

# aktiv.



Eidsveien 482 og 484, 1925 BLAKER

**To eneboliger – stort hovedhus med sjarm. Integrert garasje og solrik tomt på 5,5 mål. Usjenert, rett ved togstasjonen!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Elene Moseby Torre

**Mobil** 922 61 669

**E-post** elene.moseby@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 100 000,-

**Omkostn.:** Kr 103 890,-

**Total ink omk.:** Kr 4 203 890,-

**Selger:** B

oet etter R. Nysted

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1901

**BRA-i/BRA Total** 255/269 kvm

**Tomtstr.:** 5515.7 kvm

**Soverom:** 2

**Gnr./bnr.** Gnr. 318, bnr. 26

**Oppdragsnr.:** 1105260031

# Sjarmerende eiendom!

Høyt og fritt i terrenget ligger Eidsveien 482 og 484, en usjenert eiendom med landlig utsikt, gode solforhold og stor tomt på 5,5 mål. På tomten står det en romslig enebolig med mye sjarm over tre etasjer. Mulighetene er mange og potensialet stort, og i tillegg til hovedhuset har eiendommen en liten enebolig med bad, stue og kjøkken. Her bor man i fredfulle omgivelser, samtidig som det er umiddelbar nærhet til togstasjon.

To stuer gir god fleksibilitet i 1. etasje; en separat spisestue med vedovn og en stor hovedstue med åpen gruepeis. På kjøkkenet er det hvitevarer og god skaplass, mens badet har både badekar og dusjkabinett. Videre er det et soverom i hver etasje, en sovealkove og stort gangrom i 2.et., et vaskerom med toalett og en integrert garasje med direkte inngang til huset.

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



# Innhold

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2   |
| Om eiendommen .....           | 4   |
| Megler .....                  | 27  |
| Tilstandsrapport .....        | 55  |
| Egenerklæring .....           | 92  |
| Kart fra kommunen .....       | 95  |
| Midl. brukstillatelse .....   | 97  |
| Våre samarbeidspartnere ..... | 98  |
| Nabolagsprofil .....          | 100 |
| Budskjema .....               | 109 |

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 255 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 269 kvm

TBA: 10 kvm

## Enebolig 482

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 101 kvm Trapperom, vaskerom/wc, teknisk rom, bod/gangrom, garasje og 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 106 kvm Entré/gang/trapperom, soverom, bad/wc, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje:

BRA-i: 24 kvm Trapperom, kott, gangrom, soverom og alkove.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

10 kvm Terrasse- og balkongareal.

## Enebolig 484

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 24 kvm Entré, kjøkken og stue.

## Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 14 kvm 2 boder.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig 482:

Takhøyde kjeller/U. etasje: Takhøyde i opprinnelig del er ca. 1,99 meter. Takhøyde i gangrom mot garasje er ca. 2,10 meter.

Takhøyde i garasje varierer mellom ca. 2,40 - 2,50 meter.

2. etasje har trapperom, kott og alkove med skråtak/lav takhøyde og disse rommene har ikke måleverdig bruksareal. Gangrom og soverom i 2. etasje har takhøyde ca. 1,99 -

2,01 meter.

Enebolig 484: Hems har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

5515.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med store åkre, flotte turområder og grønn idyll langs Glomma. Samtidig som man bor tilbaketrukket, er det umiddelbar nærhet til togstasjon og kort vei til alle fasiliteter. Høyt og fritt til, ligger eiendommen i enden av en liten stikkvei. Plasseringen gir gode solforhold og fin utsikt over nærområdet. Tomten er på 5,5 mål, opparbeidet med store plenarealer, gruslagt innkjørsel og diverse beplantning.

Deler av eiendommen består også av en naturtomt med eng, trær og annen stedlig vegetasjon. Hele familien vil trives i den store hagen, med god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter. Stuen har utgang til en trivelig veranda, med fint utsyn, trapp til hagen og et areal på ca. 10 kvm. Belysning er montert, og verandaen har en markise for ekstra komfort. Med mye sol på tomten, nytes virkelig varme og late dager til fulle.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Blaker, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Nabolaget er kjent for sitt gode vennskap og opplevd trygghet, med en vurdering på 88/100.

Det er kort vei til Blaker togstasjon, som ligger kun 4 minutters gange unna, og gir enkel tilgang til offentlig transport med linje R14 og linje 367. Fra Blaker stasjon tar det 31 minutter til Oslo Gardermoen, noe som gjør området attraktivt for pendlere.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Blaker skole (1-7 kl.) som ligger 6 minutters kjøring unna, og Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) som er 7 minutter unna. Sørumsand videregående skole ligger også i nærheten, kun 7 minutter unna.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Blaker, som ligger 5 minutters kjøring unna og har post i butikk, PostNord og søndagsåpent. Coop Extra Auli Senter ligger 6 minutter unna og tilbyr også posttjenester.

For de som er glad i sport, er det flere idrettsanlegg i nærheten, inkludert Blaker

Skanse fotballbane, som ligger 8 minutters gange unna, og Bruvollen idrettsanlegg, som ligger 4 minutters kjøring unna.

Området har også gode servicetilbud med Fokus Butikksenter og Apotek 1 Auli, begge innen 7 minutters kjøring. Det er også ladepunkt for el-bil ved Blaker Skanse, som ligger 7 minutters kjøring unna.

Blaker er et område med lite støynivå og trafikk, noe som gir en rolig og behagelig atmosfære for beboerne.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består av villaer og småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra eiendommen er det skolebussordning til Blaker barneskole på Fjuk og til Bingsfoss ungdomsskole. Kommunen har et godt utvalg av barnehager, både private og kommunale, i tillegg til flere videregående skoler. Nærmeste videregående skole er Sørumsand.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Blaker stasjon, som ligger ca. 200 meter fra boligen. Stasjonen har togforbindelse til både Lillestrøm og Oslo S.

### **Bygningssakkyndig**

Petter Larsen Havnen AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen består av to eneboliger og en bod.

Enebolig (Eidsveien 482) er en enebolig med opprinnelig del fra 1901 og tilbygg fra 1971. Bygningen har en grunnmur av betong på den opprinnelige delen og murte lettklinkerblokker på den tilbygde delen. Dreneringen er av ukjent alder.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk og/eller tømmer, med utvendig stående treborkledning og bekledningsstein ved inngangspartiet. Takkonstruksjonen er et saltak av tre med sperrekonstruksjon. Taktekkingen består av betongtakstein på den opprinnelige delen og pappshingel på den tilbygde delen, begge fra 2000. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og

koblede glass, samt en formpresset entredør og en verandadør i tre. Verandaen har betongdekke med en trekonstruksjon over. Etasjeskilleren i første etasje er et betongdekke med tilfarergulv, mens etasjeskilleren i andre etasje er et trebjelkelag. Det er en garasje i underetasjen med betonggulv, murvegger og en leddport i metall.

Enebolig (Eidsveien 484) er en enebolig fra 1901. Bygningen har en grunnmur av betong/sparesteinsmur, og entreen er fundamentert på betongpilarer. Det er ingen kjent drenering. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk og/eller tømmer, med utvendig stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak av tre med sperrekonstruksjon og innredet hems. Taktekkingen består av betongtakstein fra 2001, mens entreen har pappshingel av ukjent alder. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og vinduer med enkle glass i trerammer, samt en formpresset entredør. Etasjeskillerne i første etasje og på hemsene er av trebjelkelag, med en krypkjeller under.

Boden er en frittstående, uisolert konstruksjon fra 2007. Den er fundamentert på blokker på mark, med gulv og vegger i trekonstruksjon. Veggene har stående trebordkledning. Taket er en saltakskonstruksjon av tre, tekket med pappshingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Enebolig (482) - Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Enebolig (482) - Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis ingen lufting i bunn/det er tett i bunn av trebordkledningen. Det er stedvis kun lufting i overliggende trebordkledning og her er det musebånd.

- Enebolig (482) - Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det mangler beslag på vannbrettene over og under vinduene. Det ble påvist råteskade på vannbrett ved vindu på soverommet i 1. etasje. Enkelte vinduer har en del slitasje og begrenset gjenværende brukstid.

- Enebolig (482) - Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er avvik: Begge dørene mangler terskelbeslag i bunn utvendig. Entredøren subber i terskel/karm.

- Enebolig (482) - Utvendig > Garasje i U. etasje

Avvik: Det er avvik: Det er avrenning til kum i garasje - det mangler oljeutskiller iht. krav.

- Enebolig (482) - Innvendig > Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv og overflater

har generelt en del slitasje og boligen har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

- Enebolig (482) - Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

- Enebolig (482) - Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Enebolig (482) - Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Enebolig (482) - Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Enebolig (482) - Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Enebolig (482) - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Enebolig (482) - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis sprekker og riss i grunnmuren i både opprinnelig del og i tilbygd del.

- Enebolig (482) - Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Enebolig (482) - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Enebolig (482) - Våtrom > Kjeller-/U. etasje > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på veggene og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

- Enebolig (482) - Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen har stedvis slitasjemerker og svelleskader etter bruk og fuktpåkjenning.

- Enebolig (484) - Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er avvik: Det er fuktskjolder ved pipen - synlig på hemsens på grunn av fuktinnslag ved pipebeslaget. Det mangler vannbrett og beslag på taket av entre mot bygningen (i overgang tak - vegg) - her er det fare for lekkasjer ved slagregn mv.

- Enebolig (484) - Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmuren. Det er spredte råteskader i bunn av trebordkledningen og i vannbrettet i bunn av trebordkledningen.

- Enebolig (484) - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Yttertaket har nedbøying. Det er synlige skjevheter/nedbøying av taket.

- Enebolig (484) - Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. 1 vindu på kjøkken og 1 vindu i stue er vanskelig å åpne. Det er sprekk i 1 vindusglass i gangrom på hemsens.

- Enebolig (484) - Innvendig > Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv og overflater har generelt stor slitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

- Enebolig (484) - Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik: Hemsestigen har enkel standard med slitasje og knirk.

- Enebolig (484) - Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

- Enebolig (484) - Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Luftingen er avsluttet på baderommet med durgoventil. (krav er normalt at lufting skal føres over tak).

- Enebolig (484) - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

- Enebolig (484) - Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Enebolig (484) - Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Enebolig (482) - Utvendig > Taktekking

Avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er påvist lekkasje fra taktekkingen på tilbygd del som beskrevet under punktet om takkonstruksjon.

