygg med bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

Generelt: Veggens konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert. Husets tetthet er ikke kontrollert. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er observert mus i boligen og det kan/vil være skader fra denne også inne i konstruksjonene. På opprinnelig del av bygget er kledning montert på horisontale lekter utenpå vindtettingsplate - det er ikke etablert dreneringsmulighet for eventuelt vann som trenger inn bak kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Tak: Takkonstruksjon av sperrer lagt opp på bærende vegger. Isolert med mineralull. Lufting: Luftet via gesimser. Vindskier: Malt tre. Gesimser: Malt tre. Begrensninger: Tak og ventiler er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå og fra innside loft. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Vurdering av avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er registrert istapper fra taket vinterstid. Åpninger i diffusjonssperre ved gjennomføringer av takkonstruksjon på opprinnelig bygg. Det er noen eldre fuktskjolder i undertaket, disse er av eldre dato og ingen pågående skade.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller mellom etasjene. Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag. Det er store skjevheter på gulv i opprinnelig bygg (fall fra yttervegg mot pipe/peis. Det er råteskader i bjelkelag og rust på ståldragere (observert i kjeller) på opprinnelig bygg.

Innvendig > Rom Under Terreng

Overflater i rom under terreng. Gulv: Gulvet er av betong. Vegger: Veggene har betong/mur. Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig Det er registrert typisk "kjellerlukt".

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt 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. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder: Ca. 200 liters varmtvannstank. Plassering: Plassert i kjeller.

Årstall: 2009. Kilde: Eier. Begrensninger/andre opplysninger: Det er påvist at varmtvannstank er ca. 16 år, beredere har en forventet levetid på mellom 15-20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er avvik: Lekasje fra overtryksventilen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i kneloft. Eier informerer: Det er 2x35 inn. Vved høyt forbruk kan det forekomme noe spenningsfall på anlegget.

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.

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja. Opplegg i tilbygg og noen andre endringer er utført med egeninnsats.

Spørsmål til eier

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

7. 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. Ja

Generelt om anlegget

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

9. 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

Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei

11. 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 undertegnede ikke innehar tilstrekkelig med fagkompetanse på elektriske arbeider, anbefales det videre undersøkelser på det elektriske anlegget. Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene. Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt. Kostnadsestimatet er hva det kanskje kan koste med en el-kontroll (ingen eventuell utbedring).

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn. Grunnmur av gråsteinsmur/betong samt noe betong/konstruksjonsblokk. Årstall: 1940. Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av ukjent type og avløp via biomotak (snurredass) der grå og sortvann føres ut i grunn/terreng. Det foreligger et krav fra kommunen om oppgradering av avløpsanlegget. Generelt: Rørenes tilstand er ikke inspisert/kontrollert da dette ligger under bakken. Hvordan røropplegg som er blitt benyttet er kun basert på hva som var/er vanlig i henhold til oppføringspunkt på bygget. Det anbefales alltid en kamerainspeksjon om man ønsker korrekt tilstand på røropplegget under bakken. 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. Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Våtrom > 1. etg. > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon.

Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Generell

Beskrivelse: Malt-panel på vegger og parkett på gulv. Utstyr: Benkeplate med nedfelt utslagsvask samt skap og speil på vegg og opplegg vaskemaskin under. Sluk: Ingen sluk. Lufting: Naturlig avtrekk. Årstall: 2009. Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Innvendig > Pipe og ildsted

Teglsteinspipe tilkoblet peis på kjøkken. Pipen er revet fra gulv i 2. etasje og opp, resterende står igjen da dagens gulvkonstruksjon delvis bæres på pipestokken. Pipen og ildstedets funksjon er ikke vurdert siden pipe ikke lenger er intakt og peis kun da kan betraktes som en innredningsdetalj og ikke et fyringsanlegg.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Hvis kjellerarealet areal skal brukes til varig opphold stilles det krav til minimum én rømningsvei direkte til sikkert sted, dør til terreng, der døra skal ha tilstrekkelig bredde (90 cm) og høyde, og den skal være lett å åpne uten bruk av nøkkel, alternativ 2 rømningsveier, jf gjeldende regelverk. Ved eventuelt vindu som rømningsvei må kravene til rømningsvindu tilfredsstilles bredde minst 50 cm. og høyde minst 60 cm. Summen av bredde og høyde må være minimum 150 cm. Vinduet må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom vinduet. Avstand fra gulv til underkant vindu må ikke overstige 1 meter hvis det ikke er iverksatt pålitelige tiltak for å lette rømning gjennom vinduet. Snø eller annet må ikke hindre åpning eller rømning. Lys og utsyn § 13-12: Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet.

Kommentar fra megler: Bad ved gang er ikke på tegninger. Bad på tegning er benyttet som vaskerom. Lekerom på tegning er benyttet som kontor.

Hagestue/uthus

Det foreligger ikke tegninger. Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Låve/uthus

Det foreligger ikke tegninger. Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaringsgang. Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 03.11.2025 av Joachim Tollefsen. 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.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket:

Det foreligger ingen påbud på adressen, og siste tilsyn var i 2007. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen:

Varslet feiring 11.03.2015 – ikke utført – ingen hjemme.

Tilsyn 09.03.2017 – med avvik

1: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Det er ikke montert takstige, takstigen skal sikre at feieren skal kunne ferdes sikkert på tak uten å forårsake skade og kunne utføre feiring fra et sikkert sted. Takstige skal være festet i bærekonstruksjon og være montert etter godkjent monteringsveiledning. Velger man montering av stigeledder gjelder samme krav til feste som for takstiger Jf. Byggforskserien 525.933

2: Eier har ikke sørget for at ildsted, type Jøtul 600 plassert i kjeller, er intakt og virker som forutsatt.

3: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt Det ble observert at teglskorsteinens fuger var i dårlig forfatning.

Følgende farer og ulemper kan oppstå hvis en skadet skorstein ikke blir utbedret:

1. Ildstedene vil fungere dårlig på grunn av ujevn trekk.

2. Deler av skorsteinen kan falle ned fra taket, og utgjør dermed et sikkerhetsproblem.

3. Overflatetemperaturen mot brennbart materiale, spesielt i gjennomføringer gjennom etasjeskillere og tak, kan bli så høy at det er fare for antennelse hvis det oppstår sotbrann (pipebrann) i skorsteinen.

4. Konstruksjoner inntil skorsteinen kan skades av fukt.

5. Røykgasser kan trenge inn i boligen. Dette kan gi sotskader, og ved alvorlige tilfeller helseskader. Tilsynsrapport uten avvik. Anbefaler rehabilitering i hele sin lengde. Jøtul 600 i uetg må fjernes.

NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2008. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Sprekk i noen fliser bak toalett.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bygget med egeninnsats.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Smøremembran på gulv og vegg lagt ved egeninnsats. Plastsluk. ca. 2016.

4. Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bygget med egeninnsats.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Noe fuktinnsig ved mye nedbør mellom støpt plate og vegg på tilbygget del. Opprinnelig del har eldre grunnmur uten fuktsikring, og derav også noe fuktinnsig og fuktopptrekk fra grunn.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Det har vært lekkasjer i tak før det ble lagt ny tekking. Gjelder både enebolig og låve.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Boligens pipe er revet ned til gulv 2. etasje. Peis på kjøkken kan derfor ikke benyttes.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det er skjeve gulv, sprekker i grunnmur og råteskader i bjelkelag på opprinnelig del.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det er råteskader i bjelkelag på opprinnelig del. Det er og har vært både mus og tidvis maur i boligen.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Årnes elektro AS. Beskrivelse: Årnes elektro AS la opp strøm i boligens opprinnelige del i 2009, anlegget er senere både utvidet med strøm i tilbygg og endret noe - disse arbeidene er utført med egeninnsats.

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

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)? Ja. Beskrivelse: Alle arbeider på boligen er utført av ufaglærte som egeninnsats. Gjelder bygging av tilbygg og endringer utført på opprinnelig bygningsmasse.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Lagt ny taktekking, ny kledning på vegg, bygget tilbygg.

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

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Ferdigattest på tilbygg, noe avvik fra tegninger.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja. Beskrivelse: Pålegg fra Lillestrøm kommune om etablering av nytt avløpsanlegg.

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)? Ja. Beskrivelse: Privat vei uten tinglyst avtale.

Kommentar fra selger: Boligen har behov for oppgraderinger.

Innhold

Kort fortalt

- Idyllisk småbruk i vakre omgivelser.
- Mye sjarm og historie i veggene.
- Bolighuset ble tilbygget i 2013.
- Tomt i grensen til skogen.
- Store grøntarealer på eiendommen.
- En bekk renner gjennom småbruket.
- Vidstrakt utsikt over landskapet.
- Parkering på gruslagt gårdsplass.
- Eldre garasjebygg i gårdsrommet.
- En koselig hagestue oppført i 2020.
- Tilhørende terrasse med pergola.
- Låve med egen terrasse på siden.
- Delvis åpent uthus på eiendommen.
- Innslag av tømmer i en luftig gang.
- Flott kjøkken i tidløs, klassisk stil.
- Åpen peis som dekor på kjøkkenet.
- Egen spiseplass og fint lysinnslipp.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Tv-stue tilknyttet kjøkkenet.
- Loftstue for ekstra fleksibilitet.
- Hendig kontor tilliggende loftstuen.
- Helfliset bad pusset opp i 2016.
- Eget vaskerom oppgradert i 2009.
- Tre soverom samlet i hovedetasjen.
- Uinnredet kjellerrom.
- Generelt vedlikeholds- og moderniseringsbehov.

Planløsning

1. etasje: Gang, bad, 3 soverom, mellomgang, vaskerom, stue og kjøkken.

Loft: Kontor og tv-stue.

Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

Annet: Kneloft, dels åpent uthus og låve på ca. 61 kvm.

Gang

Velkommen inn et klassisk trehus med mye sjarm og historie i veggene. Atmosfæren er lys og delikat med materialvalg som harmonerer godt med de landlige omgivelsene utenfor. Boligen har et overbygd inngangsparti, med belysning, ringeklokke og plass til kafésett.