- Enebolig (482) - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Undertaket er misfarget. Det er fuktskjolder stedvis i undertaket på grunn av pågående lekkasje fra taktekkingen. Det ble gjort fuktmålinger i undertaket og det ble påvist høye fuktverdier med ca. 30% (vektprosent) fuktighet. Det mangler vindsperre på gavlveggen. Det er liten eller ingen lufting i nedre kant av taket (mot gesimsen). Det er kun lufting med ventiler i gavlveggen. Luke til loftet er uisolert og utett og vil ha varmetap og fare for kondensdannelse på loftet. Det er ingen tilgang til loftet over opprinnelig del.

- Enebolig (482) - Utvendig > Veranda

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter. Det er råteskader stedvis i rekkverket.

- Enebolig (482) - Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2

gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik. Det er stedvis gulvknirk.

- Enebolig (482) - Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er vesentlige og merkbare planavvik/skevheter på gulv i 2. etasje.

- Enebolig (482) - Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Avstandsavvik og for liten ildfast plate gjelder vedovn i spisestue som er plassert for nære brennbart materiale og som har for liten ildfast plate foran ildstedet iht. krav. Pipe i opprinnelig del har merker etter sotvann ved sotluken og det er synlige sprekker i innvendig røykrør. Det er bemerket fra feier at fugene i pipen er dårlige og at det bør gjøres tiltak for å utbedre dette. Pipen i tilbygd del har ukjent tilstand, da denne ikke er kommentert i rapport fra feier.

- Enebolig (482) - Våtrom > Kjeller-/U. etasje > Vaskerom/wc > Generell

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

Vaskerommet har enkel standard og er ikke bygget som våtrom iht. dagens krav. Det er ingen membranløsning på gulv eller på vegger. Det er kun naturlig ventilasjon med avtrekk via luftepipe. Døren er i våtsonen til vaskekummen. Slukristen var ikke mulig å fjerne og sluket ble da ikke innsisert. Sluket har nådd forventet brukstid.

- Enebolig (482) - Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er synlig membran i gulvet i form av underliggende vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er i form av baderomsplater. Tettesjikt/membranen og sluket på baderommet har nådd forventet brukstid. Det er ingen synlig membran/tettesjikt på rørgjennomføringer i gulvet og her er det risiko for lekkasjer som igjen kan føre til fuktskader. Det er kun sluk under badekaret og det går avløpsrør ved gulvet fra dusjkabinettet til sluket. Vinduet er uhensiktsmessig plassert i våtsonen til badekar og fuktbelastning her vil føre til skader.

Baderomsinnredningen har slitasje og svelleskader.

- Enebolig (484) - Innvendig > Etasjeskille/gulv

Avvik: 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 avvik: Det er vesentlig med gulvknirk på hemsen.

- Enebolig (484) - Innvendig > Krypkjeller

Avvik: Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er synlig vann i krypkjelleren og fuktig miljø - årsak er manglende fuktsikring, manglende drenering og at terrenget har fall mot bygningen.

- Enebolig (484) - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Enebolig (484) - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

- Enebolig (484) - Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Enebolig (484) - Våtrom > Hems > Bad/wc/vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet er ikke konstruert som våtrom iht. dagens krav. Gulvet har feil fall/motfall. Det er vesentlig gulvknirk. Det er tegn på utettheter rundt sluk og i rørgjennomføringer i gulvet. Det er ufagmessig løsning rundt sluk og rørgjennomføringer. Baderomsplatene er ikke fagmessig montert (de er monterte liggende). Vinduet er i våtsone til badekaret og er ikke fuktbestandig. Det er slitasje på utstyr og innredninger. Det er kun naturlig ventilasjon med veggventil.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet enebolig 482:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet enebolig 484:

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

Lovlighet 482: Iht. tilstandsrapporten - det foreligger ikke tegninger. Kommentar: Det foreligger kun tegninger av fasade og plantegning av 1. etasje i forbindelse med

tilbygget. Plantegning av fasade og 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er mindre endringer. Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasje og 2. etasje.

Lovlighet 484: Iht. tilstandsrapporten - det foreligger ikke tegninger.

Nyrer håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Piperehabilitering i 2021 iht. fremvist ferdigattest.

Lovlighet - bod: Iht. tilstandsrapporten - det foreligger ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport. Her fremgår også 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.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

Kort fortalt

- Usjenert eiendom m/to eneboliger.
- Romslig hovedhus med mye sjarm.
- Garasje m/direkte inngang til huset.
- Liten enebolig i tillegg til hovedhuset.
- Usjenert i grønne, landlige omgivelser.
- Høyt og fritt med strålende utsikt.
- Hyggelig veranda ved hovedstuen.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Luft til vann varmepumpe fra 2017.
- Trivelig kjøkken med stort potensial.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Hvitevarer installert på kjøkkenet.
- Stor hovedstue med åpen gruepeis.
- Separat spisestue med vedovn.

- Eldre bad med varme i gulvet.
- Både badekar og dusjkabinett.
- Eget vaskerom med gjestettoalett.
- 2 store soverom, ett m/plassbygde skap.
- Alkove og stort gangrom i 2. etasje.
- Loft, teknisk rom og to kjellerboder.
- Utvendig bod som måler 14 kvm.

#### Planløsning - enebolig 482

1. etasje: Entré, bad, soverom, kjøkken, stue og spisestue.

2. etasje: Trapperom, kott, gangrom, soverom og alkove.

Kjeller/u-etasje: 2 ganger, garasje, vaskerom/wc, teknisk rom og 2 boder.

Annet: Kaldloft og utebod på ca. 14 kvm.

#### Enebolig -484

1. etasje: Entré, kjøkken og stue.

Hems: Gang og bad/vaskerom.

Annet: Kryp kjeller.

#### Enebolig 482:

##### Entré

Velkommen inn i en sjarmerende enebolig med stort potensial for de nye eierne.

Inngangen er overbygd, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne har boligen en stor entré med gulvbelegg, beige panelvegger og god plass til å henge fra seg yttertøyet. Fra entreen er det adkomst til badet og kjøkkenet.

##### Kjøkken

Kjøkkenet har en landlig sjarm med heltregulv og blåmalte vegger. Om ønskelig er det rom for en hyggelig, liten spise plass med fint utsyn over hagen. Innredningen har glatte fronter i hvitt og blått, i tillegg til heltre benkeplate og dobbel oppvaskkum. Over benken er det belysning og hvite fliser med dekor, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

##### Stue og spisestue

Boligen har to tilstøtende stuer i hovedetasjen, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Hovedstuen er meget romslig, med åpen gruepeis for ekstra varme og hygge. Veggene bak ildstedet er kledd med lys teglstein. Rommet får godt med lys fra to sider, og vinduene inkluderer en glassdør til den solrike verandaen.

Stuegulvet har parkett, kombinert med beige og lysgrønne vegger. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper – uten at det oppleves rotete. Den andre stuen ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. Her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord. Gulvet er det samme som på

kjøkkenet, og lune kvelder sikres av en vedovn i hjørnet.

#### Bad/wc/vaskerom

I tillegg til badet i 1. etasje har hovedboligen et vaskerom med gjestetoalett i underetasjen. På badet er det både et dusjkabinett og et badekar med dusjløsning. Veggene er kledd med våtromsplater, og badet har toalett, gulvvarme og flislagt gulv. Baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap og et speil med tilhørende lys. Utenom toalettet har vaskerommet utslagsvask.

#### Soverom og garderobe

Eneboligen har et stort soverom i 1. etasje, i tillegg til en alkove og et soverom på øverste plan. Langs kneveggen har alkoven en innebygd sengeløsning med to soveplasser. Soverommet nede innredes enkelt med dobbeltseng, og har mye oppbevaring i plassbygde garderober. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i to kjellerboder, i en stor utebod, i et kott i 2. etasje og i et teknisk rom på nederste plan.

#### Enebolig 484:

Eiendommen har en liten enebolig i tillegg til hovedhuset. Boligen går over to plan, med entré, stue og kjøkken i 1. etasje. Den øverste etasjen består av et bad og et innredet rom i bruk som soverom. Kjøkkenet har en enkel innredning med glatte fronter, heltre skrog og oppvaskbenk i metall. Badet er innredet med gulvbelegg og våtromsplater. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, servant og badekar med dusjløsning.

#### Standard

##### Innvendige overflater

Gulv: Gulvbelegg, laminat, parkett, heltregulv, fliser og betong.

Vegger: Trepanel, tapet, malte flater/plater, baderomsplater og betong/murpuss.

Himling: Malte slette flater/plater, himlingsplater, trepanel og betong.

##### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av jern og kobber. De er hovedsaklig av eldre dato.

- Avløpsrør: Avløpsrør er dels av støpejern av eldre ukjent alder og dels av plast fra 1971.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

- Varmesentral: Det er installert et luft til vann varmepumpeanlegg fra 2017. Anlegget forsyner vann til vannbåren varme og varmt tappevann.

- Vannbåren varme: Det er et vannbåren varmeanlegg med radiatorer spredt i boligen. Anlegget er av eldre ukjent alder. Det er en viftekonvektor (vann til luft) fra nyere tid i entre/gang i 1. etasje.

- Sikringsskapet har automatsikringer fra 2016.

### **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:

2021: Boligen har mursteinspipe med innvendig stålrør som ble rehabilitert i 2021 iht. fremvist ferdigattest.

2017: Det er installert luft til vann varmepumpeanlegg. Anlegget ble installert i 2017 (iht. samsvarserklæring på elektrisk arbeid i forbindelse med dette). Det er fremvist Samsvarserklæring datert 03.05.2017 som gjelder arbeid i forbindelse varmepumpeanlegget.

2016: Sikringsskap med automatsikringer fra 2016 iht. fremvist akseptert pristilbud.

2014: Stue, kjøkken og badrom har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2011 og 2014.

2013: Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2013.

2011: Stue, kjøkken og badrom har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2011 og 2014.

2010: Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010 iht. fremvist faktura for «graving av vannledning»

2007: Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1970/2003/2006/2007. Boden ble oppført i 2007 iht. fremvist kvittering for kjøp av byggesett.

2006: Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1970/2003/2006/2007.

2003: Verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2003. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1970/2003/2006/2007.

2001: Taktekkingen er av betongtakstein og er fra år 2001 iht. fremvist kvittering fra

Blaker Bygg og Tømrerservice.

2000: Begge tak har tekking som ble skiftet i år 2000 iht. fremvist kvittering fra Blaker Bygg og Tømrerservice.

1994: Leddport av metall fra 1994 iht. fremvist kvittering.

1971: Enebolig 1 (Eidsveien 482) har ukjent byggeår og ble tilbygd i 1971 iht. fremvist bruksstillatelse for tilbygg.

1970: Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1970/2003/2006/2007.

### **Parkering**

Hovedboligen har en integrert garasje med direkte inngang til underetasjen – her går man tørrskodd inn i all slags vær. På eiendommen er det en gruslagt innkjørsel for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Iht. opplysninger fra Lillestrøm kommune ligger eiendommen innenfor moderat til lav aktsomhet.