Vel inne gir gangen et godt førsteinntrykk, med både 1-stavs furugulv og store, lysegrå gulvfliser. Her er det høyt under taket, og innslag av tømmer gir en fin kontrast til hvitmalt brystningspanel og et delikat tapet på veggene.

Kjøkken

Som samlingssted har boligen et stort kjøkken, der sprossevinduer i to retninger bidrar med mye naturlig lys til matlagingen. En åpen peis fungerer som dekor (ikke tilknyttet pipe), og kjøkkenet har egen spiseplass for hyggelige måltider. Veggene er kledd med hvitmalt trepanel og et elegant tapet i klassisk mønster.

Selve kjøkkenet er oppført i to parallelle seksjoner på hver sin side av spisesonen. Innredningen er fra 2020, i et tidløst uttrykk med grå, profilerte fronter, benkeplate av eik, koselig sittebenk og nedfelt oppvaskkum i rund utførelse. Over den ene benken har kjøkkenet belysning og lekre fliser som står godt til tapeten. For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater og hyller, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Integrert i innredningen er det gasstopp, oppvaskmaskin og stekeovn i høyskap. En kombinert kjøl/frys er plassert på den ene enden.

Stue 1 og 2

Stuen er direkte tilknyttet kjøkkenet, og samme type overflater bidrar til en flytende overgang. Her får man en lun atmosfære, samtidig som stuen har plass til en god sofagruppe. Det er fin kontakt med kjøkkenet, noe som gjør sonene sosiale og inkluderende. Boligen har en koselig loftstue med 1-stavs tregulv, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid.

Bad/wc/vaskerom

I tillegg til badet har boligen et separat vaskerom for enklere hverdager. Badet ble pusset opp i 2016, innredet med hvite veggfliser og mørke heksagonfliser på gulvet. Varme er lagt i gulvet, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med buede skyvedører. Den øvrige innredningen gir rommet særpreg, der deler av en gammel Singer-symaskin danner fundamentet til en steinplate med toppmontert servantskål og tilhørende speil på veggen.

Vaskerom

Vaskerommet, som ble oppgradert i 2009, er innredet med parkettgulv og hvitmalt panelvegger. Det er montert et benkeskap med nedfelt utslagsvask og tilhørende overskap. Under benken er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Mellom veggskapene har rommet et speil med belysning.

Soverom og garderobe

Tre soverom er samlet i 1. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Alle rommene er innredet med 1-stavs furugulv, og beiset trepanel bidrar til en lun og

avslappende atmosfære. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng, og rommet har god takhøyde og fin oppbevaring i en skjult garderobenisje. Ved loftstuen gir et kontor ekstra fleksibilitet, og boligen har lagringsplass på låven og i kjelleren.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Bad 1. etasje:

Badet har ingen ventilasjon.

Vaskerom 1. etasje:

Det er ikke membran på vaskerommet, og det er råteskader i bjelkelaget under rommet.

Innvendige overflater:

Gulv: Tre/furugulv, belegg og fliser.

Vegger: Fliser, panel, tapet og malte flater.

Himling: Panel og malte flater.

Overflatene har en del slitasjegrad. Det er stedvis skader og sprekker i tregulv, og skrue/spikerhull på vegger.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av kobber og noen rør i rør. Deler av opplegget er av eldre dato. Arbeid på vannledninger er utført med egeninnsats.

- Avløpsrør: Avløpsrør av PVC (plast). Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledningene.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløpsrør og vannledning er av ukjent type. Avløp går via biomottak (snurredass) hvor grå- og svartvann føres ut i grunn/terreng. Det foreligger et krav fra kommunen om oppgradering av avløpsanlegget.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom.

- Elektrisk anlegg: Anlegget har automatsikringer, og sikringsskapet er plassert i kneloft. Hovedsikring er 2x35 A. Ved høyt forbruk kan det forekomme noe spenningsfall. Opplegg i tilbygg og noen andre endringer er utført med egeninnsats. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Det er tegn til termiske skader, og kursfortegnelse mangler.

- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Fuktsikring og drenering: Takvann har utkast fra nedløp til terreng. Det mangler, eller er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Innbo og løsøre

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av tre/eik med fliser på vegg over deler benkeplaten.
- Frittstående hagestue/uthus som er satt opp i regi av hjemmelshaver i 2020.

2016:

- Bad med teknisk forskrift i perioden 2010-2017.
- Fliser på vegger og panel på innvendig tak/himling.
- Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
- Ukjent tettesjikt/membran, men ut fra alder og materialer er det smøremembran på vegger og på gulv.
- Det er montert buet innsvingbare glassdør i dusjhjørnet. Veggmontert wc. Innredning med servant på topp og speil på vegg.

2013:

- Boligen ble oppført i ca. 1909, men er blitt tilbygget i 2013 i regi av hjemmelshaver, det foreligger noe dokumentasjon/søknad/ferdigattest på disse arbeidene.
- Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
- Bygningen har malt hovedytterdør.
- Platting ved inngangsdør av impregnerte materialer med delvis overbygg på ca. 4,7 kvm.

2009:

- Malt-panel på vegger og parkett på gulv. UTSTYR: Benkeplate med nedfelt utslagsvask samt skap og speil på vegg og opplegg vaskemaskin under.
- Ca. 200 liters varmtvannstank.

1940:

- Grunnmur av gråsteinsmur/betong samt noe betong/konstruksjonsblokk.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegnet ønsket abonnement.

Parkering

Ved inngangen parkeres bilen på en stor, gruslagt gårdsplass. Her har også eiendommen et frittstående garasjebygg med enkle dører og et areal på ca. 14 kvm.

Forsikringsselskap

JB F

Polisenummer

1838017

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på baderommet. Varmtvannstanken er fra 2009, rommer ca. 200 liter og er plassert i kjelleren. Boligens pipe er revet ned til gulv 2. etasje. Peisen på kjøkken kan derfor ikke benyttes. Se ellers informasjon fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen under Takst og Tilstand i salgsoppgaven.

Info strømforbruk

Det er ikke kjent om det er gjort avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Rød F

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 4 920 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter mat/restavfall. I tillegg må det påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vanntilknytning, privat avløpsordning og privat vei.

Info eiendomsskatt

Det er ikke fakturerert eiendomsskatt for 2025. Det må påregnes endringer i dette.

Formuesverdi primær

Kr 76 717 pr 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett, samt drift og vedlikehold av privat vanntilknytning, privat avløpsordning og privat vei.

Det er ikke oppgitt hva kostnader utover kommunale avgifter utgjør pr måned.

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 311, bruksnummer 9 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:

3205/311/9:

19.07.2007 - Dokumentnr: 585213 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Elvia AS. Org.nr: 980 489 698. Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.

15.12.1909 - Dokumentnr: 900100 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3205 Gnr:311 Bnr:4.

01.01.2020 - Dokumentnr: 439343 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0226 Gnr:111 Bnr:9.

01.01.2024 - Dokumentnr: 262589 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3030 Gnr:311 Bnr:9.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²" på Blakervegen 722, datert 31.10.2019. Det foreligger ingen informasjon om eiendommen fra byggene ble satt opp. Det foreligger tegninger for tilbygg datert 15.05.2012.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei:

Eiendommen har adkomst via privat vei (ca. 800 meter). Veien er merket som skogsbilvei på kommunale kart. Det foreligger ingen tinglyst veirett eller andre skriftlige avtaler med hjemmelshaver om bruk av eiendommen. Det må påregnes kostnader og arbeid knyttet til drift og vedlikehold, samt bruk av veien.

Tilknytning vann:

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp:

Eiendommen har avløp via biomotak (snurredass) der grå og sortvann føres ut i grunn/terreng. Kommunen opplyser følgende: Det er sendt ut vedtak om pålegg om oppgradering av avløpsrenseanlegg med krav om stans av ulovlig utslipp den 12.06.2025.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spreddegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv.

I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Våningshus:

Sefrak-minne 226 106 22. Nåværende funksjon: Stue, tidligere husmannsstue, Tangen, Blaker, Sørums. Tidligere funksjon: Husmannsstue. Eiendommen er opprinnelig en husmannsplass under Kjølstad. Skilt ut som eget bruk i 1909, under eier, Ole Tangen.

Tilbygg/ombygging: Huset er tatt ned for å bygge kjeller under siste krig. Satt opp igjen som før. Kjellernedgang bygd til.

Garasjehus:

Sefrak-minne 226 106 23. Nåværende funksjon: Driftsbygning, Tangen, Blaker i Sørumsund.

Tilbygg/ombygging: 1981: Tilbygg mot øst.

Videre opplyser kommunen at eiendommen ligger i et område omfattet av Kulturminneplan for tidligere Sørumsund kommune hvor eiendommen er merket med vernekategori 2 (grønnstripet område) og tunet med vernekategori 2 (grønnmerket område). Det er bemerket Kulturmiljø Fossåa og (Kjølstad)Tangen, begge med høy verneverdi. Storskala jordbrukslandskap med flerbølte gårdstun på Kvevli, Skukstad og Kjølstad. Morkvegen og Fossåa er sentrale elementer. Det er registrert flere automatisk fredete gravminner i området rundt Bruvollen og Kjølstad. For tunet er følgende opplyst: Tidligere husmannsplass under Kjølstad, etablert på slutten av 1700-tallet. Selveiende fra 1910. Eiendommen er registrert i Sefrak-registeret. Sefrakstatus 1: Enebolig på gårdsbruk og garasje. I følge mottatt kart fra kommunen består eiendommen av bebygd areal, overflatedyrka jord, fulldyrka jord, innmarksbeite og skog.

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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/hjemmelsdokument for tinglysing 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

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

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.

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 dekningssalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på 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 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-, markedspakke kr 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.045,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, foto og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

13.11.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Blakerveien 722, 1925 BLAKER



LILLESTRØM kommune



gnr. 311, bnr. 9

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 20041-1857

Referansenummer: PW1414

Autorisert foretak: Bad & Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Joachim Tollefsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet.

Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg) og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig

Joachim Tollefsen

Joachim Tollefsen

Uavhengig Takstingeniør

post@badogboligtakst.no

913 15 705



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 fuktsøk.

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, anneks, 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 lovlighet (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 eksemplarframstilling 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 tilstandsanalyse 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i to etasjer over kjeller. Boligen ble oppført i ca. 1909, men er blitt tilbygget i 2013 i regi av hjemmelshaver, det foreligger noe dokumentasjon/søknad/ferdigattest på disse arbeidene.

Boligen har varierende vedlikehold på overflater og innredning med gjennomgående normal bruks- og aldringsslitasje, alder tatt i betraktning.

Det bør påregnes noe vedlikehold og utbedringer på boligen, da den stedvis innehar bygningsmasse som er ca. 100 år.

Tilknyttet enkel garasje, låve og hagestue på eiendommen, disse er preget av elde og slitasje.

På boliger som dette (alder og ombygging) er det utfordrende/umulig å avdekke alle feil og mangler. Det er sannsynlighet for skjulte feil og mangler.

Noe av arbeidene/vedlikeholdet på boligen er antatt utført av personer som ikke innehar rett kompetanse og ikke innehar kunnskap om hva/hvordan enkelte oppgaver skal/burde være utført.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

YTERTAK:

Bølget takblekk.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

YTTERVEGGER:

Eldre tømmerkasse som er kledd med panel på inn og utsiden samt tilbygg med bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

TAK:

Saltak av sperrekonstruksjon.

LUFTING:

Luftet via gesimser.

VINDUER

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

YTTERDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør.

UTEAREALER:

Det er et repo/terrasse med delvis overbygg ved inngangspartiet på ca. 4,7 kvm.

Terrassen/repo er i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

INNENDIGE OVERFLATER:

GULV:

Tre/furugulv, belegg og fliser.

VEGGER:

Fliser, panel, tapet, malte flater og panel.

HIMLINGER:

Panel og malte flater.

ETASJESKILLERE:

Støpt plate på mark og trebjelkelag.

Det er stedvis knirk og skjevheter i gulvet.

RADON:

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

PIPELØP:

Det er ingen pipe i boligen.

ILDSTEDER:

Det er en eldre peis i kjøkken.

Denne kan ikke brukes da det ikke er noen pipe.

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

GULV:

Betong.

VEGGER:

Mur/betongvegger.

HIMLINGER:

Panel.

INNENDIGE TRAPPER:

Boligen har malt tretrapp.

INNENDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagte vegger og gulv.

UTSTYR:

Det er montert bued innsvingbare glassdør i dusjhjørnet.

Veggmontert wc.

Innredning med servant på topp og speil på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av tre/eik med fliser på vegg over deler benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp til gass og ovn.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

VENTILASJON:

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.

VARMTVANNSBEREDER:
Ca. 200 liters varmtvannstank.

ELEKTRISITET:
Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i kneloft.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	201 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Hagestue/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Låve/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

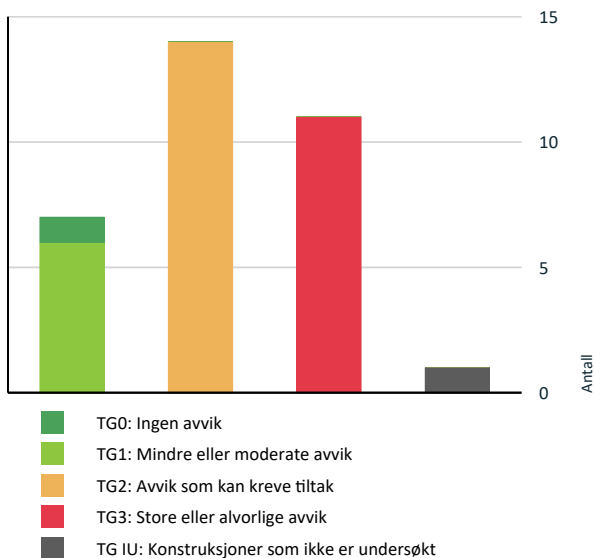
Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

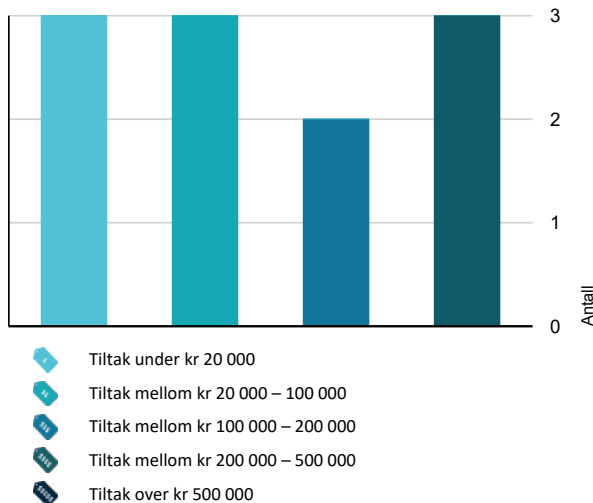
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1909

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

YTTERTAK:

Taktekingen er av steinbelagte stålplater.

BEGRENSNINGER:

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.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TO 2 Nedløp og beslag

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

BEGRENSNINGER:

Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.

Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Noe motfall på enkelte renner medfører at vann kan bli stående i renne. Noe lekkasje fra endelokk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TO 3 Veggkonstruksjon

Eldre tømmerkasse som er kledd med panel på inn og utsiden samt tilbygg med bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

GENERELT:

Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert. Husets tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er observert mus i boligen og det kan/vil være skader fra denne også inne i konstruksjonene

På opprinnelig del av bygget er kledning montert på horisontale lekker utenpå vindtettingsplate - det er ikke etablert dreneringsmulighet for eventuelt vann som trenger inn bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Anbefaler at det etableres muse-sperre der det ikke allerede er etablert. Dersom tiltak ikke utføres vil det være fare for at skader utvikler seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

TAK:

Takkonstruksjon av sperrer lagt opp på bærende vegger. Isolert med mineralull.

LUFTING:

Luftet via gesimser.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Tak og ventilering er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå og fra inside loft.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Åpninger i diffusjonssperre ved gjennomføringer av takkonstruksjon på opprinnelig bygg.

Det er noen eldre fuktskjolder i undertaket, disse er av eldre dato og ingen pågående skade.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

TG 2 Dører

YTTERDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør.

BEGRUNNELSE:

Det er ikke påvist vesentlige svekkelser utover normal aldersslitasje (ca. 12 år).

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ved inngangsdør av impregnerte materialer med delvis overbygg på ca. 4,7 kvm.

Terrassen/repo er i trekonstruksjoner.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV:

Tre/furugulv, belegg og fliser.

VEGGER:

Fliser, panel, tapet, malte flater og panel.

HIMLINGER:

Panel og malte flater.

VURDERING AV OVERFLATER:

Rommene fungerer som normalt/tiltenkt, men på sikt kan det være ønskelig med stedvis overflate renovering.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis skader og sprekker i tregulv og det er skruer/spikerhull stedvis på vegger der det har vært hengt opp ting.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Om en ønsker kan vegger sparkles, males og gulv kan byttes. Dette er ikke noe som må gjøres, da det fortsatt innehar tiltenkt funksjon.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist/oppløst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Det er store skjevheter på gulv i opprinnelig bygg (fall fra yttervegg mot pipe/peis).

Det er råteskader i bjelkelag og rust på ståldragere (observert i kjeller) på opprinnelig bygg.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Dersom tiltak ikke utføres vil det være fare for videre skadeutvikling og videre svekkelser av gulvets bæreevne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1U Pipe og ildsted

Teglsteinspipe tilkoblet peis på kjøkken. Pipen er revet fra gulv i 2. etasje og opp, resterende står igjen da dagens gulvkonstruksjon delvis bæres på pipestokken.

Pipen og ildstedets funksjon er ikke vurdert siden pipe ikke lenger er intakt og peis kun da kan betraktes som en innredningsdetalj og ikke et fyringsanlegg

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

GULV:

Gulvet er av betong.

VEGGER:

Veggene har betong/mur.

HULLTAKING:

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.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt 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.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Innvendige dører

INNVEDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører.

VURDERING AV DØRER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige dører.

Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

Bad med teknisk forskrift i perioden 2010-2017.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



1. ETG. > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel på innvendig tak/himling.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Løs flis ved siden av wc

1. ETG. > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Det er målt høydeforskjell på 18 mm fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsonen.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

1. ETG. > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

SLUK:

Det er plastsluk i dusjsonen.

MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Ukjent tettesjikt/membran, men ut fra alder og materialer er det smøremembran på vegger og på gulv.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

BEGRENSNINGER:

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje/elde over tid med en forventet levetid.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



1. ETG. > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UTSTYR:

Det er montert buet innsvingbare glassdør i dusjhjørnet.

Veggmøntert wc.

Innredning med servant på topp og speil på vegg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETG. > BAD

1 TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETG. > BAD

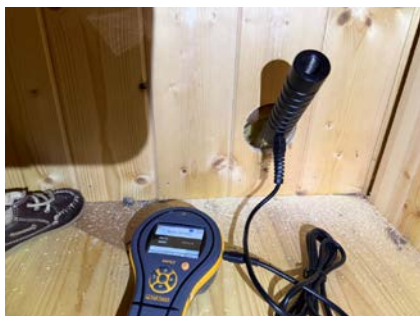
1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble borret hull fra soveromsvegg til baderomsveggen der dusjen er, det ble ikke oppdaget synlig tegn til fuktskader. Ved fuktmåling av bunnsvill med elektrode ble det ikke avdekket unormale fuktverdier.

BEGRENSNINGER:

Selv om det er utført hulltaking på et sted inn til bad kan det være fuktproblemer andre steder på badet.

Tilstandsrapport



1. ETG. > VASKEROM

! TG 3 Generell

BESKRIVELSE:

Malt-panel på vegger og parkett på gulv.

UTSTYR:

Benkeplate med nedfelt utslagsvask samt skap og speil på vegg og opplegg vaskemaskin under.

SLUK:

Ingen sluk.

LUFTING:

Naturlig avtrekk.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Da rommet er et våtrom/vaskerom så skal det være et tettesjikt/membran på vegger og gulv. Når det ikke er det, blir det automatisk en TG 3 selv om rommet ikke innehar noen indikasjon på andre skader.

Prisestimatet er hva det kan koste å lage et nytt vaskerom etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETG. > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke membran på våtrommet og det er råteskader i bjelkelaget under vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres membran på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av tre/eik med fliser på vegg over deler benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp til gass og ovn.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETG. > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Det er varierende alder på røropplegget, men deler av opplegget er av eldre dato og derfor satt en TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 2 Avløpsrør

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

BEGRENSNINGER:

Det er kun synlige avløpsrør inne i boligen som er beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

! TG 3 Varmtvannstank

VARMTVANNBEREDER:

Ca. 200 liters varmtvannstank.

PLASSERING:

Plassert i kjeller.

BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

Det er påvist at varmtvannstank er ca. 16 år, beredere har en forventet levetid på mellom 15-20 år.

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

Årstill: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Lekasje fra overtryksventilen.

Konsekvens/tiltak

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

Berederen bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Støpsel bereder



Bereder i kjeller

! TG 3 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.

BESKRIVELSE:

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i kneloft.

EIER INFORMERER:

Det er 2x35 inn. Vved høyt forbruk kan det forekomme noe spenningsfall 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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplegg i tilbygg og noen andre endringer er utført med egeninnsats.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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 undertegnede ikke innehar tilstrekkelig med fagkompetanse på elektriske arbeider, anbefales det videre undersøkelser på det elektriske anlegget.
Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.
Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.
Kostnadsestimatet er hva det kanskje kan koste med en el-kontroll (ingen eventuell utbedring).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.
EIER INFORMERER:
Det er leiere grunn.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

BESKRIVELSE:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

TAKVANN:

Utkast fra nedløp til terreng

DRENSKUMMER:

Ingen påviste.

BEGRENSNINGER:

Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TO 3 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn.
Grunnmur av gråsteinsmur/betong samt noe betong/konstruksjonsblokk.

Årstall: 1940 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TO 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av ukjent type og avløp via biomotak (snurredass) der grå og sortvann føres ut i grunn/terreng. Det foreligger et krav fra kommunen om oppgradering av avløpsanlegget.

GENERELT:

Rørenes tilstand er ikke inspisert/kontrollert da dette ligger under bakken.

Hvordan røropplegg som er blitt benyttet er kun basert på hva som var/er vanlig i henhold til oppføringspunkt på bygget.

Det anbefales alltid en kamerainspeksjon om man ønsker korrekt tilstand på røropplegget under bakken.

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.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det må etableres nytt avløpsanlegg (minirensseanlegg).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bygninger på eiendommen

Hagestue/uthus



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Frittstående hagestue/uthus som er satt opp i regi av hjemmelshaver i 2020.

FUNDAMENT:

Bygget er stedvis punktfundamentert.

VEGGER:

Panelkledd bindingsverk.

TAK:

Pulttak tekket med bølget takblekk.

YTTERDØR:

Skyvedør av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Eldre frittstående garasje/uthus som er preget av elde.

Det bør påberegnes noe renovering/vedlikeholds arbeid på bygget da det er preget av elde.

FUNDAMENT:

Bygget er stedvis punktfundamentert.

VEGGER:

Panelkledd bindingsverk.

TAK:

Pulttak tekket med bølget takblekk.

YTTERDØR:

Enkle inngangsdører.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Låve/uthus



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Eldre frittstående låve/uthus som er preget av elde.

Det bør påberegnes renovering/vedlikeholds arbeid på bygget da det er preget av elde og manglende vedlikehold.

FUNDAMENT:

Bygget er stedvis punktfundamentert.

VEGGER:

Panelkledd bindingsverk.

TAK:

Saltak tekket med bølget takblekk.

YTTERDØR:

Enkle inngangsdører.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

$$105 \text{ m}^2 / 105 \text{ m}^2$$

Enebolig: Kontor, 2 TV-stue, Gang, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Hagestue/uthus, Garasje, Låve/uthus
Bruksareal andre bygg: 96 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet 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 4 350 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hogsethveien 1 ,1925 BLAKER 65 m² 1868 2 sov	24-06-2018	2 290 000	2 290 000		2 290 000	35 231
2 Jegerveien 23 ,1925 BLAKER 106 m² 1979 3 sov	23-07-2025	3 390 000	3 200 000		3 200 000	28 070
3 Haugergrenda 9 ,1925 BLAKER 138 m² 1988 3 sov	24-02-2025	3 900 000	4 320 000		4 320 000	27 871
4 Svarstadveien 3 ,1925 BLAKER 122 m² 1972 3 sov	08-10-2024	3 900 000	3 600 000		3 600 000	24 828
5 Bjørknesveien 9 ,1925 BLAKER 152 m² 1980 3 sov	23-03-2025	3 790 000	3 950 000		3 950 000	24 233
6 Nathalie Mørks vei 11 ,1925 BLAKER 55 m² 1987 2 sov	12-01-2025	3 000 000	2 700 000		2 700 000	23 276
7 Toreidveien 115 ,1925 BLAKER 142 m² 1979 4 sov	17-04-2025	3 600 000	3 600 000		3 600 000	22 222
8 Husmoveien 109 ,1925 BLAKER 106 m² 1966 2 sov	15-05-2025	3 300 000	3 500 000		3 500 000	22 013

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 920 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000

Hagestue/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Hagestue/uthus	Kr.	120 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	30 000

Låve/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Låve/uthus	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

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 målbart 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	22			22	
1. etg.	83			83	5
Kjeller					
SUM	105				5
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Kontor, tv-stue		
1. etg.	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, tv-stue, kjøkken, vaskerom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Repo ved inngangspartiet på ca. 4,7 kvm (repoet er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVEDIGE ROM:

(Nettoareal er areal mellom veggens innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).

SOVEROM:

3 stk. soverom ca. 8,4 kvm. ca. 8,4 kvm. og ca. 9,8 kvm.

VÅTROM:

Bad 1. etg. på ca. 3,2 kvm.

KJØKKEN:

Kjøkken ca. 20 kvm.

STUE:

Tv stue 2. etg. på ca. 15 kvm.

Tv stue 1. etg. på ca. 9,1 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Noen av veggene i boligen er av forskjellige vinkler og tykkelse, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygningens godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Opplysninger vedrørende godkjente tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: RØMNINGSVEI:

Hvis kjellerarealet areal skal brukes til varig opphold stilles det krav til minimum én rømningsvei direkte til sikkert sted, dør til terreng, der døra skal ha tilstrekkelig bredde (90 cm) og høyde, og den skal være lett å åpne uten bruk av nøkkel,

alternativ 2 rømningsveier, jf gjeldende regelverk. Ved eventuelt vindu som rømningsvei må kravene til rømningsvindu tilfredsstilles bredde minst 50 cm. og høyde minst 60 cm. Summen av bredde og høyde må være minimum 150 cm. Vinduet må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom vinduet. Avstand fra gulv til underkant vindu må ikke overstige 1 meter hvis det ikke er iverksatt pålitelige tiltak for å lette rømninggjennom vinduet. Snø eller annet må ikke hindre åpning eller rømning.

Lys og utsyn

§ 13-12. Lys

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet.

Hagestue/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.		21		21	12
SUM		21			12
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.		Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.		Garasje	

Låve/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.		61		61	18
SUM		61			18
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjente tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	105	0
Hagestue/uthus	0	21
Garasje	0	14
Låve/uthus	0	61

Kommentar

Enebolig

Alle arealer er beskrevet/målt etter nåværende/tiltenkt bruk.
Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P rom og S rom.

Garasje

Låve/uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Joachim Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	311	9		0	15214.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blakerveien 722

Hjemmelshaver

Jahr Anne Silje, Jahr Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nærområdet byr på en rekke rekreasjonsmuligheter, inkludert jakt og fiske, med Fjuktjern som et populært turmål både sommer og vinter.

Blaker har et aktivt skytterlag og et idrettslag med tilbud innen ski, fotball, friidrett og allidrett.

Bruvollen Landbane, er et idyllisk friluftsområde, ligger rett over veien og er hjemsted for Blaker Travselskap, Blaker Idrettslag og Bruvollen Samfunnshus. Her kan du nyte utendørsaktiviteter i vakre omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg (ca. 800 meter). Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via biomotak (snurredass) der grå og sortvann føres ut i grunn/terreng. Det foreligger et krav fra kommunen om oppgradering av avløpsanlegget.

Regulering

Reguleringsplan er ikke innhentet.

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Om tomten

TOMT:

Stor stedvis skrånende tomt, opparbeidet med plen, uteareal og gruset gårdsplass.

PARKERING:

På gruset gårdsplass og garasje.

Tinglyste/andre forhold

Bolighuset og låven er Sefrak registrert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.-tilbygg (31.10.2019)			Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/personvernerklæring/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/PW1414>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250188	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjetil Jahr	Anne Silje Jahr
Gateadresse	
Blakerveien 722	
Poststed	Postnr
BLAKER	1925
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	1838017

Document reference: 1107250188

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i noen fliser bak toalett.

Initialer selger: KJ, ASJ

1

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250188

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle arbeider på boligen er utført av ufaglærte som egeninnsats. Gjelder bygging av tilbygg og endringer utført på opprinnelig bygningsmasse.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt ny takteking, ny kledning på vegger, bygget tilbygg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest på tilbygg, noe avvik fra tegninger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pålegg fra Lillestrøm kommune om etablering av nytt avløpsanlegg.

- 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

Beskrivelse

Privat vei uten tinglyst avtale.