### **Diverse**

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

Vi har rekvirert, men ikke mottatt svar fra el-verket vedr. det elektriske anlegget, følgelig er heller ikke kjent om det foreligger pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) foreligger det ingen avvik.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Hovedhuset har et luft til vann varmepumpeanlegg fra 2017. Anlegget forsyner boligen med varmt forbruksvann og vannbåren varme til radiatorer. I entreen finner man en nyere viftekonvektor (vann til luft). Badet oppvarmes med gulvvarme, og for vedfyring er det en vedovn i spisestuen og en peis med åpen grue i hovedstuen.

Den lille boligen varmes opp av en vedovn i stuen. Det innvendige stålrøret i pipen ble rehabilitert i 2021. Ventilasjonen er naturlig, og boligen har egen varmtvannstank på baderommet.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om 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/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 100 000

### Omkostninger kjøper

4 100 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

103 890 (Omkostninger totalt)

120 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 203 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 220 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 223 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 125 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beløpet for komm. avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Informasjon om eiendomsskatt**

I 2026 reduseres eiendomsskatten i Lillestrøm betydelig: Promillesatsen settes til 1,5, og bunnfradraget økes til 4 millioner kroner per boenhet. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Informasjon om formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator - gjelder for 482 og 484.

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 1 924 347.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 7 697 389.

### **Andre utgifter**

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

### **Informasjon om vannavgift**

Vann- og avløpsgebyrer i Lillestrøm kommune består av et abonnementsgebyr og et forbruksgebyr basert på målt forbruk (kubikkpris). For de med vannmåler er kubikkprisen ca. 43,69 kr for vann og 75,21 kr for avløp (inkl. mva. kan variere).

### **Tilbud om 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 318, bruksnummer 26 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:

3205/318/26:

05.03.1945 - Dokumentnr: 294 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:318 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1948 - Dokumentnr: 2069 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1994 - Dokumentnr: 4142 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra ...

Rettighetshaver Sørums kommun

11.12.1900 - Dokumentnr: 900071 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:318 Bnr:13

14.04.1994 - Dokumentnr: 2494 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1714930 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0226 Gnr:118 Bnr:26

01.01.2024 - Dokumentnr: 265245 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:318 Bnr:26

05.03.1945 - Dokumentnr: 294 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:318 Bnr:13  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:318 Bnr:26  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 03.01.71.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Enebolig - 482: Det foreligger kun tegninger av fasade og plantegning av 1. etasje i forbindelse med tilbygget. Plantegning av fasade og 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er mindre endringer. Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasje og 2. etasje. Megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann: Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Iht. opplysninger og kart mottatt fra kommunen ligger deler av eiendommen innenfor aktsomhetsgrad for mulighet for marin leire. Kontakt kommune for ytterligere informasjon.

#### **Adgang til utleie**

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

Eidsveien 484 leies i dag ut for kr 3 000 pr. måned. Det er 3 mnd oppsigelse på denne avtalen.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen ligger innenfor et område med svært høy verneverdi - kulturmiljø Blaker sentrum, kirke og skanse. Kontakt kommune for ytterligere informasjon.

#### **Legalpant**

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

#### **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

#### **Kjøpsbetingelser**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 900,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 44 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, hjemmelserkl., mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792  
Aurskog senter, 1930 Aurskog

**Salgsoppgavedato**

24.03.2026



*Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF*

**Elene Moseby Torre**

Mobil: 92261669

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

### *Om Elene Moseby*

**Relevant utdanning:**

BI Norwegian Business School:

**Antall år i bransjen:**

20

**Områdeerfaring:**

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,  
Lillestrøm og Oslo

**Boligtyper:**

Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,  
fritidsboliger, prosjekt m.m

## Din megler

---

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



### **Best resultat for kunden – hver gang**

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Eidsveien 482/484. Foto: Exponering v/Svein Michaelsen.



En usjenert beliggende eiendom med to eneboliger - et hovedhus og en mindre enebolig.

Eiendommen er på over 5,5 mål og byr på solrike uterområder.

Hovedhusets inngangsparti er praktisk overbygd og utstyrt med belysning, samt ringeklokke.





Entréen er romslig med god plass til oppbevaringsmøblement som garderobeskap og kommoder.



Veggene har lysmalt panel, og på gulvet er det belegg. I entréen er det en nyere viftekonvektor - vann til luft.



Kjøkkenet har en landlig sjarm med heltregulv og blåmalte vegger.



Innredningen har glatte fronter i hvitt og blått, og heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum.



Det er nisje for komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.



Landlig og fredelig utsikt fra spiseplassen.



Boligen har to tilstøende stue - hvor det nærmest kjøkkensonen er naturlig plass til et større spisebordsmøblement.



To tilstøende stuer gir ekstra fleksibilitet og møbleringsfrihet.



Hovedstuen er romslig og tiltalende.



En åpen gruepeis sørger for ekstra hygge og varme.



Store vindusflater bidrar til rikelig med det gode, naturlige lysinnfallet.

Badet er holdt i en lys fargevalgør og har både dusjkabinett og badekar med dusjløsning.

Innredningen består av et hvitt servantskap og speil med tilhørende lys.





Under det flislagte gulvet er det lun, behagelig varme.



Boligen har to soverom - hvorav dette ligger i 1. etasje.



Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement - og mye oppbevaring i plassbygde garderober.



Fra entréen fører en solid tretrapp opp til andre etasje.



I denne etasjen er det 2 gangrom, soverom, alkove og kott.



Gang nr. 2 er todelt - hvilket gir bedre møbleringsfrihet.



Denne delen kan passe perfekt for hjemmekontorløsning.



Langs kneveggen har alkoven en innebygd sengeløsning med to soveplasser.



Soverommet er av god størrelse og har fin plass til seng og annet ønsket møblement.

## Eidsveien 482



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

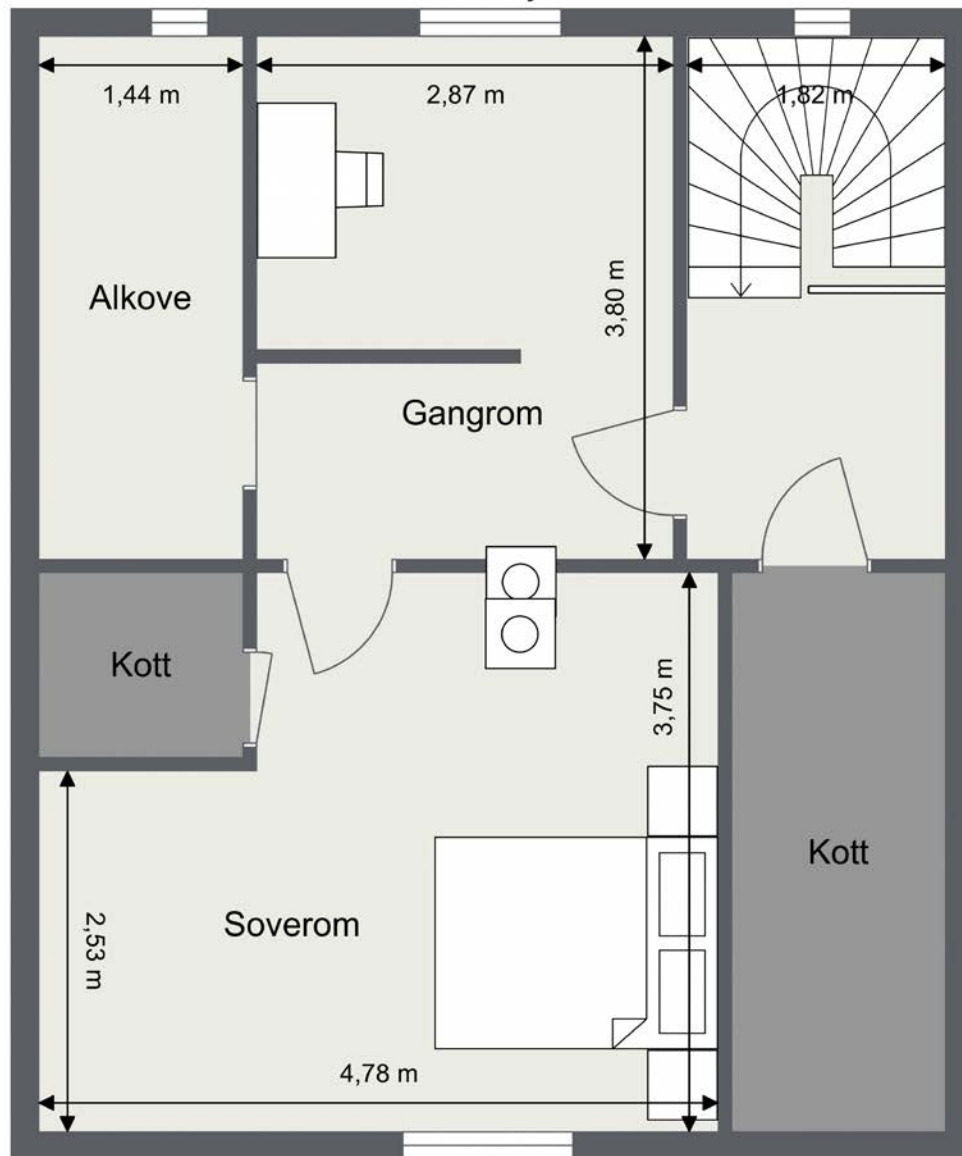
Takstingeniør MNT Petter Larsen. [larsen@takstpartner.no](mailto:larsen@takstpartner.no)

**takstpartner.no**  
Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Eidsveien 482

### 2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

**takstpartner.no**  
Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Eidsveien 482

### Kjeller-U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. [larsen@takstpartner.no](mailto:larsen@takstpartner.no)

**takstpartner.no**  
Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Parkering kan gjøres i den integrerte garasjen. Fra denne er det direkte inngang til boligen.



Eiendommen ligger høyt og fritt i terrenget - og har en landlig og barnevennlig beliggenhet med store, gode plenarealer for både barn og voksne.

Samtidig som man bor usjenert og litt tilbaketrukket er det nærhet til togstasjon og kort vei til flotte turmuligheter langs Glomma.

Fra stuen er det utgang til en veranda med god utsikt til de nærliggende områdene.





I tillegg ligger Blaker Skanse i umiddelbar nærhet - et sted med kulturhistorisk sus over seg. Her arrangeres det flere tilstelninger hvert år med noe for enhver smak.



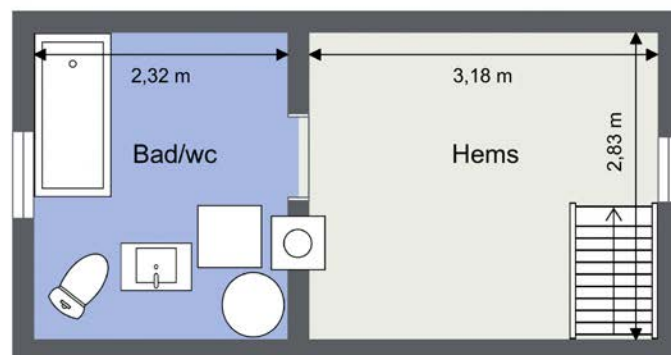
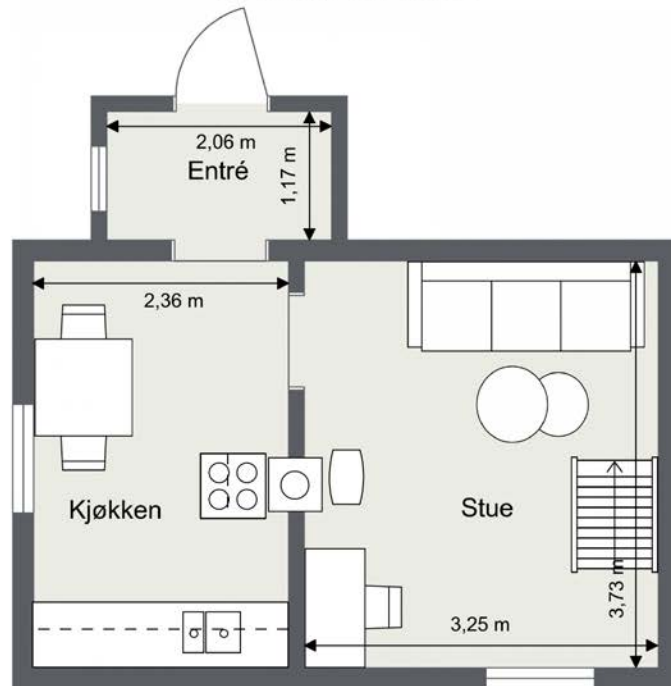
Tomten er opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning - i tillegg er eiendommen noe omkranset av naturlig vegetasjon og høyreiste trær.



I tillegg til hovedhuset ligger denne koselige eneboligen på tomten - Eidsveien 484! Denne inneholder kjøkken og stue i 1. etasje - mens det på hemsen er gang og bad/vaskerom.

# Eidsveien 484

## 1. etasje og hems



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

**takstpartner.no**  
Alt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



For familier med barn er det flere skoler i nærheten med Blaker skole fra 1-7. klasse og Bingsfoss ungdomsskole 8-10. klasse. Sistnevnte ligger på Sørumsand som er nærmeste tettsted.



Oversiktsbilde.



Kort vei til vakre Glomma.



Pendler du - da er det få minutters gange til Blaker togstasjon.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig (482)



Enebolig (484)



Eidsveien 482 og 484, 1925 BLAKER



LILLESTRØM kommune



gnr. 318, bnr. 26

## Markedsverdi

**4 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m<sup>2</sup> BRA-i: 255 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26051

Eiendomsverdi ref nr: CB3456

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

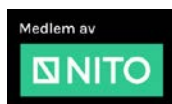
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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

Eiendommen består av 2 eneboliger og bod.

Enebolig 1 (Eidsveien 482) har ukjent byggeår og ble tilbygd i 1971 iht. fremvist bruksstillatelse for tilbygg. Byggeår for opprinnelig del er i rapporten satt til 1901 da eiendommen ble fradelt/skylddelt 11.12.1900 iht. matrikkelrapporten.

Enebolig 2 (Eidsveien 484) har ukjent byggeår, men byggeår er i rapporten satt til 1901 da eiendommen ble fradelt/skylddelt 11.12.1900 iht. matrikkelrapporten.

Boden ble oppført i 2007 iht. fremvist kvittering for kjøp av byggesett.  
Bodens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Enebolig (482) - Byggeår: 1901

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjoner av tre.

Det er loft over tilbygd del med tilgang for inspeksjon.  
Det er ingen tilgang til loftet over opprinnelig del.

Taktekkingen på den opprinnelige delen er av betongtakstein og taktekingen på den tilbygde delen er av pappshingel.  
Begge tak har tekking som ble skiftet i år 2000 iht. fremvist kvittering fra Blaker Bygg og Tømrerservice.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og/eller tømmerkonstruksjon fra respektive byggeår.  
Fasade/kledning har stående treborkledning.  
Det er bekledningsstein på fasaden ved inngangspartiet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.  
Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1970/2003/2006/2007.  
Trevinduer med koblet glass er av eldre dato.

Entredør i hvitmalt formpresset utførelse med glassfelt.  
Verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2003.

Veranda med betongdekke og trekonstruksjon over.  
Rekkverk i tett trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er kun ca. 75cm.

Garasje i U. etasje.  
Det er betonggulv og vegger av mur med murpuss.  
Leddport av metall fra 1994 iht. fremvist kvittering.  
Vannbåren varme med vannrør/radiatorer i garasjen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, laminat, parkett, heltregulv, fliser og betong.  
Vegger: Trepanel, tapet, malte flater/plater, baderomsplater og betong/murpuss.  
Himling: Malte slette flater/plater, himlingsplater, trepanel og betong.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i

trekonstruksjon.  
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har 2 stk. mursteinspiper. Det er vedovn i spisestue. Det er peis med åpen grue i stue.

Trapper: Boligen har 180 graders tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje og betongtrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Innerdører: Finèrdører og malte 4-speils tredører.

Oppvarming: Det er installert luft til vann varmepumpeanlegg.  
Anlegget forsyner vann til vannbåren varme og varmt tappevann.  
Det er vannbåren varmeanlegg med radiatorer spredt i boligen.  
Anlegget er av eldre ukjent alder. Det er 1 viftekonvektor (vann til luft) fra nyere tid i entre/gang i 1. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/wc i kjelleretasje har eldre enkel standard.  
Vaskerom/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Vaskekum av plast og vannkran.

Bad/wc i 1. etasje har teknisk standard fra 1971.  
Bad/wc består i 1. etasje av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Badekar.  
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og slette malte fronter.  
Deler av innredningen har folierte skrog og laminerte slette fronter.  
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern og kobber. Alder er ukjent, men de er hovedsaklig av eldre dato.  
Det er avløpsrør dels av støpejern av eldre ukjent alder og dels av plast fra 1971.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er installert luft til vann varmepumpeanlegg.  
Anlegget ble installert i 2017 (iht. samsvarserklæring på elektrisk arbeid i forbindelse med dette).  
Anlegget forsyner vann til vannbåren varme og varmt tappevann.  
Det er vannbåren varmeanlegg med radiatorer spredt i boligen.  
Anlegget er av eldre ukjent alder.  
Det er 1 viftekonvektor (vann til luft) fra nyere tid i entre/gang i 1. etasje.

Elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer fra 2016 iht. fremvist akseptert pristilbud.  
Det er fremvist Samsvarserklæring datert 03.05.2017 som gjelder arbeid i forbindelse varmepumpeanlegget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er av ukjent alder.

# Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig del har grunnmur av betong.  
Tilbygd del har grunnmur av murte lettklinkerblokker.  
Forstøtningsmur ved garasjen er av naturstein.  
Tomten har fall ned mot vest hovedsaklig.  
Deler av terrenget rundt boligen er flatt.  
Utvendige avløpsrør er ukjent type og alder, men vurderes til å være av plast fra byggeår tilbygg 1971.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010 iht. fremvist faktura for «graving av vannledning»  
Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

## Enebolig (484) - Byggeår: 1901

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon med innredet hems med åpen skråhimling.  
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra år 2001 iht. fremvist kvittering fra Blaker Bygg og Tømrerservice.  
Taktekkingen på entre er av pappshingel og har ukjent alder.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon/og eller tømmerkonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Stue, kjøkken og badrom har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2011 og 2014.  
Entre og gangrom på hems har vinduer med enkle glass i trerammer.  
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2013.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og gulvbelegg.  
Vegger: Panelplater, trepanel og baderomsplater.  
Himling: Trepanel.

Gulv i 1. etasje og gulv på hems er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med innvendig stålrør som ble rehabilitert i 2021 iht. fremvist ferdigattest.  
Tilkoblet vedovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapp: Enkel hemsestige av tre.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet har ukjent alder - det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.  
Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj.  
Servant. Opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og slette malte fronter.  
Oppvaskbenk av metall.  
Det er naturlig ventilasjon med veggventil på kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Varmtvannstanken er av ukjent størrelse og er plassert på baderommet på hems.

Elektrisk anlegg - det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er ingen kjent drenering.  
Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur.  
Entre er fundamentert med pilarer av betong.  
Tomten er skrånende ned mot vest.  
Utvendige avløpsrør er av plast (det er synlig plastrør som går ned i gulvet i krypkjelleren).  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 269 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 255 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 100 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig (482)

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun tegninger av fasade og plantegning av 1. etasje i forbindelse med tilbygget.  
Plantegning av fasade og 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er mindre endringer.  
Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasje og 2. etasje.

### Enebolig (484)

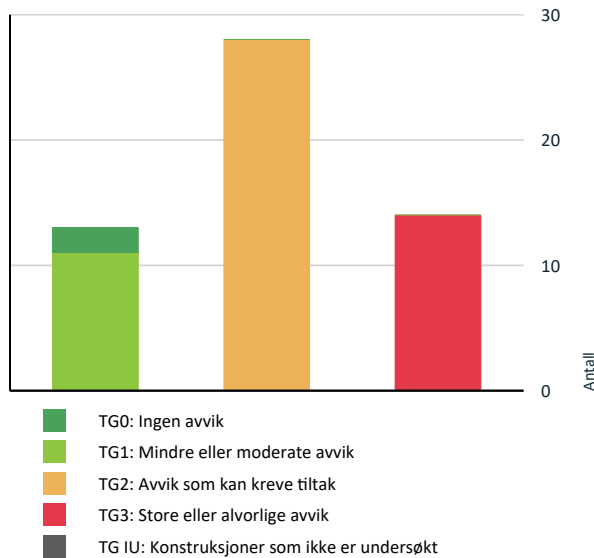
- Det foreligger ikke tegninger

### Bod

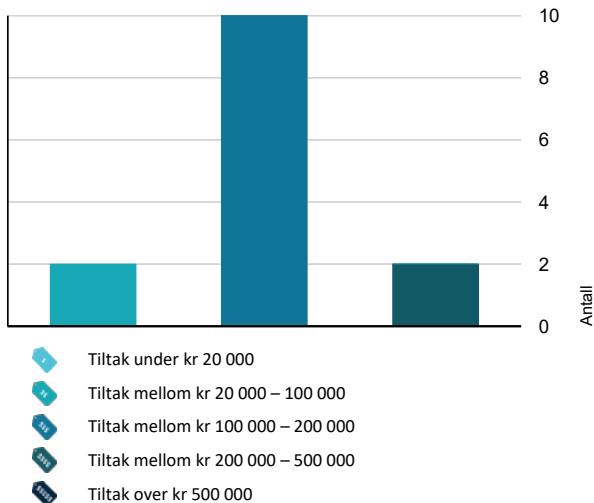
- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig (482)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller-/U. etasje > Vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje i U. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                               |                             |
|---|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Vannbåren varme                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller-/U. etasje > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning                      | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Enebolig (484)

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

|   |                                            |                             |
|---|--------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Kryp kjeller                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Hems > Bad/wc/vaskerom > Generell | <a href="#">Gå til side</a> |

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

|   |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Nedløp og beslag | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Veggkonstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

|   |                                                          |                             |
|---|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Vinduer                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Overflater                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk                  | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG (482)



**Byggeår**  
1901

### Kommentar

Byggeår iht. skylddelingen som er datert 11.12.1900 iht. matrikkelrapporten. Eksakt byggeår er ukjent.