Document reference: 1107250188

Tilleggskommentar

Boligen har behov for oppgraderinger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250188

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Jahr	66b50dcc8db0a969fb7b 2cb746dda78ca007902b	02.11.2025 19:49:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Silje Jahr	0e1e32b4f66eb34bd3c1b 8e9920edc28a7ebf729	02.11.2025 19:51:33 UTC	Signer authenticated by One time code

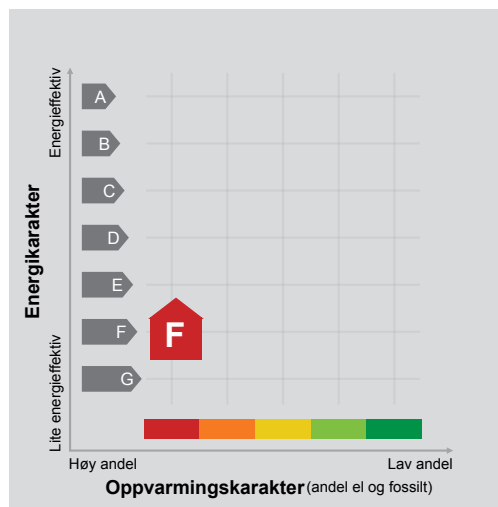
Document reference: 1107250188

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

ENERGIATTEST



Adresse	Blakerveien 722
Postnummer	1925
Sted	BLAKER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	311
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140121851
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188359
Dato	09.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

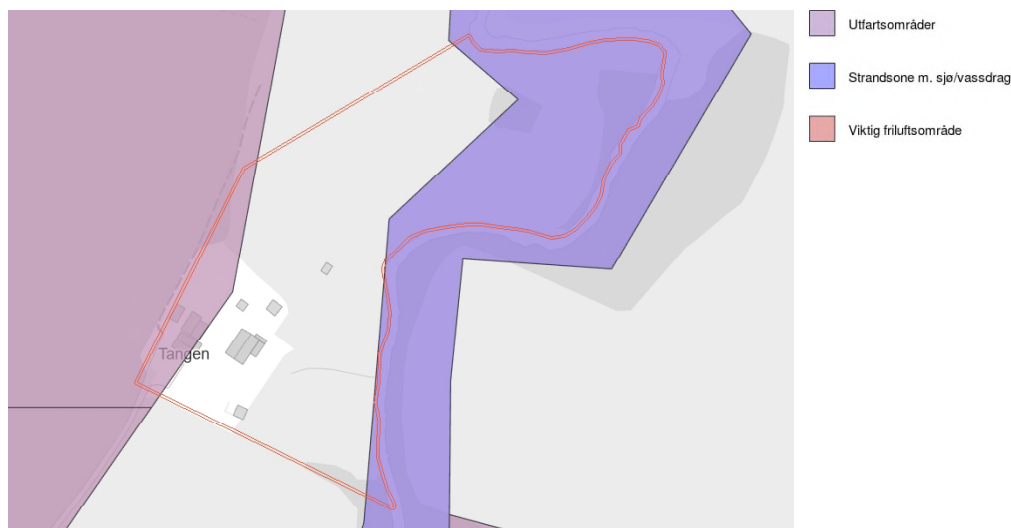
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	13.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.10.2025



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

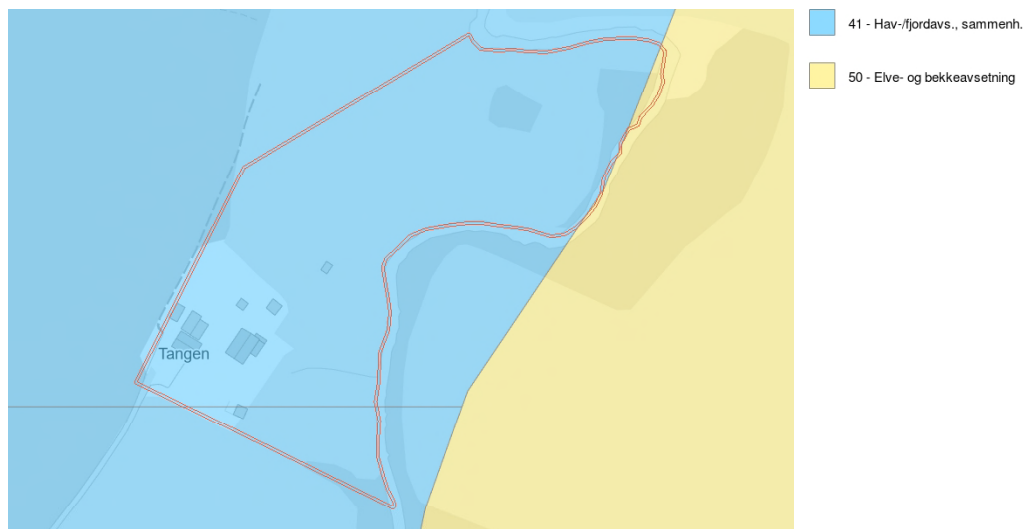
...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2
utfartsområde	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	13.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.10.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmasstyper (også benevnt jordarter). Løsmasstypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmasstype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmasstyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial	1
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.10.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

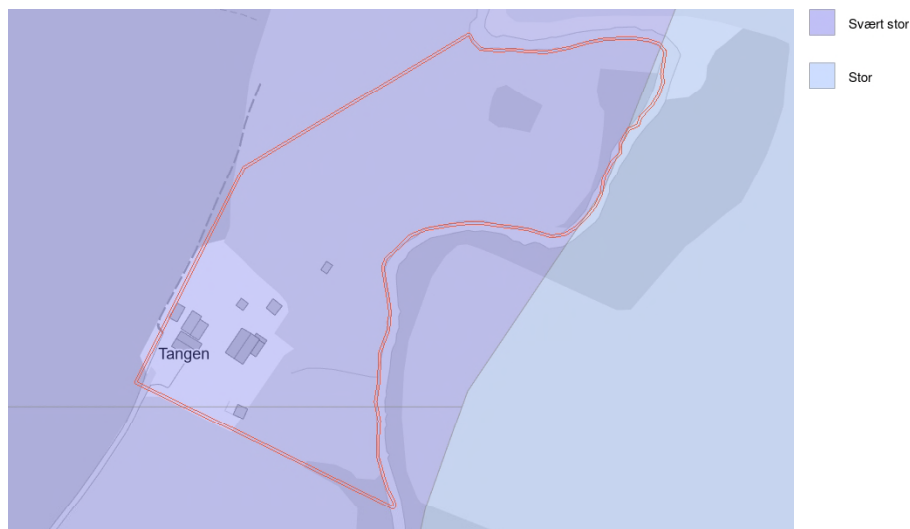
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	13.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.10.2025



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 løsmassetyper.

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 løsmassetyper 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-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte 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.

...

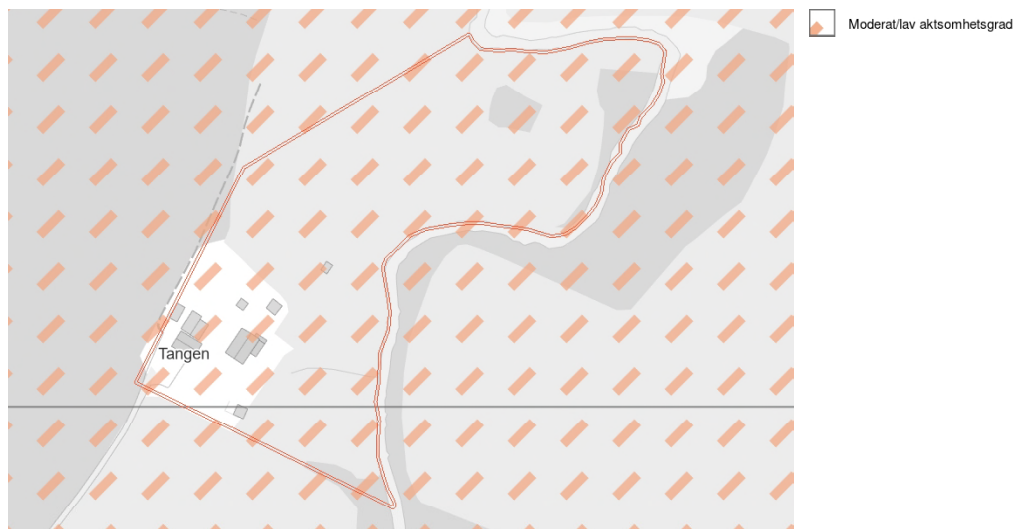
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-	1
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	13.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.10.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

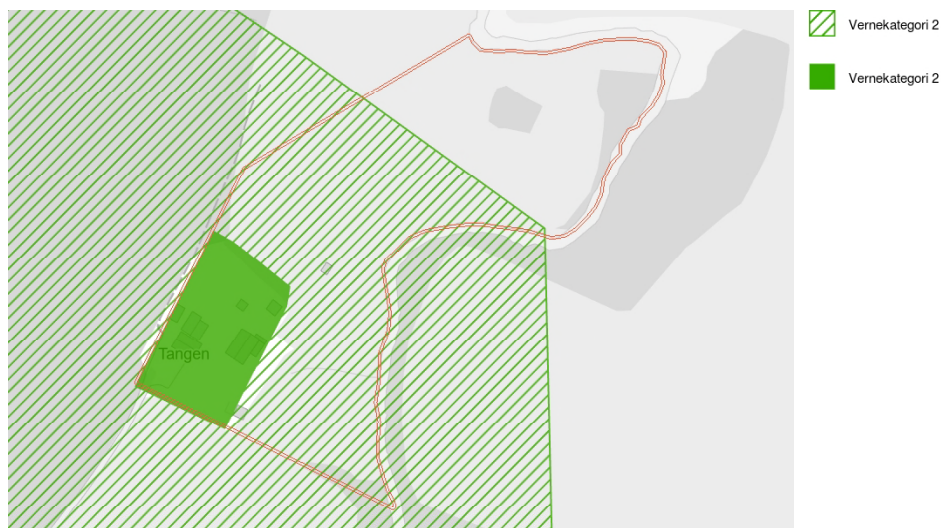
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommuner - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	17.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.10.2025



Beskrivelse

Denne planen har fokus på bevaring av kulturminner, og på bruk, formidling og verdiskapning i dag og i framtida. I visse situasjoner vil bevaring være på kollisjonskurs med andre interesser, eksempelvis fortetting i de mest sentrale tettstedene. Jordvern, fortetting, tettstedsutvikling må vurderes i de enkelte tilfeller opp mot bevaringshensyn. Ofte vil de ulike hensynene være forenelige. Kulturminneplanen løfter frem og gir oss kunnskaper slik at samfunnet skal ha det beste beslutningsgrunnlaget når viktige avgjørelser skal tas.