### Anvendelse

Boligen er bebodd.

### Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

### Vedlikehold

Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

## UTVENDIG

### ! TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen på den opprinnelige delen er av betongtakstein og taktekingen på den tilbygde delen er av pappshingel. Begge tak har teking som ble skiftet i år 2000 iht. fremvist kvittering fra Blaker Bygg og Tømrerservice. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i 2. etasje.

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. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

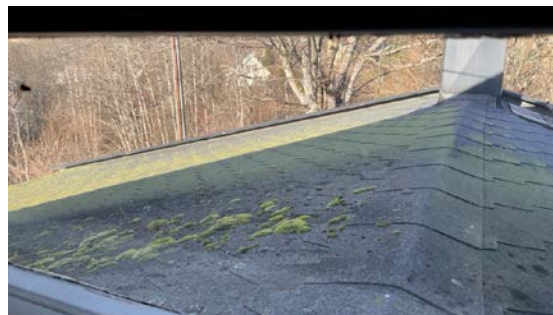
Det er påvist lekkasje fra taktekingen på tilbygd del som beskrevet under punktet om Takkonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse og utbedring av taktekingen på tilbygd del for å utbedre lekkasjen. Dersom lekkasjen ikke utbedres, er det risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og/eller tømmerkonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning. Det er bekledningsstein på fasaden ved inngangspartiet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis ingen lufting i bunn/det er tett i bunn av treborkledningen.

Det er stedvis kun lufting i overliggende treborkledning og her er det musebånd.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

### ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjoner av tre. Det er loft over tilbygd del med tilgang for inspeksjon. Det er ingen tilgang til loftet over opprinnelig del.

## Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Undertaket er misfarget.

Det er fuktskjolder stedvis i undertaket på grunn av pågående lekkasje fra taktekingen.

Det ble gjort fuktmålinger i undertaket og det ble påvist høye fuktverdier med ca. 30% (vektprosent) fuktighet.

Det mangler vindsperre på gavlveggen.

Det er liten eller ingen lufting i nedre kant av taket (mot gesimsen). Det er kun lufting med ventiler i gavlveggen.

Luke til loftet er uisolert og utett og vil ha varmetap og fare for kondensdannelse på loftet.

Det er ingen tilgang til loftet over opprinnelig del.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Taktekingen på tilbygd del må skiftes ut for å stoppe pågående lekkasje og forhindre ytterligere fuktskader i takkonstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av taket (mot gesimsen) for å redusere risikoen for kondens og råteskader.

Vindsperre bør monteres på gavlveggen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Luke til loftet bør isoleres og tettes for å redusere varmetap og forhindre kondensdannelse på loftet.

Det anbefales å etablere tilgang til loftet over opprinnelig del for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold, da manglende tilgang gir økt risiko for at eventuelle skader ikke oppdages i tide.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TO 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1970/2003/2006/2007. Trevinduer med koblet glass er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det mangler beslag på vannbrettene over og under vinduene.

Det ble påvist råteskade på vannbrett ved vindu på soverommet i 1. etasje.

Enkelte vinduer har en del slitasje og begrenset gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Beslag bør monteres på vannbrettene for å hindre fuktinntrengning som igjen kan føre til skader.

Råteskadet vannbrett ved soveromsvindu i 1. etasje bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade på vindu og omkringliggende konstruksjon.

Slitte vinduer med begrenset gjenværende brukstid bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da manglende tiltak kan føre til redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktskader.

# Tilstandsrapport



Råteskade.



## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredør i hvitmalt formpresset utførelse med glassfelt.  
Verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2003.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Begge dørene mangler terskelbeslag i bunn utvendig.  
Entredøren subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres terskelbeslag på begge dørene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Entredøren bør justeres for å hindre videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre korrekt funksjon og unngå skade på dørkonstruksjonen.

## ! TG 3 Veranda

### Beskrivelse

Veranda med betongdekke og trekonstruksjon over.  
Rekkverk i tett trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er kun ca. 75cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er råteskader stedvis i rekkverket.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede deler av rekkverket må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskafe eller ytterligere skade på konstruksjonen.

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes for å sikre stabilitet og funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Garasje i U. etasje

### Beskrivelse

Garasje i U. etasje.

Det er betonggulv og vegger av mur med murpuss.  
Leddport av metall fra 1994 iht. fremvist kvittering.

Vannbåren varme med vannrør/radiatorer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avrenning til kum i garasje - det mangler oljeutskiller iht. krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres oljeutskiller i henhold til gjeldende krav for å hindre at olje og andre forurensende stoffer ledes ut i avløpssystemet.  
Manglende oljeutskiller medfører risiko for forurensning av miljøet og kan føre til pålegg fra myndighetene.



## INNENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulv: Gulvbelegg, laminat, parkett, heltregulv, fliser og betong.  
Vegger: Trepanel, tapet, malte flater/plater, baderomsplater og betong/murpuss.  
Himling: Malte slette flater/plater, himlingsplater, trepanel og betong.

## Vurdering av avvik:

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

Gulv og overflater har generelt en del slitasje og boligen har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

### ! TG 3 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

#### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang, stue og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik.

Det er stedvis gulvknirk.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### ! TG 3 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

#### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gangrom og soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er vesentlige og merkbare planavvik/skjevheter på gulv i 2. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### ! TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har 2 stk. mursteinspiper.

Det er vedovn i spisestue.  
Det er peis med åpen grue i stue.

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

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Avstandsavvik og for liten ildfast plate gjelder vedovn i spisestue som er plassert for nære brennbart materiale og som har for liten ildfast plate foran ildstedet iht. krav.

Pipe i opprinnelig del har merker etter sotvann ved sotluken og det er synlige sprekker i innvendig røykrør.  
Det er bemerket fra feier at fugene i pipen er dårlige og at det bør gjøres tiltak for å utbedre dette.

Pipen i tilbygd del har ukjent tilstand, da denne ikke er kommentert i rapport fra feier.

#### Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Avvikene må undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og montering av ildfast plate foran ildstedet.

Sprekker i røykrør og dårlige fuger i pipe må utbedres for å hindre brannfare og lekkasje av røykgasser.

Tilstanden på pipen i tilbygd del bør kartlegges nærmere, da ukjent tilstand kan medføre økt risiko for skjulte feil og brannfare.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Rom i kjelleretasjen er uinnredet og har gulv av betong og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av kjellermur og gulv, for eksempel ved drenering, utvendig isolering eller andre relevante tiltak.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har 180 graders tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.



## ! TG 1 Innvendige trapper - 2

### Beskrivelse

Boligen har 180 graders betongtrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.



## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og malte 4-speils tredører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### KJELLER-/U. ETASJE > VASKEROM/WC

## ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom/wc har eldre standard.

Vaskerom/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Vaskekum av plast og vannkran.

Gulv: Malt betonggulv.

Vegger: Malt murpuss/betong.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftpipe.

### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har enkel standard og er ikke bygget som våtrom iht. dagens krav.

Det er ingen membranløsning på gulv eller på vegger.

Det er kun naturlig ventilasjon med avtrekk via luftpipe.

Døren er i våtsonen til vaskekummen.

Slukristen var ikke mulig å fjerne og sluket ble da ikke inspisert.

Sluket har nådd forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og bruk.

Manglende membran og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

Utilstrekkelig inspeksjon av sluk gir usikkerhet rundt tilstanden.

Det bør vurderes å endre plassering av vaskekummen slik at våtsonen flyttes vekk fra døren for å hindre eventuelle skader ved vannsprut.

Det anbefales å oppgradere rommet og dokumentere utførte arbeider for å redusere risiko for fremtidige skader.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER-/U. ETASJE > VASKEROM/WC

## ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av betong/mur og hulltaking er dermed ikke mulig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på veggene og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje har teknisk standard fra 1971.

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Badekar.

Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluket med totalt ca. 45mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Radiator og elektrisk stråleovn. Det er gulvvarme på baderommet, men det er usikkert om dette er elektriske varmekabler eller vannbåren gulvvarme.

Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig membran i gulvet i form av underliggende vinylbelegg.

Tettesjikt på vegger er i form av baderomsplater.

Tettesjikt/membranen og sluket på baderommet har nådd forventet brukstid.

Det er ingen synlig membran/tettesjikt på rørgjennomføringer i gulvet og her er det risiko for lekkasjer som igjen kan føre til fuktskader.

Det er kun sluk under badekaret og det går avløpsrør ved gulvet fra dusjkabinettet til sluket.

Vinduet er uhensiktsmessig plassert i våtsonen til badekar og fuktbelastning her vil føre til skader.

Baderomsinnredningen har slitasje og svelleskader.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt og våtsone.

Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt på gulv, vegger og rundt rørgjennomføringer for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Vinduet bør sikres mot fuktbelastning, og baderomsinnredningen bør skiftes ut for å unngå videre skader.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt kan føre til omfattende fuktskader i konstruksjonen, med risiko for kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

Det anbefales å oppgradere rommet og dokumentere utførte arbeider for å redusere risiko for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverommet mot baderommet.  
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og slette malte fronter.  
Deler av innredningen har folierte skrog og laminerte slette fronter.  
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Innredningen har stedvis slitasjemerker og svelleskader etter bruk og fuktpåkjenning.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør utføres lokal utbedring av skader og slitasjemerker for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse av innredningen.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern og kobber. Alder er ukjent, men de er hovedsaklig av eldre dato.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør dels av støpejern av eldre ukjent alder og dels av plast fra 1971.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.



## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft til vann varmepumpeanlegg.

Anlegget ble installert i 2017 (iht. samsvarserklæring på elektrisk arbeid i forbindelse med dette).

Anlegget forsyner vann til vannbåren varme og varmt tappevann.



## ! TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er vannbåren varmeanlegg med radiatorer spredt i boligen. Anlegget er av eldre ukjent alder.

Det er 1 viftekonvektor (vann til luft) fra nyere tid i entre/gang i 1. etasje.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

*Tilstanden 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.*

## Beskrivelse

Elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2016 iht. fremvist akseptert pristilbud.

Det er fremvist Samsvarserklæring datert 03.05.2017 som gjelder arbeid i forbindelse varmepumpeanlegget.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Ukjent.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det eksisterer kun Samsvarserklæring på deler av arbeidet.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen for å avdekke tilstand og eventuelt behov for utbedringer, da begrenset effekt kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Opprinnelig del har grunnmur av betong.  
Tilbygd del har grunnmur av murte lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er stedvis sprekker og riss i grunnmuren i både opprinnelig del og i tilbygd del.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for ytterligere skader.



## TG 1 Forstøtningsmur

### Beskrivelse

Forstøtningsmur ved garasjen er av naturstein.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten har fall ned mot vest hovedsaklig.  
Deler av terrenget rundt boligen er flatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er ukjent type og alder, men vurderes til å være av plast fra byggeår tilbygg 1971.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010 iht. fremvist faktura for «graving av vannledning»

Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendig avløpsrør da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler rekkverk på trappen til verandaen. Rekkverkshøyde på verandaen er kun ca. 75cm.

Det er stedvis for store åpninger i rekkverket på innvendig trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Det mangler rekkverk og det mangler håndløper på innvendig trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Det mangler rømningsvei fra 2. etasje. Vinduet på soverommet er for smalt for rømning iht. krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på trappen til verandaen, samt øke høyden på rekkverket på verandaen til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker.

Åpningene i rekkverket på innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på innvendig trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Vinduet på soverommet i 2. etasje må skiftes ut slik at vinduet tilfredsstiller kravet til rømningsvei, for å sikre forsvarlig rømningsmulighet ved brann eller annen nødsituasjon.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget.

## ENEBOLIG (484)



**Byggeår**  
1901

#### Kommentar

Byggeår iht. skylddelingen som er datert 11.12.1900 iht. matrikkelrapporten. Eksakt byggeår er ukjent.

#### Anvendelse

Boligen er bebodd.

#### Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

#### Vedlikehold

Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

## UTVENDIG



### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra år 2001 iht. fremvist kvittering fra Blaker Bygg og Tømrerservice.  
Taktekkingen på entre er av pappshingel og har ukjent alder.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.



## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er fuktskjolder ved pipen - synlig på hemsens på grunn av fuktinnslag ved pipebeslaget.

Det mangler vannbrett og beslag på taket av entre mot bygningen (i overgang tak - vegg) - her er det fare for lekkasjer ved slagregn mv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør monteres vannbrett og beslag i overgang mellom tak og vegg på entreen for å redusere risikoen for inntrengning av vann, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Pipebeslaget bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedre lekkasje, for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.  
Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon/og eller tømmerkonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmuren.  
Det er spredte råteskader i bunn av trebordkledningen og i vannbrettet i bunn av trebordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Råteskader i bunn av kledningen og på vannbrettet må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon med innredet hems med åpen skråhimling.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Yttertaket har nedbøying.

Det er synlige skjevheter/nedbøying av taket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt og dersom det oppstår forandringer/forverring må det iverksettes tiltak for å utbedre konstruksjonen.

Skjevheter og nedbøying kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader på takkonstruksjonen.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Stue, kjøkken og badrom har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2011 og 2014.

Entre og gangrom på hems har vinduer med enkle glass i treammer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

1 vindu på kjøkken og 1 vindu i stue er vanskelig å åpne.

Det er sprekk i 1 vindusglass i gangrom på hems.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene som er vanskelige å åpne bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

Sprukket vindusglass bør skiftes ut for å unngå varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for ytterligere skader på vindu og omkringliggende konstruksjon.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2013.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Vegger: Panelplater, trepanel og baderomsplater.

Himling: Trepanel.

### Vurdering av avvik:

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

Gulv og overflater har generelt stor slitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

## TG 3 Etasjeskille/gulv

### Beskrivelse

Gulv i 1. etasje og gulv på hems er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og på hems.

### Vurdering av avvik:

- 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 avvik:

Det er vesentlig med gulvknirk på hems.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

# Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med innvendig stålrør som ble rehabilitert i 2021 iht. fremvist ferdigattest. Tilkoblet vedovn i stue. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



## ! TG 3 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er synlig vann i krypkjelleren og fuktig miljø - årsak er manglende fuktsikring, manglende drenering og at terrenget har fall mot bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring og drenering rundt bygningen, samt sørges for at terrenget får fall bort fra grunnmuren for å hindre innsig av vann i krypkjelleren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og soppdannelse i bjelkelag og stubbegulv, noe som kan føre til omfattende skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Enkel hemsestige av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

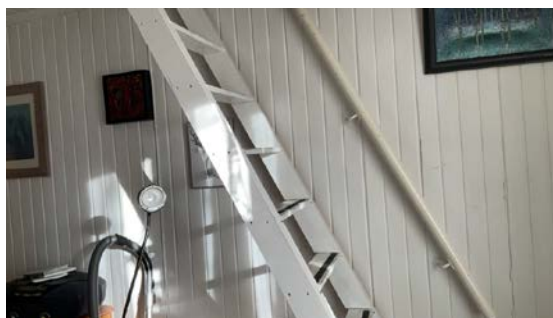
Hemsestigen har enkel standard med slitasje og knirk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av hemsestigen for å redusere slitasje og knirk.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ulykker eller redusert brukskomfort.



## VÅTROM

### HEMS > BAD/WC/VASKEROM

## ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Baderommet har ukjent alder - det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Gulvbelegg.

Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Baderommet er ikke konstruert som våtrom iht. dagens krav.  
Gulvet har feil fall/motfall.  
Det er vesentlig gulvknirk.  
Det er tegn på utettheter rundt sluk og i rørgjennomføringer i gulvet.  
Det er ufagmessig løsning rundt sluk og rørgjennomføringer.  
Baderomsplatene er ikke fagmessig montert (de er monterte liggende).  
Vinduet er i våtsone til badekaret og er ikke fuktbestandig.  
Det er slitasje på utstyr og innredninger.  
Det er kun naturlig ventilasjon med veggventil.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, fall mot sluk, ventilasjon og materialbruk i våtsone.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer, og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjonalitet på innredning og utstyr.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## HEMS > BAD/WC/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Baderommet har 3 yttervegger og hulltaking er dermed ikke mulig.  
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Fuktskader kan allikevel ikke utelukkes, da konstruksjonene må åpnes for å avdekke dette.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og slette malte fronter.  
Oppvaskbenk av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukskomfort og økt risiko for ytterligere skader eller slitasje.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventil på kjøkkenet.

#### 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 innklimaet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Luftingen er avsluttet på baderommet med durgøventil. (krav er normalt at lufting skal føres over tak).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftingen bør føres over tak i henhold til gjeldende krav, for å unngå risiko for dårlig avløpsfunksjon og luktproblemer.



## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er av ukjent størrelse og er plassert på baderommet på hemsen.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



## 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.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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

### Spørsmål til eier

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

**Ukjent.**

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

# Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er ingen kjent drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### TG 3 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur. Entre er fundamentert med pilarer av betong.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkdannelser og setningsskader i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere omfang og nødvendige utbedringer. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere bevegelser i konstruksjonen, redusert bæreevne og risiko for følgeskader på bygget.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 3 Terrenghorhold

#### Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot vest.

#### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Terrenget må justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det stor risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast (det er synlig plastrør som går ned i gulvet i krypkjelleren).

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen godkjent rømningsvei fra hemsene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres godkjent rømningsvei fra hemsene for å ivareta sikkerheten ved brann eller andre nødsituasjoner. Manglende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved evakuering.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

255 m<sup>2</sup>/255 m<sup>2</sup>

*Enebolig (482):* 2 Trapperom, Vaskerom, Teknisk rom,  
3 Bod, Garasje, Entré, 2 Soverom, Bad, Kjøkken,  
Spisestue, Stue, Kott, Gang, Alkove  
*Enebolig (484):* Entré, Kjøkken, Stue, Gang,  
Bad/vaskerom

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 14 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 5 250 000

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

4 100 000

### Konklusjon markedsverdi

4 100 000

### Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                       | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| <b>1</b> Blakersundveien 188 ,1923 SØRUM<br>159 m² 1997 4 sov | 22-08-2024 | 5 350 000 | <b>5 050 000</b> |           | 5 050 000 | <b>29 360</b> |
| <b>2</b> Svarstadveien 3 ,1925 BLAKER<br>122 m² 1972 3 sov    | 08-10-2024 | 3 900 000 | <b>3 600 000</b> |           | 3 600 000 | <b>24 828</b> |
| <b>3</b> Kirkelia 5 ,1925 BLAKER<br>272 m² 1975 7 sov         | 10-03-2024 | 6 200 000 | <b>6 200 000</b> |           | 6 200 000 | <b>22 545</b> |
| <b>4</b> Eidsveien 511 ,1925 BLAKER<br>142 m² 1947 3 sov      | 03-07-2025 | 4 000 000 | <b>4 100 000</b> |           | 4 100 000 | <b>22 283</b> |
| <b>5</b> Eidsveien 430 ,1925 BLAKER<br>171 m² 1956 3 sov      | 27-04-2025 | 4 990 000 | <b>4 850 000</b> |           | 4 850 000 | <b>21 460</b> |
| <b>6</b> Eidsveien 446 ,1925 BLAKER<br>124 m² 1970 3 sov      | 02-03-2025 | 3 350 000 | <b>3 500 000</b> |           | 3 500 000 | <b>20 958</b> |
| <b>7</b> Eidsveien 490 ,1925 BLAKER<br>209 m² 1985 5 sov      | 27-08-2017 | 4 000 000 | <b>4 200 000</b> |           | 4 200 000 | <b>20 096</b> |
| <b>8</b> Fossveien 25 ,1925 BLAKER<br>178 m² 1976 3 sov       | 20-07-2024 | 4 500 000 | <b>4 100 000</b> |           | 4 100 000 | <b>17 904</b> |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                         |            |               |
|-----------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter. Antatt beløp.       | Kr.        | 13 000        |
| Forsikring. Antatt beløp.               | Kr.        | 12 000        |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp. | Kr.        | 30 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>  | <b>Kr.</b> | <b>55 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig (482)

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 700 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 150 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig (482)</b>                                                                  | <b>Kr.</b> | <b>2 550 000</b> |

#### Enebolig (484)

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 1 600 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 950 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig (484)</b>                                                                  | <b>Kr.</b> | <b>650 000</b> |

#### Bod

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

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 240 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 2 000 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 000 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 250 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

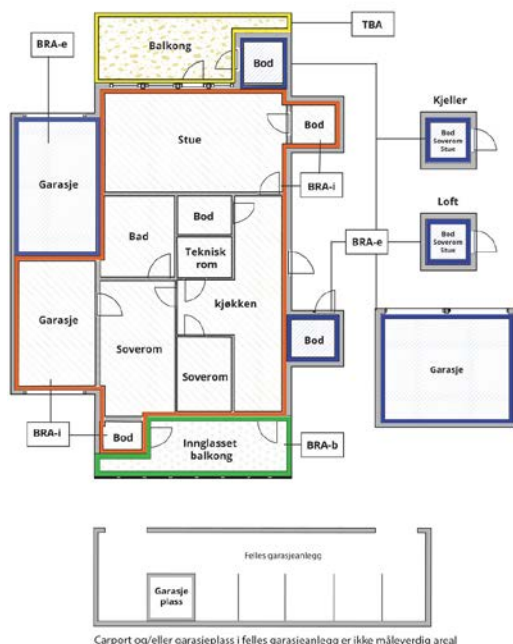
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 (482)

| Etasje             | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|--------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller-/U. etasje | 101                        |                             |                            | 101 |                                 |                             | 101             |
| 1. etasje          | 106                        |                             |                            | 106 | 10                              |                             | 106             |
| 2. etasje          | 24                         |                             |                            | 24  |                                 | 25                          | 49              |
| <b>SUM</b>         | <b>231</b>                 |                             |                            |     | <b>10</b>                       | <b>25</b>                   | <b>256</b>      |
| <b>SUM BRA</b>     | <b>231</b>                 |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje             | Internt bruksareal (BRA-i)                                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller-/U. etasje | Trapperom, vaskerom/wc, teknisk rom, bod, bod 2, bod/gangrom, garasje |                             |                            |
| 1. etasje          | Entré/gang/trapperom, soverom, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue       |                             |                            |
| 2. etasje          | Trapperom, kott, gangrom, soverom, alkove                             |                             |                            |

## Kommentar

Takhøyde kjeller/U. etasje: Takhøyde i opprinnelig del er ca. 1,99 meter. Takhøyde i gangrom mot garasje er ca. 2,10 meter. Takhøyde i garasje varierer mellom ca. 2,40 - 2,50 meter.

2. etasje har trapperom, kott og alkove med skråtak/lav takhøyde og disse rommene har ikke måleverdig bruksareal. Gangrom og soverom i 2. etasje har takhøyde ca. 1,99 - 2,01 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger kun tegninger av fasade og plantegning av 1. etasje i forbindelse med tilbygget. Plantegning av fasade og 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er mindre endringer. Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasje og 2. etasje.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Enebolig (484)

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. etasje      | 24                         |                             |                            | 24  |                                 |                             | 24              |
| Hems           |                            |                             |                            |     |                                 | 16                          | 16              |
| <b>SUM</b>     | <b>24</b>                  |                             |                            |     |                                 | <b>16</b>                   | <b>40</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>24</b>                  |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, kjøkken, stue       |                             |                            |
| Hems      | Gangrom, bad/wc/vaskerom   |                             |                            |

#### Kommentar

Hems har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Piperehabilitering i 2021 iht. fremvist ferdigattest.

### Bod

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |
| SUM       |                               | 14                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 14                            |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Bod 1, bod 2                |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle            |
|-----------|----------------------|------------------|
| 19.3.2026 | Petter Larsen Havnen | Takstingeniør    |
|           | Eivind Reiner-Holm   | På vegne av boet |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 318  | 26   |      | 0    | 5515.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Eidsveien 482 og 484

### Hjemmelshaver

Ragnhild Nysted dødsbo.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved etablert boligområde på Blaker.  
Det er kort vei til Blaker togstasjon.

Det er skole og barnehage i nærområdet.  
Det er ca. 5km til Sørumsand som har et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

### Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

### Tilknytning vann

Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 5.515,7m<sup>2</sup>.  
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass.  
Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.  
Forøvrig naturtomt med eng, trær og naturlig vegetasjon.  
Gode lys- og solforhold.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Lagringsplass.

**Byggeår**

2007

**Kommentar**

Byggeår iht. fremvist kvittering for kjøp av byggesett.

**Standard**

Bygningen har standard fra byggeåret.

Bygningen har vesentlige skjevheter på grunn av dårlig fundamentering. Bygningen har utvendig værslitasje og taktekingen er mosegrodd.

**Vedlikehold**

Bygningen har vedlikeholdsbehov og behov for utbedringer.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

**Beskrivelse**

Frittstående garasje.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med blokker på mark.

Gulv i trekonstruksjon.

Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med pappshingel.

2 gangdører i enkel trekonstruksjon hvorav 1 dør er 2-fløyet.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                                                 | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 10.03.2026 |                                                                           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 17.03.2026 |                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                 | 18.03.2026 | Boet ved Eivind Reiner-Holm, som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk     | 08.03.2026 | Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger tilbygg    | 08.03.1970 |                                                                           | Gjennomgått | 2     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Karen Johanne Strømstad

---

## Boligen

Eidsveien 482

1925 Blaker

3205-318/26/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

### 1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

### 2. Tilleggs kommentar

Jeg kjenner ikke til feil eller mangler ved eiendommen.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

### Tegnforklaring

- |                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Bolig, uthus, landbruk              | Eiendomsgrenser        |
| Fritids-/sesongbosted               | Nøyaktig               |
| Bygning, annen kjent type           | Middels nøyaktig       |
| Bygning uten matrikkelinformasjon   | Mindre nøyaktig        |
| Andre tiltak                        | Mindre - lite nøyaktig |
| Bygning tiltak, endring             | Unøyaktig              |
| Bygning tiltak, nybygg              | Omtvistet grense       |
| Bygning tiltak, riving              | Hjelpelinje vannkant   |
| Samferdsel tiltak                   | Hjelpelinje vegkant    |
| Andre tiltakstyper/ spesifiseringer | Fiktive hjelpelinjer   |
|                                     | Hjelpelinje punktteste |



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 11.03.2026





Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 11.03.2026  
Tegnforklaringen viser et  
utvalg av linjer/formål.

KpArealformalOmrade

☐ Boligbebyggelse, nåv.

 Næringsvirksomhet, nåv.

☐ LNRF, tiltak for stedb.  
næring, nåv.

 Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade

Σ.1 Kp angitt hensynssone

 Kp Båndleggingssone

 Kp Sikringssone

KpJuridiskLinje

— — Forbudsgrense vassdrag

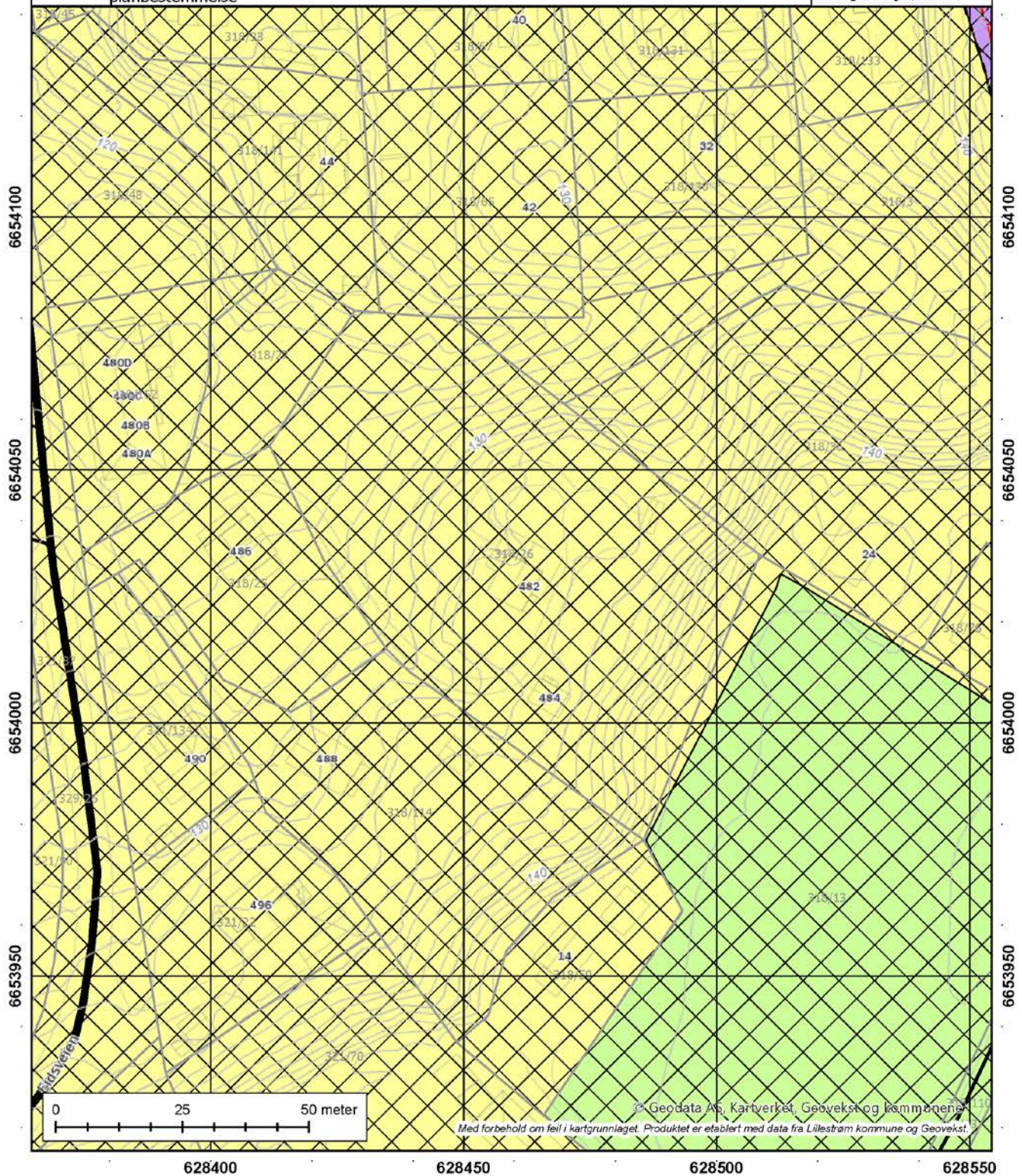
KpSamferdselLinje

1122 - Hovedvei N

— 1125 - Adkomstvei N

— Arealformålsgrænse

 **Kommuneplanområde**



BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Ove Lund

1925 ELAKER

Etter besiktigelse foretatt den 27.4.1971 gis herved midlertidig  
brukstillatelse av tilbygg på eiendommen

"Hauger g.nr. 118 b.nr. 26 i Sørum.