Planen er utarbeidet av Akershus fylkesmuseum ved konservator Petter Tønder Jakobsen og vedtatt av Sørums kommunestyre i 2009. Planen er revidert første gang i 2016 av Sørums kommune ved Plan, næring og byggesak.

<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kulturminneplaner/kulturminneplan-sorum-2017-2021.pdf>

<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kulturminneplaner/register-over-kulturminner-og-kulturmiljoer-i-sorum-2017-2021.pdf>

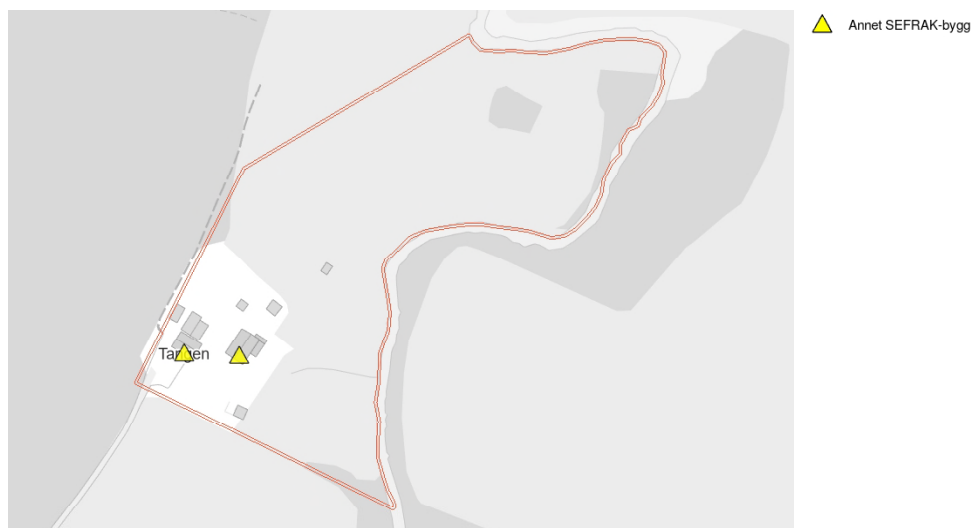
...

NAVN	VERNEVERDI	INFORMASJON
------	------------	-------------

Kulturmiljø Fossåa	Høy verneverdi (VK2)	Storskala jordbrukslandskap med flerbølte gårdstun på Kvevli, Skukstad og Kjølstad. Morkvegen og Fossåa er sentrale elementer. Det er registrert flere automatisk fredete gravminner i området rundt Bruvollen og Kjølstad.
(Kjølstad)Tangen	Høy verneverdi (VK2)	Tidligere husmannsplass under Kjølstad, etablert på slutten av 1700-tallet. Selveiende fra 1910. Vår

Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	01.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	06.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.10.2025



Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det, SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

...

Punkter

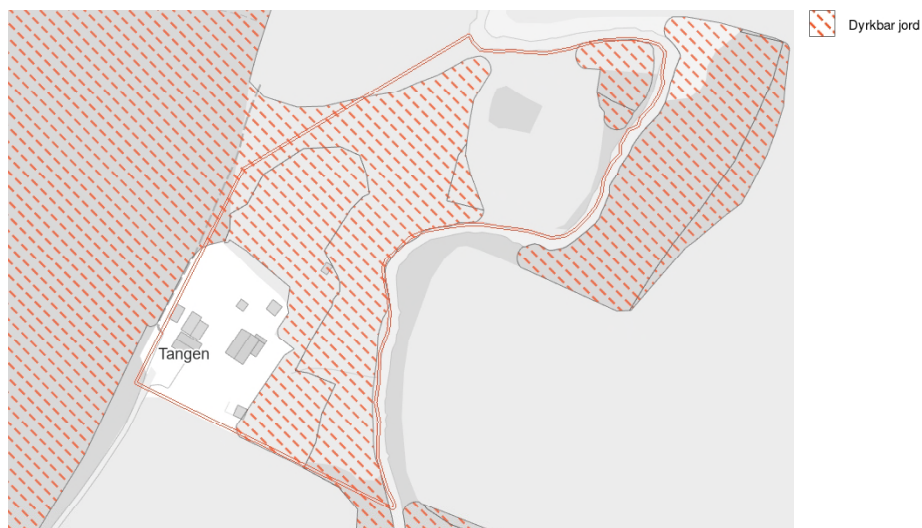
SEFRAKSTATUS	BYGGTYPE	BYGGNR	TIDSGANGIVELSE	SEFRAK_FUNK_STAT	SEFRAK_FUNK_KODE	FORHOLDAND REHUS
1	Enebolig på gårdsbruk, kan også omfatte enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet ol	140121851	180	OP	143Building for storage of equipment in connection with fishing/fish farming (in connection with pier)	-

Punkter

1	Garasje, uthus , anneks knyttet til bolig. Garasje	150322545	183	OP	451House for several types of animals, feedstock, tools, etc. under one roof	-
---	---	-----------	-----	----	---	---

Landbruk: Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	12.09.2025
Antall treff	5	Nedlastet	26.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.10.2025



Beskrivelse

Datasettet Dyrkbar jord er et landsdekkende data-sett som viser arealer som per i dag ikke er fulldyrka jord, men som ut fra agronomiske perspektiv kan dyrkes opp, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene Overflatedyrka jord, Innmarksbeite, Skog, Åpen fastmark og Myr, slik disse er klassifisert i AR5.

Datasettet er et automatisk avledet produkt som produseres årlig.

15.9.2025: Dyrkbar jord er i år (2025) revidert gjennom bruk av flere datakilder og nye metoder. Det er lagt inn flere nye tematiske egenskaper i datasettet, og det er gjort en teknisk rydding som innebærer nye objekter og ny geometri. Gå til produksiden for å lese mer om det reviderte datasettet.

...

Flater

DYRKBARJORD	UTVALGDYRKBARJORD	MYRTORV	VERNEFORM	PLANERINGSJORDKILDE	FULLDYRKA2008	Antall
Dyrkbar jord	Dyrkbar jord uten særbestemmelse	Mineraljord – dyrkbar mineraljord	Ikke relevant	Ikke planeringsjord	Uendret arealtilstand	2
Dyrkbar jord	Dyrkbar jord uten særbestemmelse	Mineraljord – dyrkbar mineraljord	Ikke relevant	Ikke planeringsjord	Arealtilstand er endret etter 2008 som følge av ajourhold av AR5	3

21.10.2025

side 18 av 32

Rapporten er levert av Geodata AS

Flater

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	19.09.2025
Antall treff	10	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

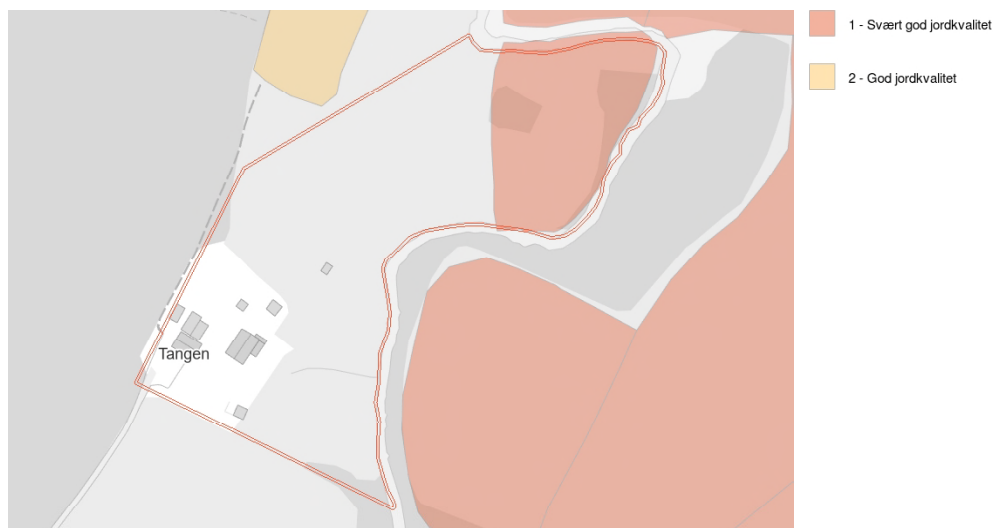
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Fulldyrka jord	Ikke relevant	Ikke relevant	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Blandingsskog	Høy	Jorddekt	1
Innmarksbeite	Ikke registrert	Ikke relevant	Jorddekt	1
Overflatedyrka jord	Ikke relevant	Ikke relevant	Jorddekt	1
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt	1
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landbruk: Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2024



Beskrivelse

Kartet jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er beregnet uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Jordbruksarealene delt inn i tre klasser; 1 - Svært god jordkvalitet; 2 - God jordkvalitet og 3 - Mindre god jordkvalitet.

Jordkvalitetskartet bygger på data som er fremskaffet gjennom en detaljert feltkartlegging av jordsmonnet basert på internasjonal metodikk og klassifikasjonssystem.

Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt. Hovedvekten av det kartlagte området finnes på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt.

...

Flater

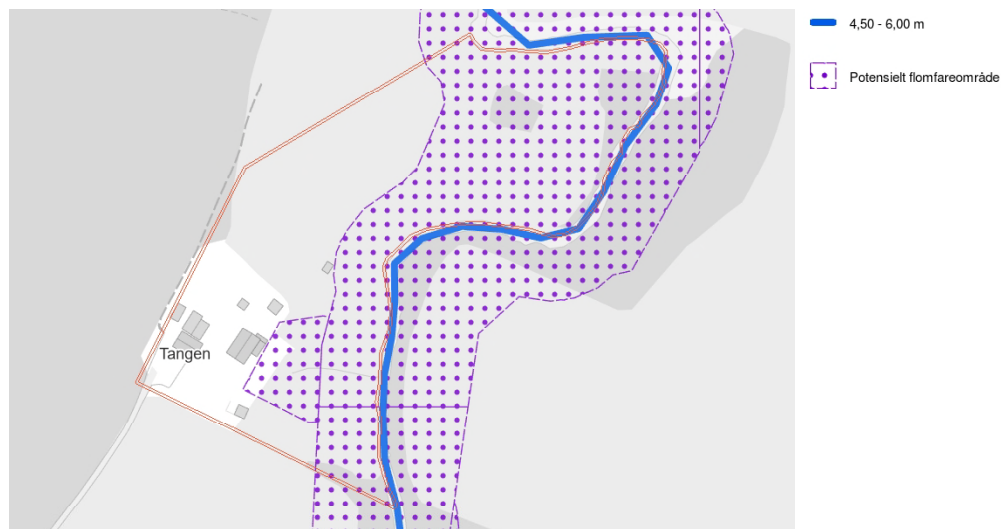
JORDKVALITET
1

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	09/09/2025	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	4	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.10.2025



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO	Antall
Nokså God	002	-	12/16/2024	1
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020	2

Linjer

MAKSVANNSTANDSTIGNING	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
5.93000000	002	06/29/2020	06/22/2020



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.10.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål..

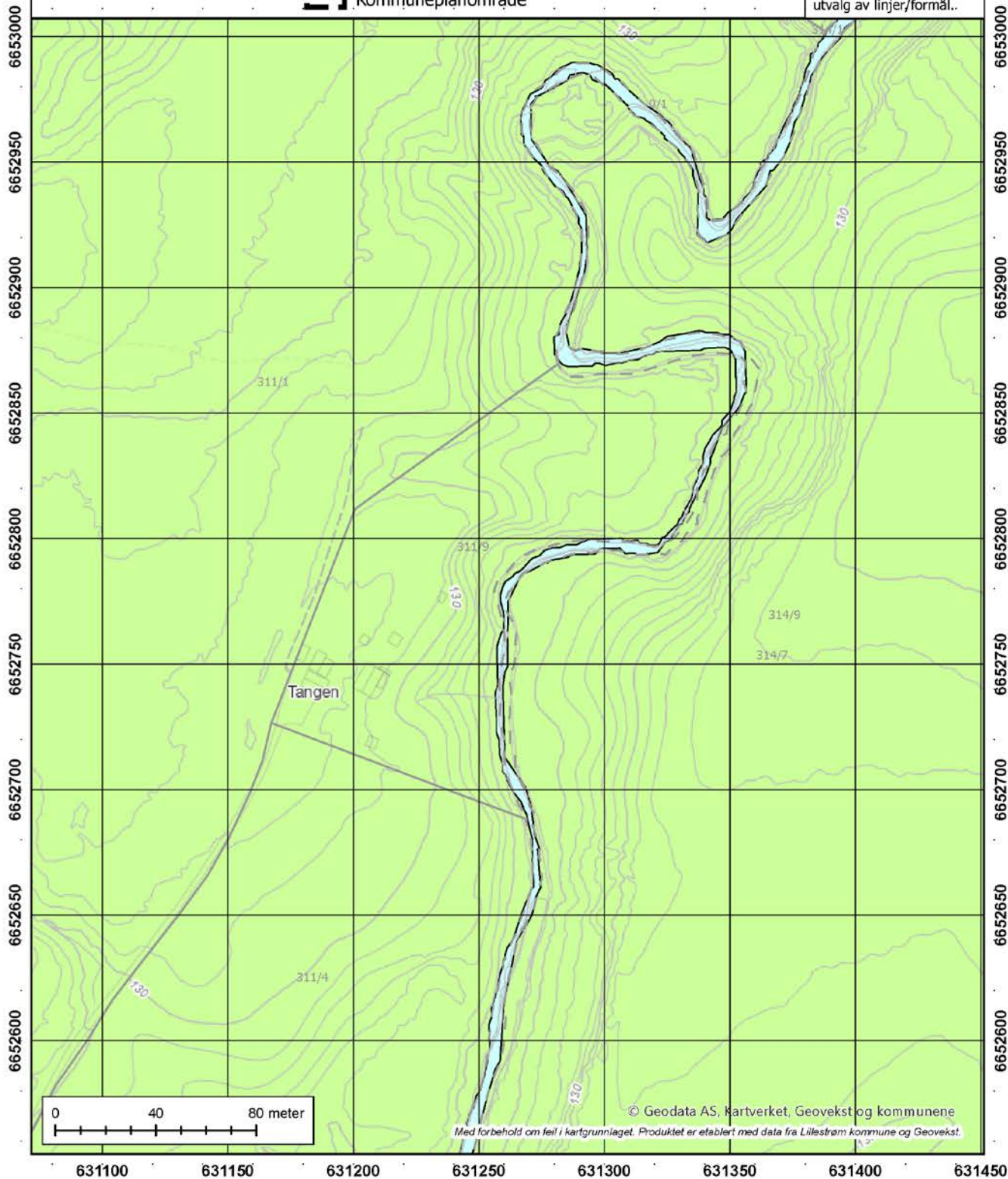
KpArealformalOmrade

LNRF, tiltak for stedb.
næring, nåv.

Bruk og vern, sjø,
vassdr, strands, nåv.

Arealformålsgrense

Kommuneplanområde



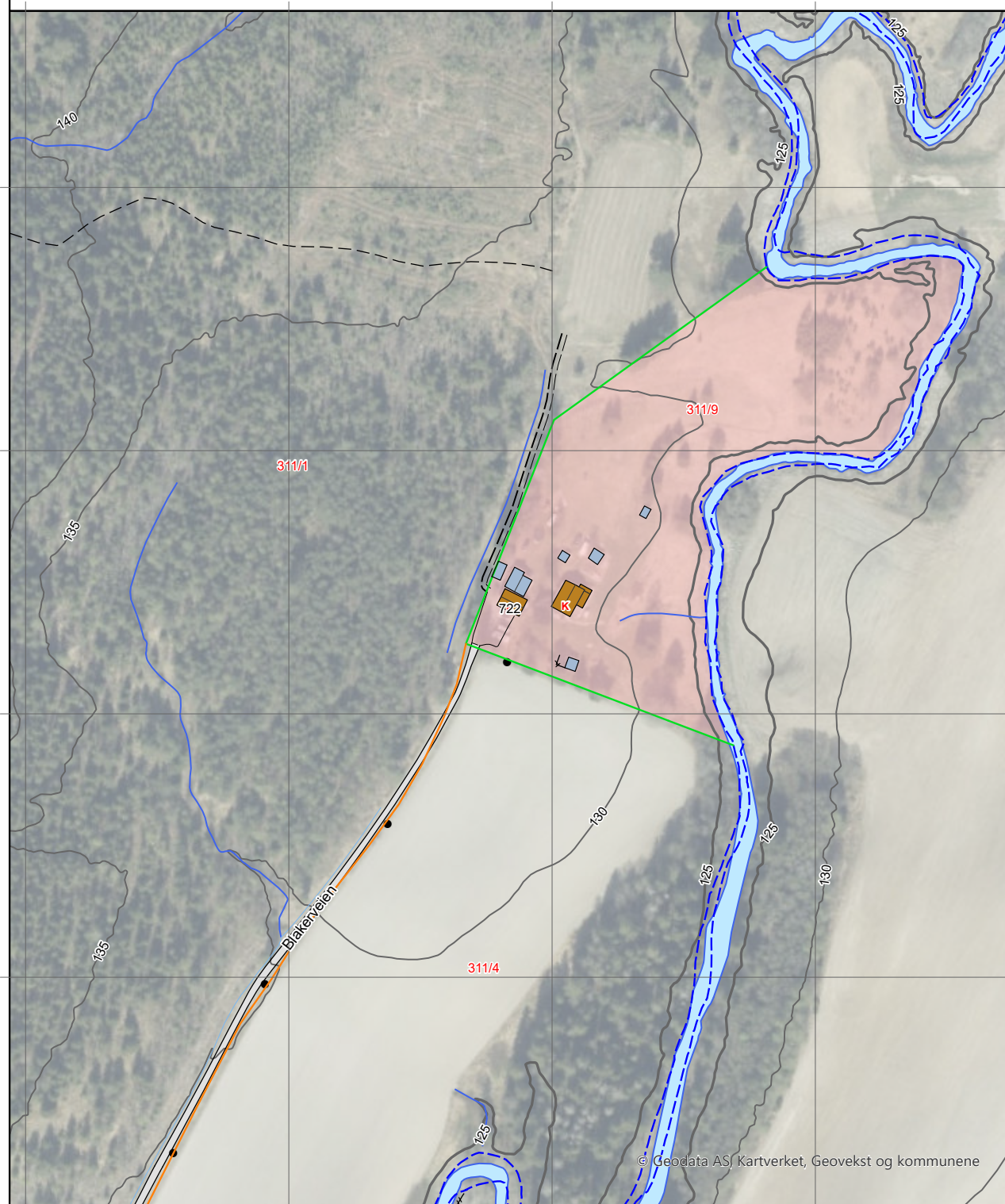
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/311/9/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:2000
Dato: 21.10.2025



0 40 80 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Sorum Kommune
Byggesak

Kjetil Jahr
Blakervegen 722
1925 BLAKER

Dato
31.10.2019

Vår Ref.
12/06033-12

Saksbehandler
Armin Shivania

Deres Ref.