Merknader:

Lufting over tak fra wc og bad mangler.

Dører i garasje og fyrrom må kles med plater i  
klasse A10 og A30.

Taket har bare ett lag med D-papp.

Takrenner og pipebeslag mangler.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1. aug. 1971.

.... Sørum .... den 3. mai 1971 ....

*Ove Bakken*

SØRUM KOMMUNE  
Bygningskontrollen



# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | 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](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](https://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK

# Nabolagsprofil

Eidsveien 482 - Nabolaget Blaker - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Blaker stasjon<br>Linje R14 | 4 min<br>0.3 km |
| Blaker stasjon<br>Linje 367 | 4 min<br>0.3 km |
| Oslo Gardermoen             | 31 min          |

## Skoler

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Blaker skole (1-7 kl.)<br>210 elever, 14 klasser            | 6 min<br>6.5 km   |
| Sørumsand skole (1-7 kl.)<br>539 elever, 27 klasser         | 9 min<br>6.6 km   |
| Sørum skole (1-7 kl.)<br>170 elever, 10 klasser             | 11 min<br>9.6 km  |
| Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.)<br>401 elever, 23 klasser | 7 min<br>5.3 km   |
| Sørumsand videregående skole<br>523 elever, 36 klasser      | 7 min<br>5.8 km   |
| Hvam videregående skole<br>300 elever, 14 klasser           | 14 min<br>14.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Blaker Skanse - Lillestrøm Kommune | 7 min |
|------------------------------------|-------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

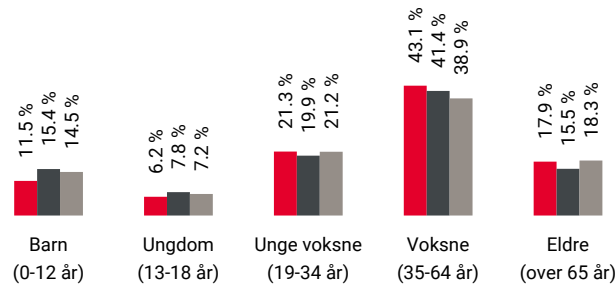
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



| Område             | Personer  | Husholdninger |
|--------------------|-----------|---------------|
| Blaker             | 629       | 324           |
| Lillestrøm kommune | 89 095    | 38 373        |
| Norge              | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Camembert'n Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 17 min<br>1.6 km |
| Sennerud Fus barnehage (1-5 år)<br>51 barn       | 7 min<br>5.7 km  |
| Blaker barnehage (1-5 år)<br>50 barn             | 6 min<br>6.6 km  |

## Dagligvare

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| Joker Blaker<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 5 min<br>5.2 km |
| Coop Extra Auli Senter<br>Post i butikk, PostNord     | 6 min<br>5.3 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Gateparkering

Lett 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

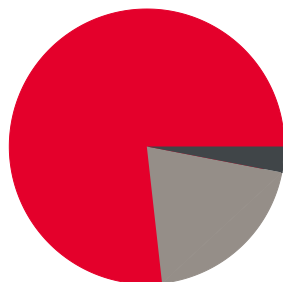
⚽ Blaker Skanse, fotballbane 8 min 🚶  
Fotball 0.6 km

⚽ Bruvollen idrettsanlegg 4 min 🚶  
Ballspill, fotball, friidrett 3.9 km

🚴 Spenst Sørumsand 7 min 🚶

🚴 Trento Sørumsand 7 min 🚶

## Boligmasse



■ 76% enebolig  
■ 3% blokk  
■ 20% annet

## Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

7 min 🚶



Apotek 1 Auli

6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder  
■ 30% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



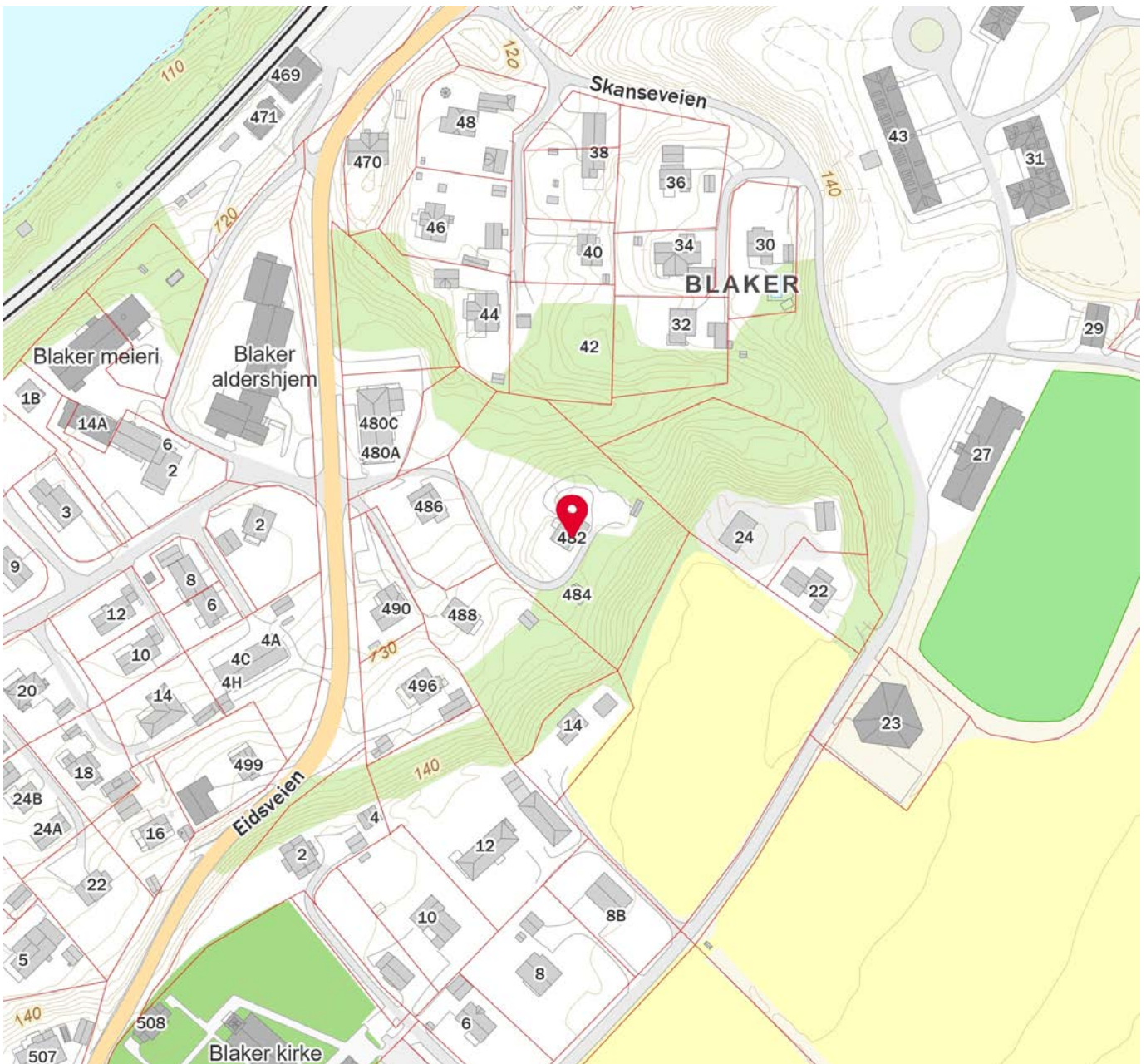
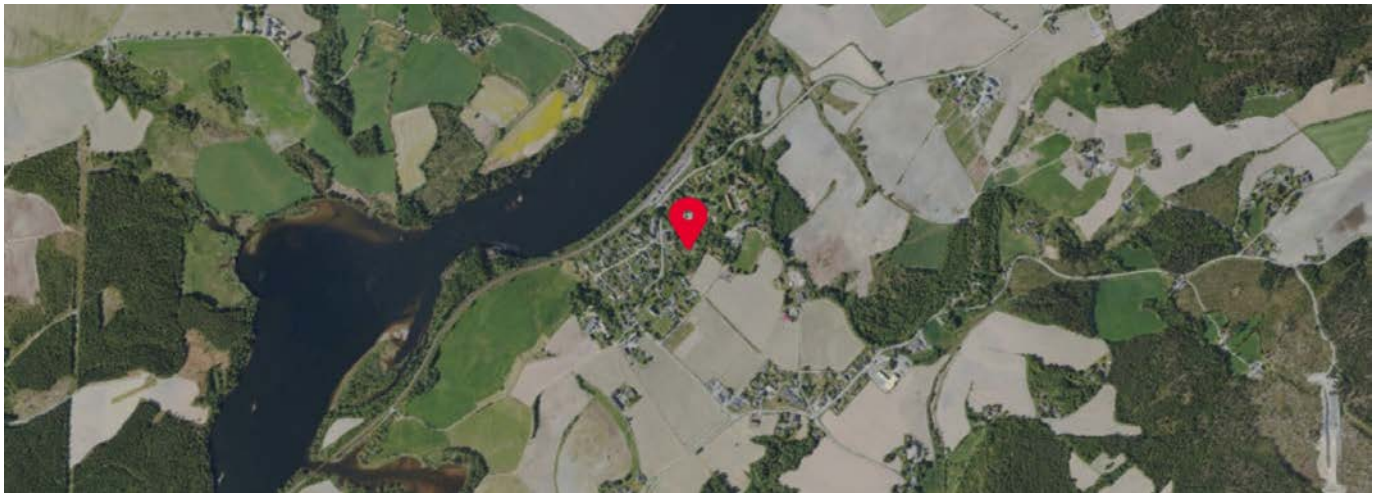
0%

48%

■ Blaker  
■ Lillestrøm kommune  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |





## 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 eiendom (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 tuner/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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform                                                                           | Beskrivelse                                                                               | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger                                                                      | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus                                           | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte                                                                                        | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt                                                                                         | Alle typer tomt                                                                           | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Eidsveien 482 og 484  
1925 BLAKER

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i 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