111/9 Vedtak om ferdigattest - tilbygg

TILTAK/ TILTAKSTYPE	Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m ²
EIENDOM:	111/ 9/ 0/ BLAKERVEGEN 722
TILTAKSHAVER:	Kjetil Jahr
TILTAKETS BRUKSAREAL (NS 3940):	42 m ²

VEDTAK:

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i byggetillatelsen datert 21.08.2012

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1 bokstav d)).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens klima- og miljøutvalg og plan- og næringsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

Besøksadresse:
Vektergården -Sørumsandvegen
77, 1920 SØRUMSAND
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
PB 3, 1921 Sørumsand

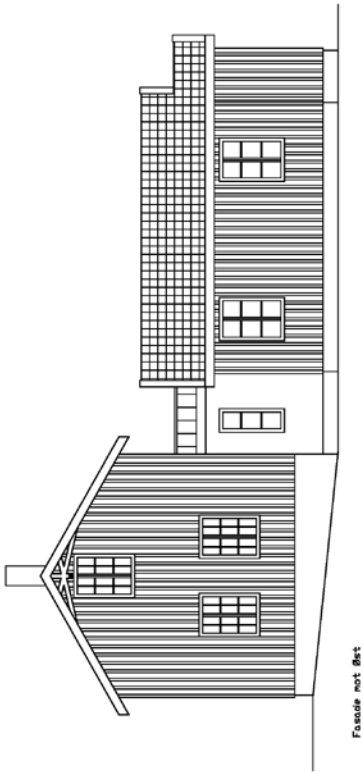
Sentralbord:
63 86 90 00

Faksnr.:

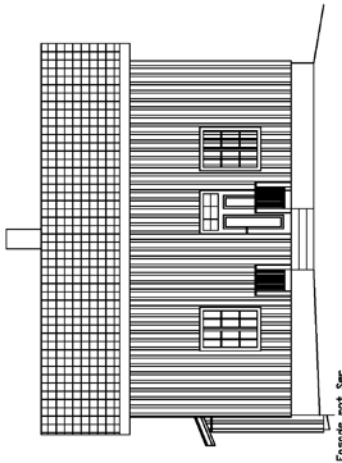
Direkte innvalg:
+47 63 86 98 26

www.sorum.kommune.no

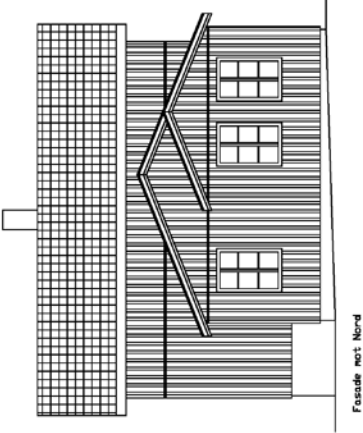
E-post:
postmottak@sorum.kommune.no
Org nr.:
942645295



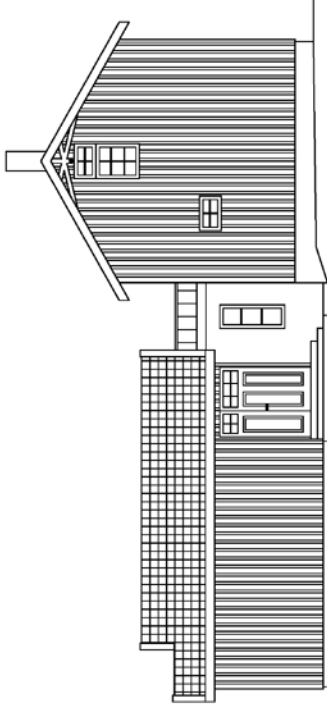
Fasade mot Øst



Fasade mot Sør



Fasade mot Nord



Fasade mot Vest

A		Fasade mot Øst, Sør, Vest, Nord		KJ		1:100	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ		KJ		KJ	
KJ		KJ</					

Nabolagsprofil

Blakerveien 722

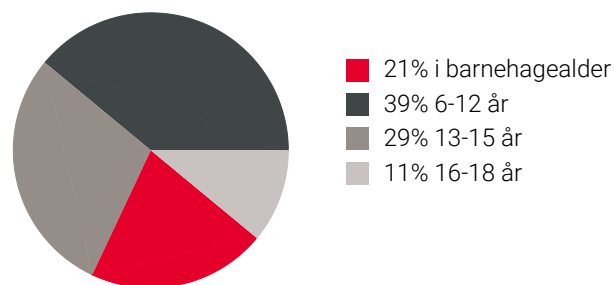
Offentlig transport

🚶 Bruvollen Linje 370A, 370B	12 min 🚶 1.1 km
🚶 Blaker stasjon Linje R14	4 min 🚶 3.8 km
✈ Oslo Gardermoen	35 min 🚶

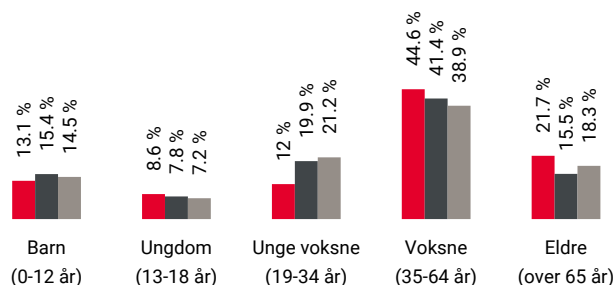
Skoler

Blaker skole (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser	3 min 🚶 2.9 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	8 min 🚶 7.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	9 min 🚶 8.1 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	18 min 🚶 18.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kvevli	177	72
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

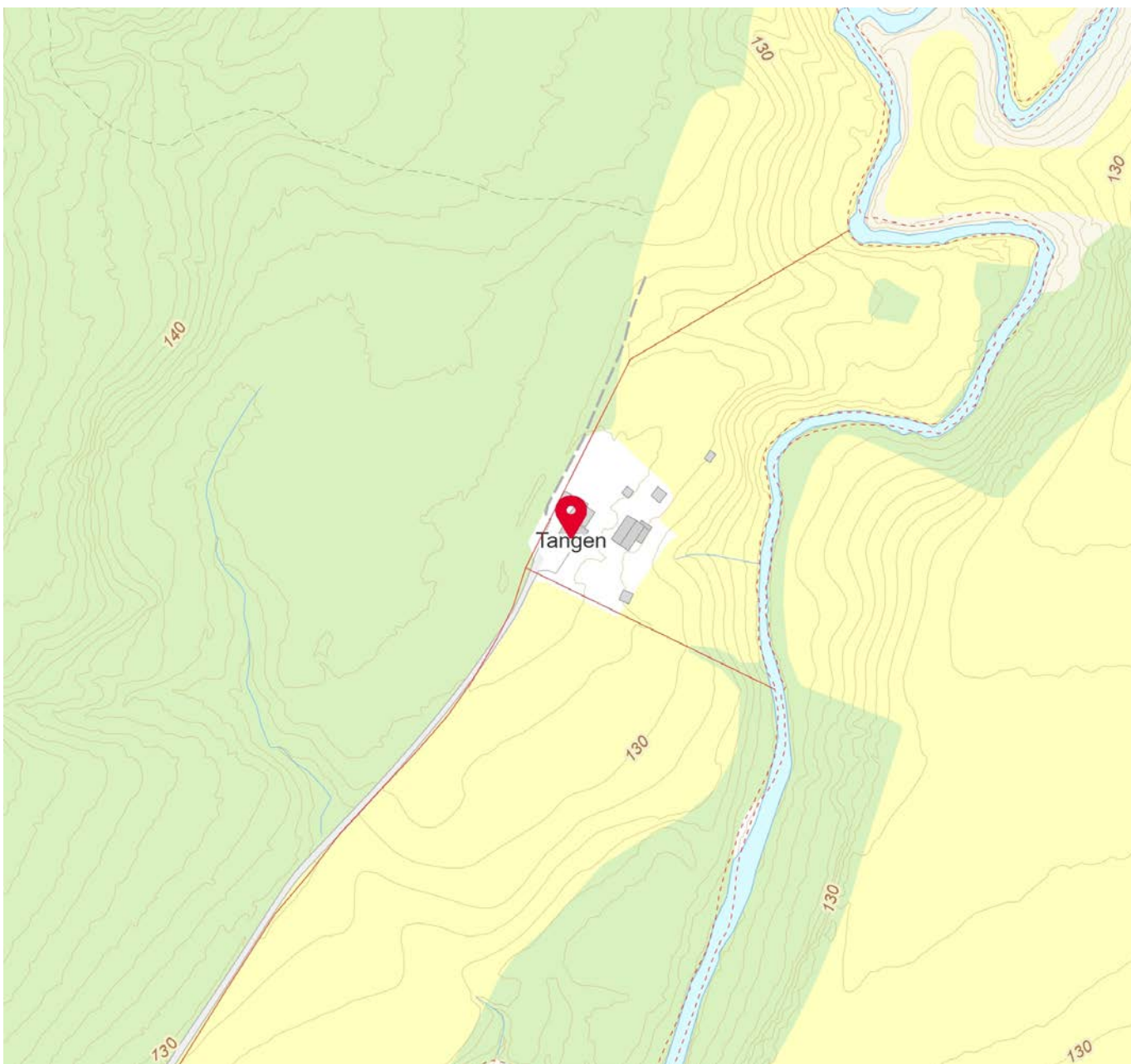
Camembert'n Kanvas-barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 🚶 3.1 km
Blaker barnehage (1-5 år) 57 barn	3 min 🚶 2.9 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	8 min 🚶 7.9 km

Dagligvare

Joker Blaker Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 🚶 1.5 km
Kiwi Sørumsand	8 min 🚶

Sport

🏀 Bruvollen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	14 min 🚶 1.3 km
🏀 Hogsetgrenda ballplass Ballspill	3 min 🚶 2.2 km
🏊 Spenst Sørumsand	8 min 🚶
🏊 Trento Sørumsand	8 min 🚶





Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | 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 • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

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

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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. **PLUS**dekningen 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Blakerveien 722
1925 BLAKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre