

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164
E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 500 000,-
Omkostn.: Kr 263 850,-
Total ink omk.: Kr 10 763 850,-
Selger: Kristian Wølner

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1800
BRA-i/BRA Total 414/414 kvm
Tomtstr.: 891500 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 1
Gnr. 208, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1205250243

Idyllisk landbrukseiendom
på 891,5 dekar m/
våningshus og kårbolig,
driftsbygning m.m.

Såkrokveien 71 & 91 er en flott landbrukseiendom hvor gården er drevet økologisk med melk som hovedproduksjon samt korn og honning siste årene. Gården selges med melkekvote på 110 000 kg. Eiendommen har en flott beliggenhet i landlige omgivelser, ca. 5 km fra Lørenfallet. Fulldyrket jord 283,8daa, innmarksbeite 30,6 daa og skog 565,4 daa. Jordbruksarealene er fordelt på tre teiger og skogen er på vest- og østsiden av Egnervei. Eiendommen er på 891,5 daa hvor bygningsmassen ligger rundt et tun med nydelig utsikt. Her er et eldre våningshus, kårbolig, vedskjul, stabbur, sveiserbolig, driftsbygning m/ fjøs og låve samt et vognskjul. Hovedhuset ble oppført ca. 1800-1825. Hovedhuset er oppført av laftet tømmer i to plan. Kårboligen ble oppført i 1981. Eiendommen er underlagt bo- og driveplikt.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen25
Forbrukerinformasjon 164
Budskjema 165



Velkommen! Våningshuset har et hyggelig inngangsparti med overbygd veranda og landlig sjarm.



Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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







Plantegning

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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







Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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









Om eiendommen

Om løyser

Med

200-210 m

200-210 m

200 m

Med løyser

200-210 m

200 m

200-210 m

200 m

200 m

200-210 m

200-210 m

Med løyser

200-210 m

200 m

200 m

200 m

200-210 m

200 m

Med løyser

200 m

200 m

Med løyser

200 m

200 m

200-210 m

200-210 m

200-210 m

200-210 m

200-210 m

200 m

200 m

200 m

Med løyser

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

(The following are the lyrics of the song "I'm Gonna Be a Doctor" by The Drifters, which was used in the film "The Doctor" (1967).)

84

Velkommen til Skolekassen 7 og 8-er!
 I forbindelse med juleferien vil der
 være lukket i Skolekassen 7 og 8-er
 i perioden 23. december til 3. januar.
 Vi håber på en god jul og et godt nytår!

[illegible]

1. Kantenlänge des Würfels beträgt 10 cm.
 2. Die Kantenlänge des Würfels beträgt 10 cm.
 3. Die Kantenlänge des Würfels beträgt 10 cm.
 4. Die Kantenlänge des Würfels beträgt 10 cm.
 5. Die Kantenlänge des Würfels beträgt 10 cm.
 6. Die Kantenlänge des Würfels beträgt 10 cm.
 7. Die Kantenlänge des Würfels beträgt 10 cm.
 8. Die Kantenlänge des Würfels beträgt 10 cm.
 9. Die Kantenlänge des Würfels beträgt 10 cm.
 10. Die Kantenlänge des Würfels beträgt 10 cm.

Endometrial hyperplasia is a condition in which the lining of the uterus becomes abnormally thick. This can be caused by a variety of factors, including hormonal imbalances, obesity, and a history of abnormal Pap smears. It is important to see a doctor if you experience any of the following symptoms:

1. *What is the purpose of the study?*
 2. *What are the research questions?*
 3. *What are the hypotheses?*
 4. *What are the variables?*
 5. *What are the methods?*
 6. *What are the results?*
 7. *What are the conclusions?*
 8. *What are the implications?*
 9. *What are the limitations?*
 10. *What are the future directions?*

[illegible]

Let's take a look at some of the other things that are going on in the world of business and industry. We'll look at some of the new technologies that are being developed, and we'll look at some of the new products that are being introduced. We'll also look at some of the new companies that are being started, and we'll look at some of the new markets that are being opened up. We'll see how all of these things are changing the way we live and work, and we'll see how they are shaping the future of our world.

Abstract

2019年12月11日

11/11/11

The figure consists of two parts. The top part is a linear map of a 100000 bp genomic region. It shows a horizontal line with markers 1 through 10. The markers are labeled as follows: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. The bottom part is a detailed view of the 100000 bp region. It shows a horizontal line with markers 1 through 10. The markers are labeled as follows: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. The markers are represented by vertical lines of varying heights. The markers are labeled as follows: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

[illegible][illegible]

Stromerbyggeri på fastlandet

1. *How do you feel about the way the company is doing?*
 2. *How do you feel about the way the company is doing?*

Guidelines

Estimados señores: Soy estudiante de la
Universidad de Chile y me gustaría
solicitar:

1000

Ustavni sud 5. marta 2013. godine.

1. *What is the purpose of the study?*
 2. *What are the research objectives?*
 3. *What is the research design?*
 4. *What are the variables?*
 5. *What is the sample size?*
 6. *What are the data sources?*
 7. *What are the data collection methods?*
 8. *What are the data analysis methods?*
 9. *What are the results?*
 10. *What are the conclusions?*
 11. *What are the limitations?*
 12. *What are the recommendations?*

Wahlverfahren: optisch
 Messzeit, max. 20 min. (1. Schritt)
 und 30 min. (2. Schritt) stehen.

1. *What is the main purpose of the study?*
 2. *What are the research questions or hypotheses?*
 3. *What methods were used to collect data?*

1000

[illegible]

1992

100

Abstract

[illegible]

Index

[illegible]

•

[illegible]

Schönl

Schönlhöhl is a small village in the

district of the German state of

North Rhine-Westphalia.

It is located in the

district of

Germany.

Frankfurt

Frankfurt is a

Germany

Germany

Germany

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany

Germany is a

Germany

Germany is a

Germany

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany

Germany is a

Germany

Germany is a

Germany

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

Germany

Germany is a

Germany

Germany is a

Germany

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Germany is a

country in

Europe.

Republikken

Sanktionen ble kun opphevet ved

USA.

Sanktionen ble i 1979 innført på

stat, og ble innført som

et middel som

ble pålagt

for å

devisjons

USA innførte

tilleggs

forbedring

poliser

forbedring

forbedring

USA

til

og

til

et

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

Kontaktpunkt

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

Sig

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

forbedring

Vedlegg

Nabolagsprofil

Såkkrokkveien 71

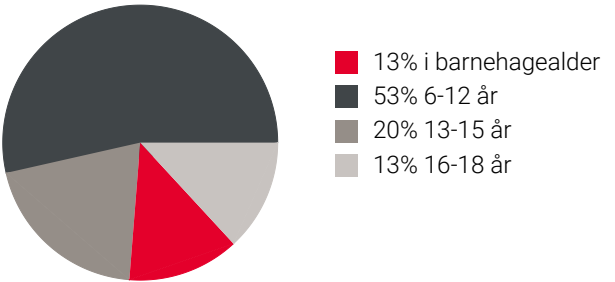
Offentlig transport

 Bøler Linje 368	4 min  2.9 km
 Rånåsfoss stasjon Linje R14	10 min  9.3 km
 Oslo Gardermoen	22 min 

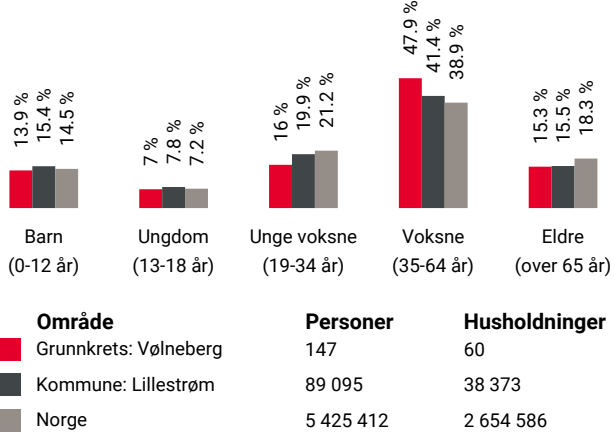
Skoler

Sørum skole (1-7 kl.) 172 elever, 8 klasser	7 min  6.1 km
Vesterskaun skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min  8.9 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	13 min  10.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	13 min  11.1 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	14 min  14.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Nordli barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min  5.8 km
Borgen idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	10 min  9.6 km
Borgen Fus barnehage (0-5 år) 67 barn	11 min  9.9 km

Dagligvare

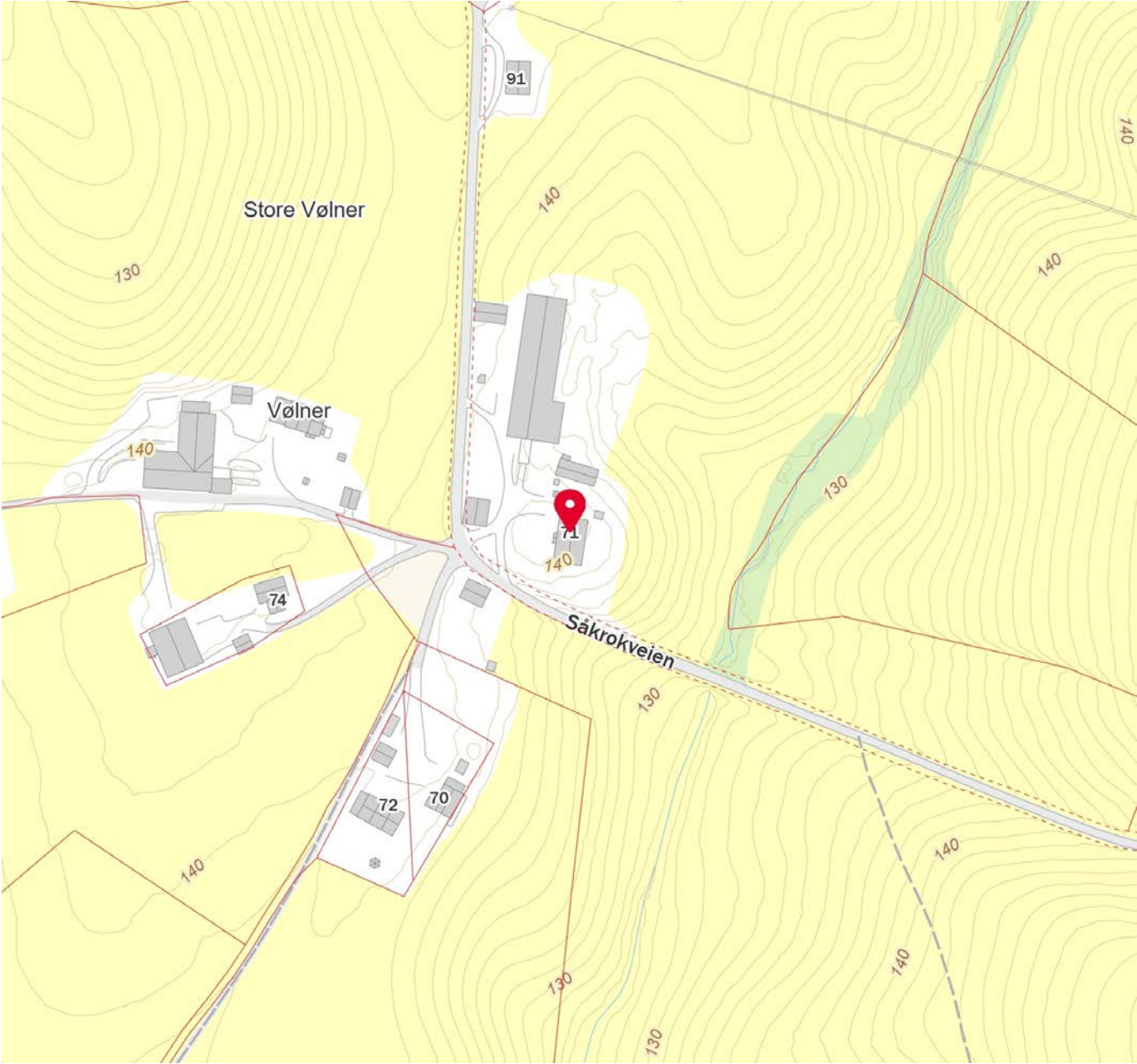
Kiwi Lørenfallet	5 min 
Coop Extra Lørenfallet Post i butikk, PostNord	5 min  4.9 km

Sport

 Stomperud Stadion / Lørenfallet tren... Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	5 min  4.7 km
 Sørum skole Aktivitetshall, ballspill	7 min  6.2 km
 Spenst Sørumsand	12 min 
 Trento Sørumsand	13 min 



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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250243	
Selger 1 navn	
Kristian Wølner	
Gateadresse	
Sårokveien 71	
Poststed	Postnr
SØRUM	1923
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1983
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	42
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Landkreditt Forsikring
Polise/avtalennr.	36404388

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

Beskrivelse

Vi har et enkelt gammelt badерom som ikke er våtrom. Det er stort behov for renovering av hele anlegget.

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dusjkabinettet ble byttet ut ca 2008

Arbeid utført av

Sørumsand Rør

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Regnvannet renner gjennom grunnmuren som er av gråstein

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ved sterk nedbør drypper det gjennom taket ved pipe.

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tømmekassen henger ikke sammen med grunnmuren, og da denne har sunket noe er gulvet skeivt i huset.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus og rotter kommer inn under vasken i kjøkkenet. Som vanlig i et eldre utett hus kommer mus inn i veggene. Det er noe råteskader i tømmerveggen, særlig på sørsiden.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

El-kontroll foretas hvert tredje år.

Arbeid utført av

T & B Hansen

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

El-kontroll foretas hvert tredje år.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1205250243

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet og isolert tak i 1989

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

En liten del eiendommen (ca 0,9 da) er foreslått solgt til nabo. Søknad ligger inne hos Lillestrøm kommune.

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1205250243

Initialer selger: KW

3

49

Tilleggskommentar

Dette er et gammelt hus uten vannklosett, med kun septikktank for gråvann. Kjøper må regne med å oppgradere hele avløpsystemet og installere godkjent renseanlegg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250243

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Wolner	ab0882abdf0517aa2a13661d51509077011b83a1	24.09.2025 10:00:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250243

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

Tilstandsrapport

Våningshus

Såkkroksveien 71, 1923 SØRUM

LILLESTRØM kommune

gnr. 208, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 22.09.2025 Rapportdato: 25.09.2025 Oppdragsnr.: 22537-1070 Referansenummer: QP1067
Foretak: MEGLERPARTNER AS Takstingenør: Ola Kjeldsberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no
455 04 110

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 fuktspøk.

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 236 m² over 2 etasjer.
Overbygget inngangsparti.

STANDARD:

Boligen er fra ca 1800 og modernisert noe i senere tid.
Normal standard ifht alder og god planløsning.
Oppvarming består av varmepumpe, vedfyring og strøm. Se
boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer. I hovedsak
åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og skrånende og opparbeidet med plen
og beplantning. Gruset gårdsplass.

Våningshus - Byggeår: 1800

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med teglstein.
Yttervegger i tømmer. Stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Kombinert kaldt loft og
skråhimling.
Vinduer fra byggeår. Trevinduer med enkle glass og varevindu. I
hovedsak gjennomgående sprosser. Noen er restaurert senere år.
Ytterdører:
Tolfløyet i treverk med profiler til hovedinngang.
Ytterdør i treverk til annen inngang.
Overbygget inngangsparti:
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Utvendig trapp i treverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett. Laminat. Heltre. Malt heltre.
Vegg: Malt Trepanel.
Himling: Malt trepanel.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murte piper antatt teglsten. Pipe lengst nord er rehabilitert med
stålrør.
Ildsteder er montert.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører med malte profilerte overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte og profilerte fronter. Heltre benkeplater.
Nedfelt oppvaskkum i børstet stål. Ett-greps blandebatteri. Avsatt
plass til komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Kitchenboard mellom
benk og overskap.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er
plassert i kjøkkenskap.

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Det er kun avløpsrør for gråvann til gråvannskum.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført
gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk
av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Oppvarming med ved og strøm. Varmepumpe luft/luft. Panelovner.
Vedovner.
Varmtvannsbereder på ca. 60 liter. Bereder er plassert på
Hygienerom.
El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent
ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i andre etasje.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er flat og skrånet.
Septiktank til gråvann i betong.
Grunnmur i natursteinsmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

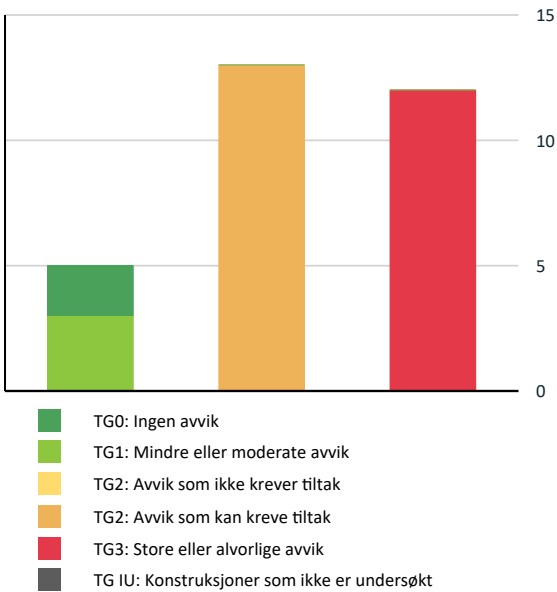
Våningshus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes
at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

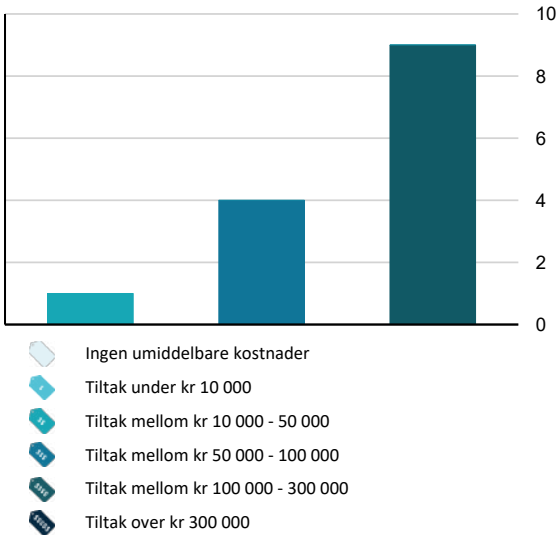
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takrenner og nedløp er ikke montert.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten
bygningsmessige inngrep Lufting av kledningen er
ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke
dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.
Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker
Småsprekker nederst på kledning er registrert.
Laftede vegger som er innkledd har normalt
råteskader i større eller mindre grad, veggene er
innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kledning
bærer preg av elde og slitasje. Begynnende
råteskader nederst på kledning er registrert. Det er
råteskader i vegg. Opplyst av eier.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Forventet brukstid er nært forestående/opnådd for
flere overflater, det er påregnelig med
moderniseringer. Det er registrert symptom på
aktivitet fra mus. Knirk er registrert på enkelte gulv.
Det er registrert fukt i gulv hall i første etasje.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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:

Over 60 mm avvik i rommet. Eksakt tilstand kan ikke
kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
Taksmann anbefaler ytterligere undersøkelser. Jeg
registrerte fuktindikasjoner i gulv.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Spor av mus registrert, ukjent omfang. Skjevheter i konstruksjonen som har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte verdier over grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg. Det er avvik:

Det er registrert avvik som tilsier at det må påregnes utbedringer. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Det er avvik:

Dette rommet er ikke bygget som våtrom, og ikke vurdert som våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fuktsikringen har utlevd sin levetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmuren har setningsskader.

Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tilstandsgrad 3 på grunn av alder og utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Septiktank

Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

Det mangler en mønepanne.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er avvik:

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble observert sprukne glass. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder. Utskiftning av vinduer vil kunne har positiv innvirkning på energibruken i huset.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører

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

Dør bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Det er registrert enkelte skjevheter og slitasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik:

Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Innvendig > Radon

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er avvik:

Tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på pipe/ ildsted.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd. Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

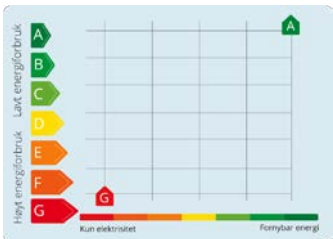
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

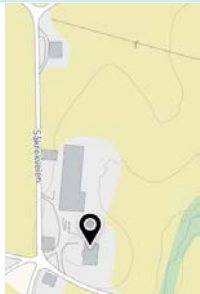
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1800

Anvendelse

antatt

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Eiendommens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Kommentar

Ca. årstall, antatt av rekvirent

Vedlikehold

Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med teglstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler en mønepanne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer/reparasjoner på tekking.

Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner og nedløp. Vindskier og toppbord i treverk.

Det er opplyst at det lekker ved pipe når det er sterk nedbør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner og nedløp er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må gjøres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tømmer. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Laftede vegger som er innkledd har normalt råteskader i større eller mindre grad, veggene er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kledning bærer preg av elde og slitasje. Begynnende råteskader nederst på kledning er registrert. Det er råteskader i vegg. Opplyst av eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Nytt undertak og dobbelt krummet takstein i 1989. Opplyst av eier. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt. Konstruksjonene er inspisert fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling. Det er registrert fuktmerker ved gjennomføringer rundt pipe. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utvikling. Det bør påregnes utbedringer ift. lufting og isolering. Dette vil kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.



TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår. Trevinduer med enkle glass og varevindu. I hovedsak gjennomgående sprosser. Noen er restaurert senere år. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble observert sprukne glass. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning/fornyng av eldre vinduer bør påregnes som følge av alder/slitasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Ytterdører:

Tolfløyet i treverk med profiler til hovedinngang.

Ytterdør i treverk til annen inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Dør bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget inngangsparti:

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte skjevheter og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk.

Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.

INNVEDIG

TG 3 Overflater

Innvedige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett. Laminat. Heltre. Malt heltre.

Vegg: Malt Trepanel.

Himling: Malt trepanel.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er nært forestående/oppnådd for flere overflater, det er påregnelig med moderniseringer. Det er registrert symptom på aktivitet fra mus. Knirk er registrert på enkelte gulv. Det er registrert fukt i gulv hall i første etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftninger/utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

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:

Over 60 mm avvik i rommet. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser. Jeg registrerte fuktindikasjoner i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonsperre.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

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

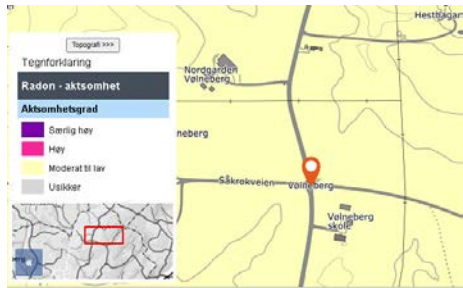
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.



TG 2 Pipe og ildsted

Murte piper, antatt teglstein. Pipe lengst nord er rehabilitert med nytt stålrør i 1995. Opplyst av eier.

Pipe sør i huset er fra byggeår.

Ildsteder er motert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvedig inspeksjon og kontroll. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader til utbedringer/oppgraderinger må påregnes. Det anbefales ytterligere undersøkelser av brann/feierevesen.



TG 3 Kryp kjeller

Fundamentering, med natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Spor av mus registrert, ukjent omfang. Skjevheter i konstruksjonen som har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte verdier over grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må avvik utbedres.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd. Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer og enkelte lokale utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte og profilerte fronter. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskum i børstet stål. Ett-greps blandebatteri. Avsatt plass til komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Kitchenboard mellom benk og overskap. Registrert spor av skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 3 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenskap. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger/utskiftinger på deler, eller hele anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. Det er kun avløpsrør for gråvann til gråvannskum.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Det er avvik:

Det er registrert avvik som tilsier at det må påregnes utbedringer. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres på avløpsanlegget for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Rom i loftsetasje er benyttet som bad. Det er tregulv, Trepanel på vegger og trepanel i tak. Det er dusjkabinett, innrdning med håndvask og skap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette rommet er ikke bygget som våtrom, og ikke vurdert som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av rommet må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Varmesentral

Oppvarming med ved og strøm. Varmepumpe luft/luft. Panelovner. Vedovn. Varmepumpe er montert i tvstue. Service utført 2024. Opplyst av eier.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 60 liter. Bereder er plassert på Hygienerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger. Bereder anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i andre etasje. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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.
1950 Årstall er antatt. Opplyst av eier.
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

Tilstandsrapport

- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 Elektrisk anlegg kontrolleres hvert tredje år. Opplyst av eier.
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Tilstandsrapport

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fuktsikringen har utlevd sin levetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utbedringer på deler av grunnmur/fundamentering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånet.



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 3 på grunn av alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder og tilstand på vann- og avløpsrør er det oppgraderingsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktank til gråvann i betong.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

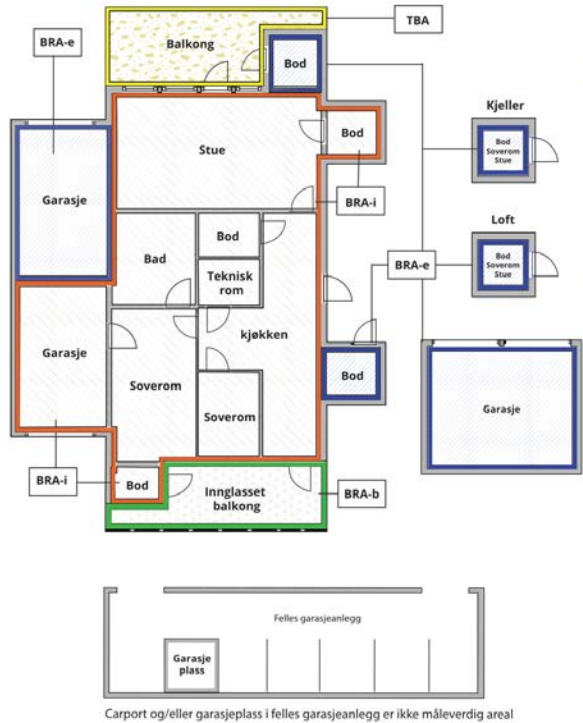
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Våningshus

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)				
Etasje	135			135			135
Loft	101			101		34	135
Krypkjeller						6	6
SUM	236					40	276
SUM BRA	236						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall med trapp, stue, kontor, tv-stue, stue 2, kjøkken, vindfang		
Loft	Hall med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, hygiene rom, rom med urinal		
Krypkjeller			

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,35 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,37 m.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	236	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

Til stede

Rolle

22.9.2025

Ola Kjeldsberg

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

gnr.

bnr.

fnr.

snr.

Areal

Kilde

Eieforhold

3205 LILLESTRØM

208

1

0

737763 m²

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eiet

Adresse

Såkkrokveien 71

Hjemmelshaver

Wølner Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Sørum i Lillestrøm kommune. Med kort avstand med bil til skole, barnehage og matbutikk/post. Ca 25 min med bil til både Lillestrøm, Jessheim og Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Kun til gråvann. Det er utedo.
Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.
Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Lillestrøm kommune komuneplanen/ arealdel 2023-2035.

Om tomten

Flat tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.
Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Ca 0,9 da er foreslått solgt til nabo. Søknad ligger hos Lillestrøm kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

År

0

1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kløfta

Oppdragsnr.

1205250243-A

Selger 1 navn

Kristian Wølner

Gateadresse

Såkkroksveien 91

Poststed

Sørum

Postnr

1923

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1983

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

42

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: KW
- 2
- 83

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1205250243-A

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250243-A

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Wølner	1782064fd0efe2107e2ea d43b58e00c2e2b6b396	02.10.2025 12:19:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250243-A

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Såkrokveien 91, 1923 SØRUM

 gnr. 208, bnr. 1

 LILLESTRØM kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 25.09.2025

Oppdragsnr.: 22537-1073

Referansenummer: ZE1990

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingeniør: Ola Kjeldsberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no
455 04 110

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Bolig med primær-areal på 91 m² over en etasje og kjeller.
Veranda.

STANDARD:
Boligen er fra 1983.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Varmepumpe luft/luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt som er flat og skrånet. Opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket er tekket med shingel.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i plast. Vindskier og toppbord i treverk.
Yttervegg: Prefabrikerte elementer i isolert bindingsverk.
Stående utvendig trekledning.
Kombinert kaldt loft og skråhimling. Konstruksjonene prefabrikkert i trekonstruksjoner.
Trevinduer med 3-lags energiglass.
Trevinduer med 2-lags energiglass.
Ytterdør i treverk.
Balkongdør i treverk med 3-lags energiglass.
Veranda: Konstruksjoner og overflater i treverk.
Utvendige trapper utført i trekonstruksjoner.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Belegg.
Vegg: Malte plater.
Himling: Himlingsplater.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe, antatt lettklinkerblokker/elementer.
Ildsted er montert.
Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.
Plassbygget trapp i treverk til kjeller.
Glatte finerte innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Vegg: Malte glatte plater/flater.
Himling: Himlingsplater.
Gulv: Belegg.
Enkel servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med belysning. Badekar. Gulvmontert toalett. Plass til vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål. Ett-greps blandebatteri. Avsatt plass til komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Oppvarming med strøm og ved. Varmepumpe luft/luft er montert i stue. Vedovn.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter i kjeller.
El-anlegg med skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert på kjøkken.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Grunnmur utført med lettklinkerblokker.
Tomten er flat og skrånet.
Avløp: Kum av ukjent utførelse. Det er sandutskiller med lufting, opplyst av eier.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

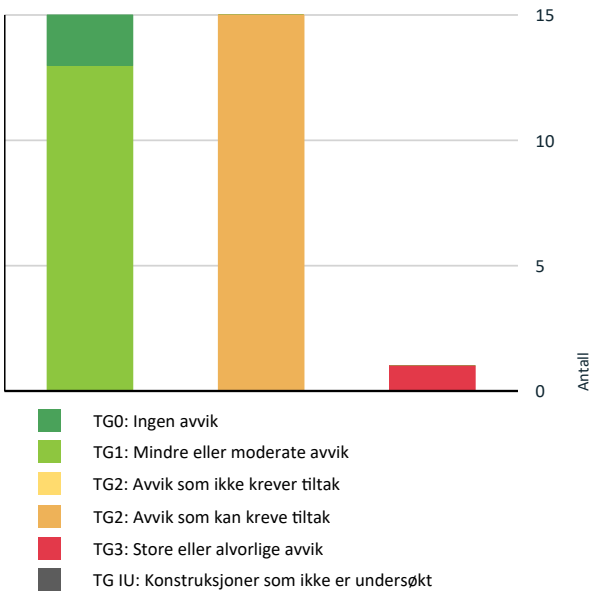
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

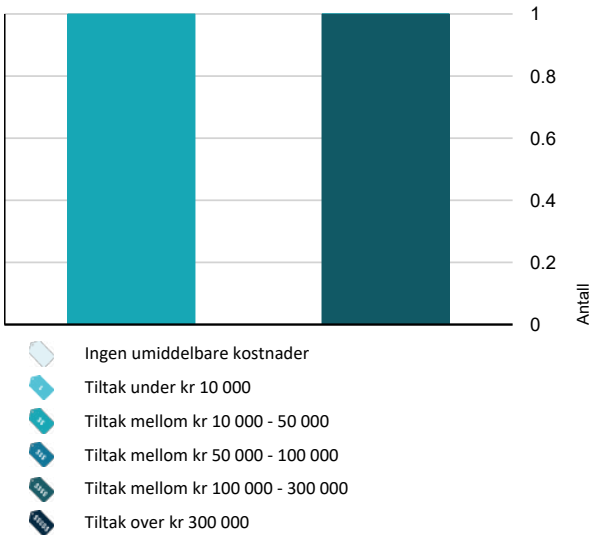
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takteking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Småsprekker nederst på kledning er registrert.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Spor av skadyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne har positiv innvirkning på energibruken i huset. Det er påvist betydelig avflassing av maling på noen beslag.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er avvik:

Balkongdør: Bærer preg av elde og slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på anlegget.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

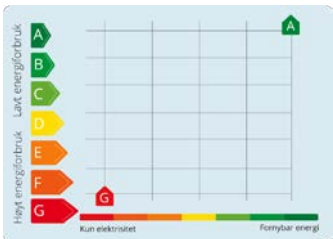
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

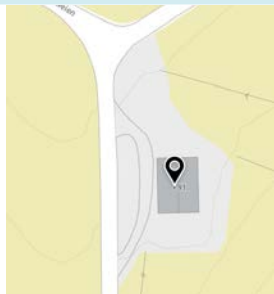
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i plast. Vindskier og toppbord i treverk. Flere av nedløpsrørene er ført ned i bakken med drenerør, uten at det er påvist/opplyst om hvor disse fører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takrenner og nedløp.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg: Prefabrikerte elementer i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående og liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Småsprekker nederst på kledning er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen. Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Konstruksjonene er inspisert fra luke. Konstruksjonene prefabrikkert i trekonstruksjoner. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til missfarging/fuktmerker.



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 3-lags energiglass.

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne har positiv innvirkning på energibruken i huset. Det er påvist betydelig avflassing av maling på noen beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punktering oppstå på eldre vinduer.



TG 2 Dører

Ytterdør i treverk.

Balkongdør i treverk med 3-lags energiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Balkongdør: Bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utskiftning/fornyng bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda: Konstruksjoner og overflater i treverk Fra 2025. Opplyst av eier.
Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper utført i trekonstruksjoner.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat. Belegg.

Vegg: Malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Det kan være enkelte skader/slitassjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

TG 2 Radon

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.



TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt lettklinkerblokker/elementer.

Ildsted er montert.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilerings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



TG 1 Innvendige trapper

Plassbygget trapp i treverk til kjeller.



TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte innvendige dører.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vegg: Malte glatte plater/flater.

Himling: Himplingsplater.

Gulv: Belegg.

Enkel servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med belysning. Badekar. Gulvmontert toalett. Plass til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål. Ett-greps blandebatteri. Avsatt plass til komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

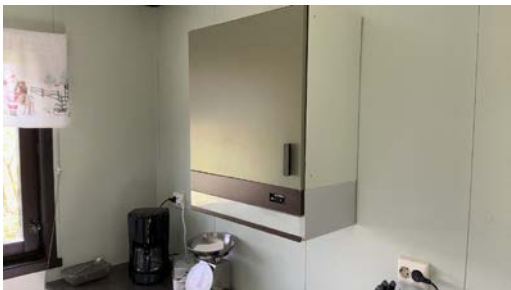
Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Boligen fungerer likevel med dette avviket.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med strøm og ved. Varmepumpe luft/luft er montert i stue. Vedovn.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter i kjeller.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på kjøkken.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

10. **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?
Ukjent

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur utført med lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon

.Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Kum av ukjent utførelse. Det er sandutskiller med lufting, opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.



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

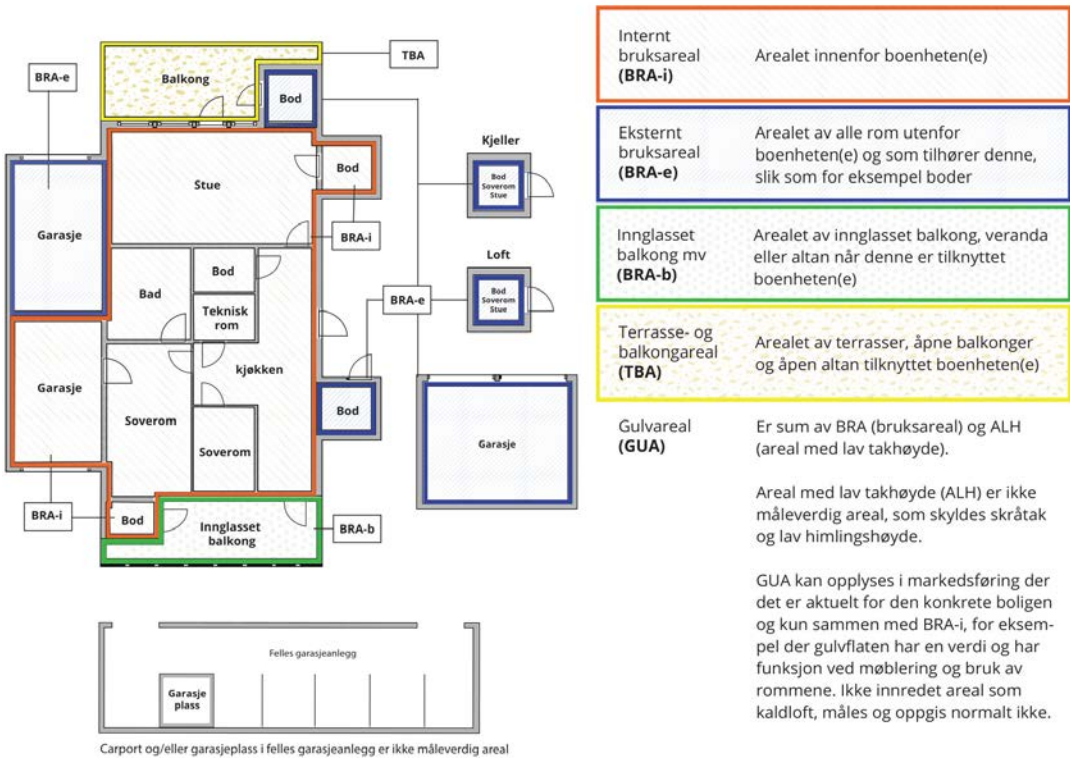
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	91			91	14
Kjeller	87			87	
SUM	178				14
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, gang 2, stue, trapperom, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Annet, annet 2, annet 3		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,36 m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,35m.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	91	87

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

22.9.2025

Til stede

Ola Kjeldsberg

Kristian Wølner

Rolle

Takstingeniør

Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune

3205 LILLESTRØM

gnr.

208

bnr.

1

fnr.

snr.

0

Areal

737763 m²

Kilde

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Såkkrokveien 91

Hjemmelshaver

Wølner Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Sørum i Lillestrøm kommune. Med kort avstand med bil til skole, barnehage og matbutikk/post. Ca 25 min med bil til både Lillestrøm, Jessheim og Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.
Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Lillestrøm kommune komuneplanen/ arealdel 2023-2035.

Om tomten

Flat og skrånet tomt som er opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kløfta

Oppdragsnr.

1205250243-A

Selger 1 navn

Kristian Wølner

Gateadresse

Såkkroksveien 91

Poststed

Sørum

Postnr

1923

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1983

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

42

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- Initialer selger: KW
- 2
- 115

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1205250243-A

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250243-A

Initialer selger: KW

3

116

Initialer selger: KW

4

117

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Wølner	1782064fd0efe2107e2ea d43b58e00c2e2b6b396	02.10.2025 12:19:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250243-A

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

Verditakst landbruk

Eiendommen:

Wølner

Gnr. 208 bnr. 1 og 8

Lillestrøm kommune

Hjemmelshaver:

Kristian Wølner



Taksert av:

Espen Bjerke

Trondheimsveien 562, 2016 Frogner

espen@bjerkehaugen.no

tlf. 916 93 887

Org.nr 969 861 658 MVA

Medlem i Norsk Takst, landbruk



1.Innledning

Etter oppdrag fra Kristian Wølner er det foretatt verditakst av landbrukseiendommen:

Wølner i Lillestrøm kommune i Akershus fylke.

Adresse: Såkrokveien 71 og 91, 1923 Sørumsand.

Gnr.208, bnr. 1 og 8

Hjemmelsopplysninger er hentet fra Ambita, grunnbok og matrikelopplysninger. Registreringsenhet: Statens Kartverk, Tinglysningen. Opplysningene er hentet ut fra oppgitte gårds og bruksnummer. Det tas forbehold om at alle gårds- og bruksnummer er med. Ved tvil anbefales det å ta kontakt med kommunen.

Eiendommen er eid av Kristian Wølner. Eier fikk hjemmel til eiendommen Wølner 07.01.1981. Kristian Wølner er gift med Beate Wølner.

Befaring på eiendommen ble foretatt 15.04.2024.

Beate og Kristian Wølner var til stede og påviste eiendommen, samt ga opplysninger om eiendommen.

Fremlagte dokumenter:

- Gårdskart fra Nibio (Norsk Institutt for Bioøkonomi)
- Utskrift av Ambita infoland
- Utskrift av Se eiendom, Statens kartverk
- Hovedtallsrapport for skogen. (Allma)

Formålet med taksten er verditakst landbruk, i forbindelse med fremtidig salg av eiendommen i markedet. Verditaksten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse og verdsetting av landbrukseiendommen. (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldene bestemmelser i Konesjonsloven jfr. § 9 og 9a, samt rundskriv fra Landbruks- og Matdepartementet M-3/2002 og M-1/2021.

Ifølge arealklassifisering på Nibio oppfyller eiendommen dagens krav i Odelsloven, jfr. §2, da eiendommen har mer enn 35 dekar full-/overflatedyrka jord. Eiendommen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom med lovpålagt boplikt.

Ved et fritt salg vil det være priskontroll. Ved fritt salg er det kommunen, evt. Statsforvalter etter klage som fastsetter øvre godkjente konsesjonspris.

Eiendommen er underlagt Jordloven (driveplikt) og Skogloven.

Takstmannen har lagt Nibio sine arealmålinger og klassifisering til grunn og at opplysningene er korrekte.

Retningslinjene legger opp til beregning av avkastningsverdi på jord og skog og nedskrevet kostnadsverdi på bygninger. Kostnadsverdien svarer til antatt nyanleggskostnad, korrigert for alder, størrelse, egnethet, slitasje og vedlikehold.

2 Premisser

Landbrukstaksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Beregning av bruksareal på bolighus er ikke utført etter samme krav som avhendingsloven krever. En verditakst er ikke en tilstandsrapport på bolighus. I en tilstandsrapport er det krav til bla nøyaktig oppmåling. Det er nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Elektriske anlegg og rørlegg for vann og avløp er ikke vurdert utover det som er synlig. Takstmannen har ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

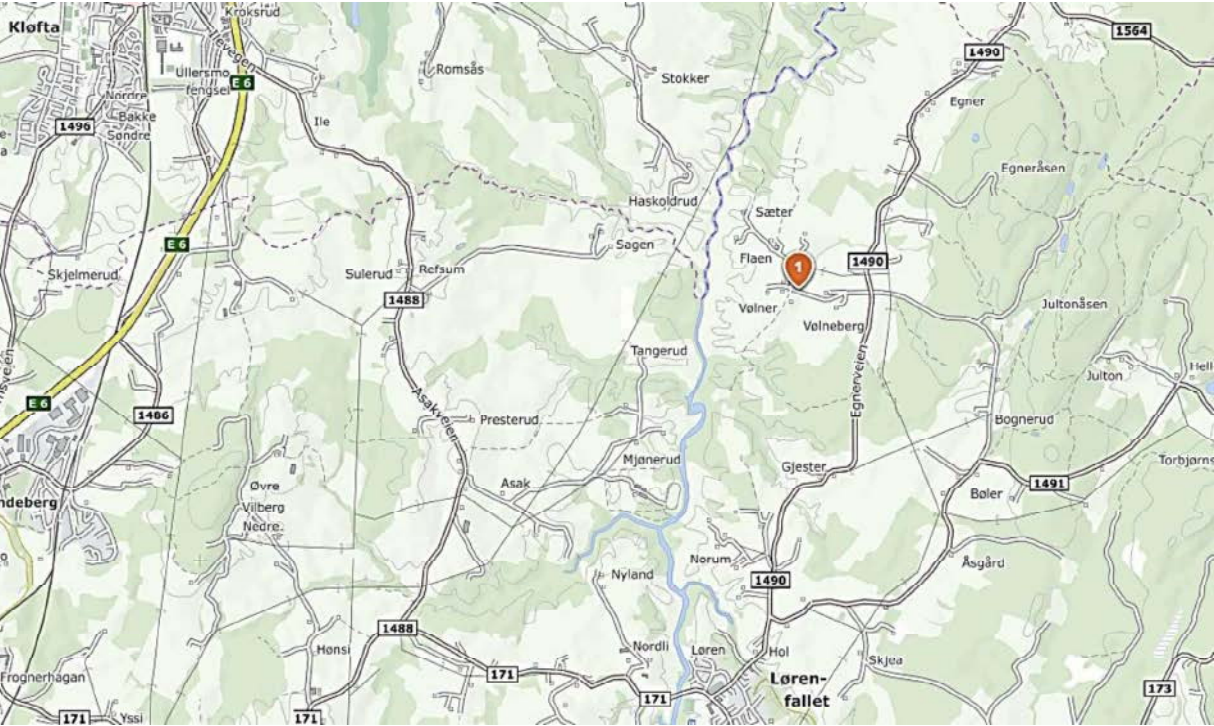
Hjemmelshaver/ oppdragsgiver plikter å lese dokumentet nøye og melde fra om eventuelle feil og mangler i rimelig tid etter at takstrapporten er mottatt.

Takstmannen legger til grunn at alle bygninger og bruk av eiendommen er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldene lover og forskrifter.

3 Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lillestrøm kommune, tidligere Sørumsand kommune. Adkomst til eiendommen er på en kommunal vei som tar av fra fylkesvei 1490, Egnerveien. Eiendommen ligger i LNF område i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i et område med landbrukseiendommer og noe spredt bebyggelse.

Avstanden fra eiendommen Wølner til Lørenfallet er ca. 5 km. I Lørenfallet er det bla. flere butikker og service bedrifter. Barneskolen og barnehager ligger nær Lørenfallet. Det er ca. 10 km. til Sørumsand. På Sørumsand er det stoppested for Kongsvingerbanen. Sørumsand var kommunesentrumet i Sørumsand kommune. Fra eiendommen til Lillestrøm, som er kommunesentrumet i stor kommunen, er det ca. 21 km. Til Kløfta er det ca. 14 km. På Kløfta er det godt utbygd kollektivt tilbud til Oslo og til Gardermoen.



Kart over er hentet fra 1881.no, viser eiendommen beliggenhet

Jordbruksarealene er fordelt på tre teiger som ligger nær tunet. Det største skifte har et areal på 228,1 dekar. Et skifte ligger nord for tunet og har et areal på 48 dekar. I tillegg er det et mindre skifte ved tunet. Arronderingen anses som grei på de to av skiftene, men det er noen uregelmessige kanter. Det er utført bakkeplanering på totalt ca. 130 dekar. Planeringen ble utført på 1950 tallet og på 1970 tallet. All dyrka mark er nå traktor jord. Jordsmonnet består av siltig lettleire på slettene som ikke er planert og mellomleire der det ble utført bakkeplanering. Tabellen under viser jordanalyser fra 2015.

Oppdragsnummer	92260184-2062153	Kommunenr	226	Prøvemottak	2015-06-08
Kundennummer	92260184	Gårdsnr	08	Analysereport klar	2015-06-29
Prøvetype	Jordprøver	Bruksnr	01		

Merking	Skifte	Volum-vekt kg/L	Jord-art	Leir-klasse	Mold-%	Mold-klasse	pH	P-AL mg/100g	P-klasse	K-AL mg/100g	K-klasse	Mg-AL mg/100g	Ca-AL mg/100g	Na-AL mg/100g	Gløde-tap % TS
1	1	1.3	10	3	3.9	2	5.7	8	C1	12	2	20	110	8	5.9
2	2	1.6	10	3	2.5	1	5.5	3	A	10	2	14	72	<5	4.5
3	3	1.3	10	3	4.3	2	5.5	10	C1	17	3	18	120	<6	6.3
4	4	1.5	10	3	2.4	1	5.3	14	C2	12	2	11	52	<5	4.4
5	5	1.6	10	3	1.8	1	5.8	3	A	6	1	9	52	<5	3.8
6	5	1.4	10	3	2.9	1	5.6	5	B	4	1	4	36	<5	4.9
7	6	1.4	10	3	2.7	1	5.6	3	A	9	2	12	57	5	4.7
8	6	1.4	11	4	1.8	1	6.0	3	A	11	2	30	71	<5	4.3
9	7	1.4	10	3	2.7	1	5.4	6	B	4	1	3	21	<5	4.7
10	7	1.3	11	4	3.3	2	5.8	5	B	7	2	11	78	7	5.8
11	8	1.3	11	4	2.1	1	5.6	3	A	11	2	28	62	<6	4.6
12	8	1.5	11	4	0.6	1	5.6	4	A	8	2	13	33	<5	3.1
13	9	1.4	10	3	2.5	1	5.6	5	B	7	2	6	34	<5	4.5
14	9	1.4	10	3	2.3	1	5.7	6	B	9	2	9	41	<5	4.3
15	10	1.5	10	3	2.5	1	5.4	7	B	4	1	4	31	6	4.5

Jordarter	8 Silt	* Ved volumvekt over 1.00 blir benevningen mg/100g. Ved volumvekt mindre enn 1.00 blir benevningen mg/100ml For mikronæringsstoffer er benevningen mg/kg	Leirinnhold	Moldinnhold	Næringsinnhold
1 Grovsand	9 Lettleire		1 < 5 %	1 Moldfattig 0-2,9 %	
2 Mellomsand	10 Siltig lettleire		2 5-10 %	2 Moldholdig 3-4,4 %	Latv. A 0-4 1 0-6
3 Finsand	11 Mellomleire		3 10-25 %	3 Moldholdig 4,5-12,4 %	Middels B 5-7 2 7-15
4 Siltig grovsand	12 Stiv leire		4 25-40 %	4 Moldholdig 12,5-20,4 %	Moderat høyt C1 8-10 .
5 Siltig mellomsand	13 Mineralblandet moldjord (20,5-40,4 % humus)		5 > 40%	5 Mineralbl. mold 20,5-40,4 %	Høyt C2 11-14 3 16-30
6 Siltig finsand				6 Organisk >40,4 %	Meget høyt D >14 4 >30
7 Sandig silt	14 Organisk jord (>40,4% humus)				

PH verdien er litt lavere enn hva som anbefales til dyrkning av korn. Eier opplyser at eiendommen ble delvis drenert etter at bakkeplanering var utført. På deler av eiendommen er det eldre drenering. Drensrørene er av tegl og noe plastrør ifølge eier. Det er noen områder som har behov for ny drenering.

Jordveien er lite erosjonsutsatt ifølge Nibio

Erosjonsklassifisering	dekar
Liten erosjonsrisiko	54,7
Middels erosjonsrisiko	139,1
Stor erosjonsrisiko	125,4
Ikke kartlagt	572,5
sum	891,7

Eiendommen har drevet økologisk melkeproduksjon siden 1999. I tillegg er det økologisk kornproduksjon. Beate Wølner driver i tillegg med produksjon av økologisk honning med ca. 15 kuber.

Arealene brukes i dag til produksjon av gras og kornproduksjon, bygg og havre, som fores opp på egne dyr.

Avlingsnivået antas å ligge på 350 kg bygg pr. år. (gjennomsnittet målt over flere år)
Tillegg for økologisk kornproduksjon har vært ca. 1,50 pr kg. Levert korn. I tillegg er det flere andre tilskudd i økologisk produksjon. Tilskuddet er høyere enn i konvensjonell produksjon.

For å drive økologisk kornproduksjon er det en fordel med egen husdyrgjødsel. I denne verditaksten legges det til grunn et eksempel på avkastningskalkyle basert på konvensjonell drift siden det er mange forutsetninger for å få gode avlinger med økologisk produksjon, f.eks. tilgang på økologisk gjødsel. I tillegg hva som oppnås av tilskudd avhengig av bla. politiske beslutninger. Det er utført beregninger som viser at økologisk kornproduksjon kan oppnå likt eller høyere dekningsbidrag. En del av dyrka mark benyttes til beiter.

Eksempel på avkastningskalkyle for dyrka mark. (konvensjonell drift)

Inntekter:
Salg av bygg: 450 kg à kr 3,70.-..... kr 1 665.-
Areal og kulturlandskapstillegg kr 667.- (bunnfradrag ikke fratrukket)
Sum inntekter kr 2 332.-

Kostnader:
Såkorn, gjødsel, kalk, plantevern, frakt, tørking kr 920.-
Maskinkostnader kr 550.-
Arbeidskostnader kr 480.-
Sum kostnader Kr 1950.-

Grunnrente (inntekter- kostnader) kr 382.-

Det legges til grunn en grunnrente på 380.- pr. dekar/år.
Rundskriv M-1/2021 angir en kapitaliseringsrente på fire prosent.
Dette gir en verdi på dyrka mark: kr 9 500.- pr. dekar.
Samlet verdi fremkommer som følger: 283,8 dekar x 9 500.-kr/dekar= 2 696 100.-

Verdien på dyrka mark settes til kr 2 700 000.-



Bildet viser deler av dyrka mark på skifte nord for tunet.

4.2 Innmarksbeite.

Ifølge Nibio er det 30,6 dekar innmarksbeite som tilhører eiendommen.

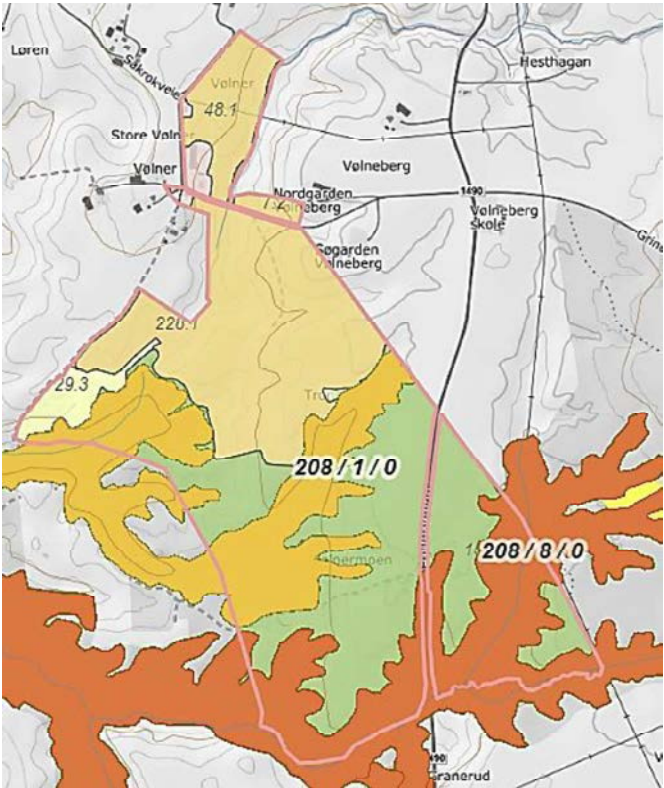
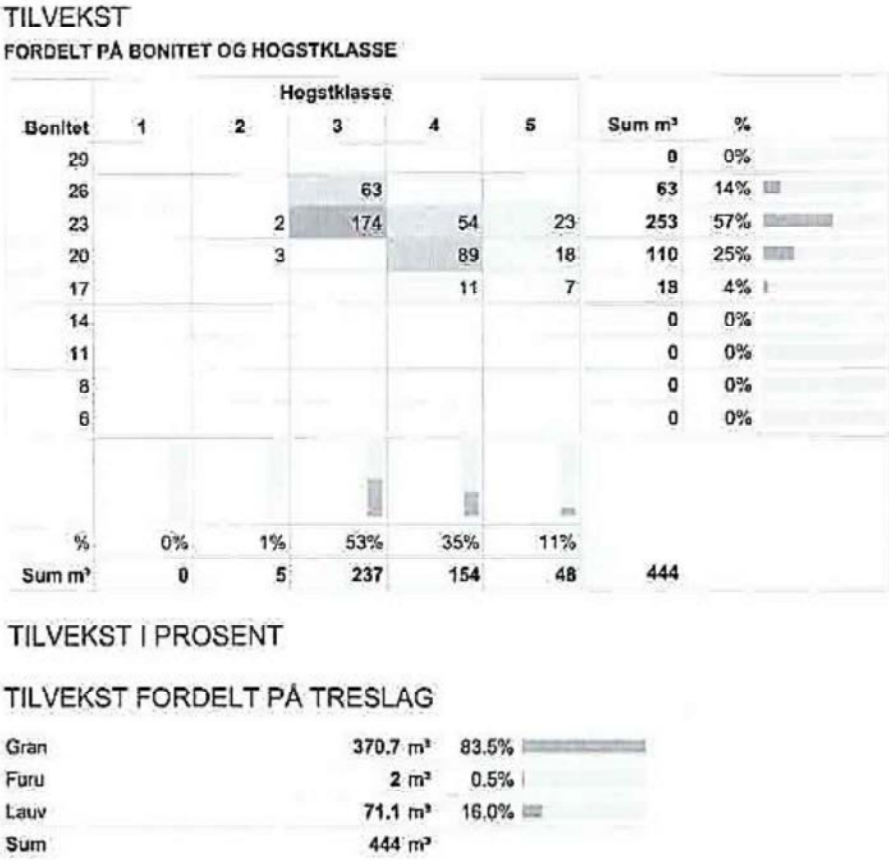
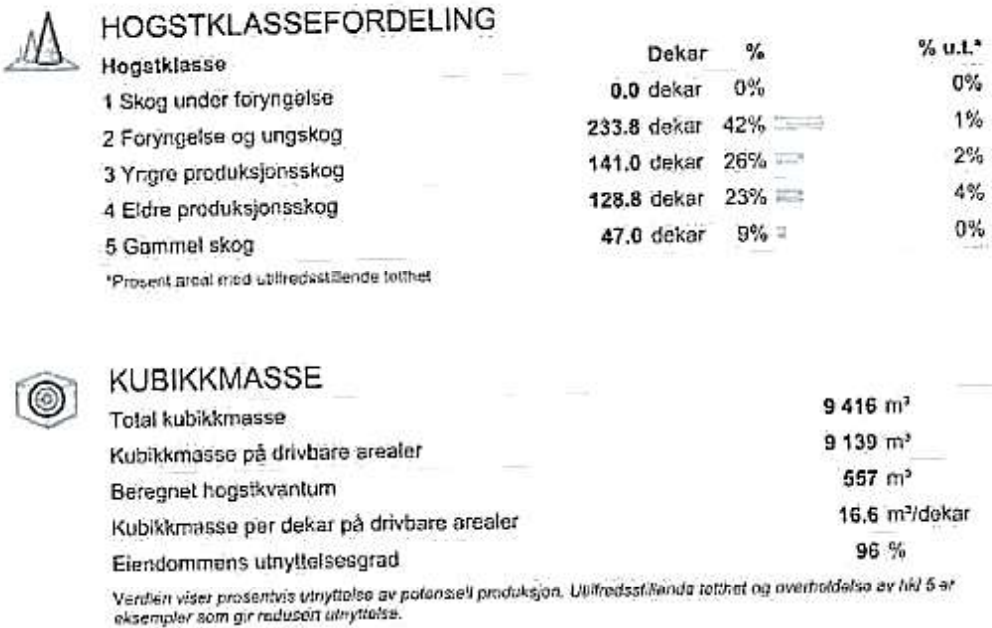
Verdien av innmarksbeite settes til kr 60 000.-

4.2 Skogen

Ifølge Nibio er det totalt 565 dekar produktiv skog. I skogbruksplanen fra takstår 2020 er produktivt areal 561 dekar. Skogen ligger på to sider av Egnerveien. Se kart side 5. Skogen på vestsiden av Egnerveien har gnr. 208 bnr. 1. Denne skogteigen ligger syd for dyrka mark og har et areal på 411 dekar. Skogen på østsiden av Egnerveien har gnr. 208 bnr.8 og har et areal på 154 dekar. Skogen består av ravedaler. Det ble avvirket betydelig med skog i 2013 og i 2015 ifølge eier. Da ble det avvirket slik at det ble forholdsvis store hogstflater.



Flyfoto hentet fra Nibio viser skogen på to sider av Egnerveien. Lyse felter i skogen er hogstflatene



Kartet side 9 er hentet fra Nibio, og viser at eiendommen Vølner ligger i et ravinelandskap. Rød farge viser Vølnerbekken som er en middels viktig ravine. Gul farge er Stubberud bekken ravine som har stor verdi som ravine. Ravinene i Lillestrøm kommune ble klassifisert i 2018. Det er eldre granskog langs Vølnerbekken som er MIS registrert. Driftsforholdene i skogen anses som gode. Det er muligheter med hogstmaskiner i hele skogen. Velteplass er ved Egnervegen

Skogen er ikke befart. Verditaksten baseres på skogbruksplan, kart og flyfoto hentet fra Nibio og eieres opplysninger. Skogen består av 83,5 % gran, 0,5 % furu og 16 % lauvvirke ifølge skogbruksplan. Skog som vokser i ravinedaler vokser raskt, noe som medfører høy andel massevirke.

Rotnetto fremkommer som følger

Andel sagtømmer settes til 50% og massevirke til 50%

Inntekter:	Kr/kbm
Gjennomsnitt brutto tømmerpris	540.-
Kostnader:	
Hogst og kjøring	190.-
Adm.	5.-
Måleavgift	15.-
Skogkultur (min 10% av brutto tømmerpris)	50.-
Andre kostnader (veger opprydding m.m.)	20.-
Sum kostnader	280.-
Rotnetto	260.-

Verdien av skogen fremkommer som følger:

Årlig tilvekst er ifølge skogbruksplan 444 kbm.pr. år. Eier opplyser at det kun har blitt avvirket virke til ved for eget forbruk, etter at skogbruksplanen ble produsert. Det er tilvekst i alle hogstklasser. Virke i hogstklasse fire og fem er salgbart virke. Virke i hogstklasse tre er også salgbart, men det er virke med små dimensjoner. Ifølge skogbruksplanen er 68% av av skogarealet i hogstklasse 2 og 3. Tilveksten i hogstklasse 4 og 5 er ca. 200kbm. Reduserer for avstandsregulering, tynning og for topp og feil og setter salgbart virke til ca. 140 kbm. hvert år i en periode på 20 år.

Produktivt areal: 561 dekar
Rotnetto kr 260.- pr. kbm.
Kapitaliseringsrentefot: 4%

Årlig avkastning: 140kbm. x 260.- kr/kbm. = kr 36 400.-
Samlet verdi: 36 400.- Oppkapitalisert med 4% gir kr 910 000.-

4.3 Jakt

Det legges til grunn at småvilt, elg- og rådyrjakt kan leies ut for kr 6.- pr- dekar. Samlet årlig inntekt: 6.- kr x 565 dekar = kr 3 390.-pr./år.

Samlet verdi: 3 390.- oppkapitalisert med 4% avrundes til kr 85 000.-

Samlet verdi på skogen inklusive jaktrettigheter settes til kr 1 000 000.-

4.4 Honning produksjon.



På eiendommen drivers det produksjon av økologisk honning. Produksjonen er basert på kuber som er flyttbare og verdien inngår ikke i denne verditakst.

5.0 Bebyggelse

På tunet tilhørende eiendommen Vølner er det hovedbygning, sidebygning (tidligere kårbolig) sveiserhuset, stabbur, eldre drengestue med vedskåle og utedo, garasje/redskapshus og en driftsbygning med husdyrrom.

Eiendommen har montert Elotek brannvarslingsanlegg.

5.1 Hovedhus (hovedbygning)



Bilde viser hovedhuset sett fra tunet

Hovedhuset ble oppført ca. 1800-1825, og renovert betydelig rundt 1860 ifølge eier. Hovedhuset er oppført av laftet tømmer i to plan, 1,5 etasjer. Huset er fundamentert på en mur av naturstein. Det er en liten kjeller under en del av huset. Kjelleren benyttes ikke. Bruksarealet i første etasje er ca. 150kvm. og ca. 120 i andre etasje. I andre etasje er de kun vinduer i gavelveggene. Det er bjelkelag i etasjeskillene. Huset har to innganger, en kjøkkengang i et plan og overbygget inngangsparti midt på langsiden mot tunet.

Utvendig kledning er eldre stående panel. Saltaket er tekket med teglstein. Taket ble tekket om i 1989.

Vinduene er hovedsakelig eldre vinduer, tofags med sprosser. Det er løse innevinduer. Noen vinduer ble byttet i 1989 og er tofags koblet.

Huset har to piper. En pipe er renovert med nytt røykrør. En av pipene begynner i andre etasje. Det opplyses at kommunen krever årlig avgift for tilsyn og feiing. Ifølge eier er det ikke meldt avvik. Oppvarming er med ved, luft til luft varmepumpe og noe strøm.

Det opplyses at det er stubbloftsleire i etasjeskillene, bortsett fra midtstua hvor den er fjernet i himlingen.

Romfordelingen i første etasje: kjøkkengang, kjøkken, kammers, midtstue, kontor, storstue og storgang med trapp opp til andre etasje. Det er belegg i kjøkkengang kjøkken (linoleum), laminat på gulv i kammers og midtstue. I de andre rommene er det eldre tregulv. Veggene er kledd med eldre malt panel i alle rom, bortsett fra kontor hvor det er plater. Himlingene er kledd med eldre malt panel.

I andre etasje er det trappegang, et bad med dusj og vask, et rom med urinal og tre soverom. Det er eldre tregulv på alle rom. Vegger og himlinger er kledd med malt panel.

I sikringsskapet er det skrusikringer.

Vurdering:

Hovedhuset ligger pent til på eiendommen. Huset har et etterslep på utvendig vedlikehold. Huset er beholdt i eldre stil, både innvendig og utvendig. Det er sprekker i grunnmuren som er forsterket med påstøp. Tilstanden til bæring av gulv må undersøkes nærmere, men det kan tyde på skader i gulvlunner sett fra åpning i mur. Hovedhuset er ikke etterisolert.

Det må regnes med en betydelig kostnad til oppgradering av hovedbygningen.

Et stort hus med mange kvadratmeter bolig medfører mye vedlikehold, stort oppvarmingsbehov og utgifter til forsikring og kommunale avgifter.

Verdien på hovedbygningen settes til kr 1 460 000.-



Bildet viser hovedhuset sett fra østsiden

5.2 Sidebygningen (tidligere kårbolig)



Bilde viser sidebygningen

Sidebygningen ble oppført i 1981. Bygningen er et seksjonshus levert av Moelven. Bygningen har en etasje, som er fundamentert på en kjeller. Kjelleren er oppført av lecablokker på antatt støpt såle. Det opplyses at dreneringen er tilfredsstillende. Kjelleren er ikke innredet. Det er støpt gulv og veggene er pusset innvendig i kjelleren.

Huset har et bruksareal på ca. 95kvm. i første etasje. Huset er ikke befart innvendig siden det er utleid.

Saltaket er tekket med singel. Singelen er fra byggeår og taket skal tekkes om i 2024. Det er montert takrenner med nedløp. Huset har en pipe. Kommunen krever avgift for tilsyn og feiing. Ifølge eier er det ikke meldt om avvik på pipene. Oppvarming er med ved, ny luft til luft varmepumpe og strøm. Huset er utvendig kledd med tømmermannspanel. Vinduene er fra byggeår med isolerglass. Det er montert lufteluker ved siden av vinduene. Det ble opplyst på befaring at det elektriske anlegget, samt røropplegg har blitt vedlikeholdt og kontrollert av elektriker.

Romfordeling i første etasje: Inngangsparti, gang, kjøkken, stue, bad med wc, servant og badekar.

Videre er det to soverom og nedgang til kjeller.

Det er belegg på gulvene i de fleste rom. I stua er det laminat. Innvendige vegger er kledd med plater som er malt eller tapetsert. Himlingene er kledd med malte takplater. Det er utgang fra stue til ny terrasse.

Vurdering: Sidebygningen ligger pent til litt fra tunet. Huset er godt fundamentert. Utvendig kledning er godt vedlikeholdt. Innvendig har huset standard fra byggeår. Huset er praktisk innredet.

Huset ligger i et område for det er stor etterspørsel etter utleieboliger.

Verdien på sidebygningen settes til kr 2 400 000.- (leieverdiprinsippet)

5.3 Drengestue/bryggerhus, vedskåle.



Bildet viser drengestue/bryggerhus og vedskåle sett fra hagen.

Det antas at drengestua/bryggerhuset ble oppført på 1800 tallet av laftet tømmer, som delvis er fundamentert på en støpt mur. Bryggerhuset/drengestua inneholder to rom med et totalt areal på ca. 45kvm. Saltaket er tekket med eldre teglstein. Mot vest har det senere blitt oppført et tilbygg i bindingsverk med enkel fundamentering. I tilbygget er det vedlager. Bruksarealet er 32 kvm. Utvendige vegger er kledd med stående panel. Saltaket er tekket med stålplater. Det er innlagt strøm i bygget. På ene siden av vedskålen er utedoen.

Drengestua/bryggerhus og vedskåle bærer preg av alder. Deler av bygget er i fred med å falle sammen. Taket over bryggerhuset har betydelig med lekkasjer. Det er kun vedskåle og utedo som blir brukt.

Verdien på drengestue/bryggerhus og vedskåle settes til kr 20 000.-

5.4 Stabbur



Bildet viser stabburet sett fra tunet

Stabburet antas oppført ca. 1920. Stabburet er oppført av håndlaftet tømmer, og er fundamentert på pilarer av granittblokker. Saltaket ble tekket om i 1995, og er tekket med teglstein. Det er ikke montert takrenner. Bruksarealet i første etasje er 52kvm. Andre etasje er utkraget slik at gulvarealet er større enn i første etasje. I andre etasje har god høyde, med litt skråtak langs langveggene. I andre etasje er det et rom som tidligere ble benyttet til kornlager. I første etasje er det to rom.

Vurdering: Stabburet er oppført nær den kommunale veien som går til naboeiendommer.

Plasseringen av stabburet gjør at det blir et mer lukket tun. Stabburet benyttes i dag til lager, bla. for utstyr til honningproduksjon. Stabburet er godt fundamentert og er rett og se på. Stabburet er godt vedlikeholdt.

Verdien på stabburet settes til kr 170 000.-

5.5 «Sveiserhus»



Bildet viser «sveiserhuset» som ligger på andre siden av Såkrokveien i forhold til hovedtunet.

Sveiserhuset antas oppført i 1923. Bygningen er oppført av laftet tømmer på en støpt mur. Huset har et bruttoareal på 60kvm. Saltaket er tekket med flat betongstein. I første etasje er det to rom, kjøkken og stue. I andre etasje er det et rom i hver ende og en trappegang i midten. Det er ikke innlagt vann i huset. Det er strøm til utvendig kontakt på sveiserhuset. Huset har ikke vært benyttet som bolig på over 60 år. Huset er ikke befart innvendig.

Vurdering: Huset bærer sterkt preg av alder og manglende vedlikehold. Endeveggen mot øst har store råteskader i tømmeret. Vinduene er i svært dårlig forfatning. Saltaket er ikke befart annet enn fra bakkenivå, men erfaringsmessig har flat betongstein begrenset levetid. Dersom huset skal bevares, vil det kreve betydelig med ressurser. Taket må antakelig tas av, og laftet må tas ned og laftestokker som er skadet må erstattes med nye.

Verdien av huset er at dersom kommunen godkjenner totalrestaurering, evt. oppføring av nytt hus har tomten en økonomisk verdi. Det er usikkert om kommunen godkjenner et bolighus til på eiendommen. Det gjøres fratrekk for kostnader til rivning og rydding av tomten.

Verdien av sveiserhuset settes til kr 0

5.6 Driftsbygningen med fjøs og låve.



Bilde viser driftsbygningen sett fra tunet

Driftsbygningen ble oppført i 1941 etter at forrige driftsbygning hadde brent. Driftsbygningen har et totalt areal på ca. 760kvm. og er oppført som en tradisjonell kjørebru låve, oppført i bindingsverk med fjøs i betong og leca. Utvendig kledning på låvedelen er låvepanel. Fjøset er fundamentert på en eldre støpt kjeller. Kjelleren er tett. Låvedelen er fundamentert på pilarer. I enden er det husdyrrom, tidligere stall, som er fundamentert på en kjeller. Saltaket er tekket med stålplater. Taket ble tekket om i 2015, med nytt undertak av treverk. I driftsbygningen er det fjøs for melkekuer, med tilhørende rom, smittesluse, forsentral, rom hvor det er plassert en valsemølle, rom med plass for storsekker, flis høy m.m. I denne delen er det også et verksted. Driftsbygningen har høyloft over fjøset og i låvedelen er det en mellomlåve hvor det bla. er det en kaldluftstørke med plass til ca. 60 tonn korn. Kornet transportens fra en tippesjakt opp i kornbingene med en kjedeelevator. På langsiden mot tunet er det montert tre låvedører. To av portene har lysåpning med bredde på 3,4 meter og høyde 3,5 meter. En port har bredde 2,5 meter og høyde 2,5 meter. I tillegg er det en gangdør. I nordenden av driftsbygningen er det en stall hvor det nå er ungdyr. Her er det støpt gulv med kjeller under, innvendige vegger er mur og himlingen er av treverk. Fjøset har et bruksareal areal på 188kvm. Under fjøset er det støpt kjeller. Fjøsveggene er oppført av lecablokker. Innvendig takhøyde er 2,4 meter. Fjøset har 20 kubåser og plass til ca. 10 ungdyr i binger. Fjøset har blitt oppgradert siden driftsbygningen ble oppført. I 1983 ble nye vegger oppført av lecablokker. I 1988 ble det bygget melkerom på 17kvm. under låvebrua. Det er rørmelkeanlegg. Fjøset ble restaurert siste gang i 1997 med nytt gulv og himling. Det er spaltegulv med flyterenner. Det er også et gjødsellager på utsiden av fjøset. Det er låvebru i enden av låven. Kjøringa har en portbredde på 3,3 meter og høyde 3,0 meter. Kjøringa benyttes til lager for bla. rundballer.

Eiendommen har en melkekvote på ca. 110 tonn

Vurdering: Driftsbygningen har jevnlig blitt oppgradert og tilpasset dagens drift, som er økologisk melkeproduksjon og kjøttproduksjon. Fjøset er et båsfjøs som er godkjent i dag. Det er bestemt at etter 2034 skal dyr ikke stå oppbundet. Driftsbygningen har et stort volum. Det meste av driftsbygningen blir benyttet, men driftsbygningen er slik at det kreves mye manuelt arbeid til stell av dyrene. Dagens eiere maler selv kornet som blir produsert på eiendommen og forer dyra med det. Det elektriske anlegget er oppgradert. Driftsbygningen fremstår som rett å se på. Tradisjonelle kjørebrulåver er konstruert med mye stolper. Det gjør at bygningene er krevende å tilpasse dagens landbruksredskaper.

Verdien av melkekvota, 110 tonn, inngår i verdien av driftsbygningen. Melkekvota er verdsatt til 900 000.-

Verdien på driftsbygningen med fjøs og melkekvote settes til kr 2 100 000.-

5.7 Vognskjul.



Bildet viser vognskjulet sett fra tunet

Redskapshuset ble oppført rundt 1940 ifølge eier. Bygningen har et bruksareal på 65 kvm. Redskapshuset er fundamentert på pilarer med plankegulv. Konstruksjonen er bindingsverk. Utvendig kledning er låvepanel. Saltaket er tekket med eldre flat betongstein. Det er ikke montert takrenner. Det er montert to skyveporter. Det er innlagt strøm i garasjen. Vurdering: Redskapshuset har god adkomst. Huset benyttes til garasje og til mindre landbruksredskaper. Portene er ikke mulig å lukke. Det er i brannforskriftene krav om ikke brennbart gulv hvor det lagres motorkjøretøy. Vognskjulet har et etterslep på vedlikehold.

Verdien på redskapshuset settes til kr 30 000.-

7.0 Kulturminner og Sefrak registrerte bygninger.

Det er ingen registrerte kulturminner på eiendommen ifølge Se eiendom, Statens Kartverk.

Ifølge Se eiendom, kartverket er det Sefrak registrerte bygninger på eiendommen Vølner. Sefrak er et landsdekkende register over eldre bygninger og varige kulturminner i Norge. Følgende hus er Sefrak registrerte: Hovedhuset.

7.1 Heftelser

Ifølge grunnboka er det bla. tinglyste avtaler om elektriske kraftlinjer, bestemmelse om felles vannverk, bestemmelse om vei, bestemmelse om vannrett, bestemmelse om bebyggelse og bestemmelse om adkomstrett.

Det er tinglyse føderåd på eiendommen, men det kan slettes.

8.0 Oppsummering og verdsetting

Eiendommen ligger pent til i et aktivt landbruksmiljø i Lillestrøm kommune, tidligere Sørum kommune.

Eiendommen har jordbruksressurser nær tunet som gir et godt grunnlag for planteproduksjon.

Eiendommen har økologisk produksjon med nødvendig godkjenninger, bla. godkjent av Debio.

Verditaksten legger til grunn at jord og skogbruksarealer er LNF område. Det er ikke lagt til verdi på arealer som eventuelt får endret status i fremtidige kommuneplan.

Boniteten i skogen er høy. Deler av skogen består av ravinedaler som er klassifisert som viktige. Ifølge skogbruksplan er det 18% i hogstklasse 5. Hogstmoden granskog på høy bonitet har lett for å få redusert kvalitet.

Tunet med bygninger ligger fint til nær Såkrokveien som er en lokal vei. Det er etterslep på vedlikehold på noen bygninger. Hovedbygningen er beholdt i eldre stil og har etter dagens krav enkel standard. Det vil alltid være behov for vedlikehold med en stor bygningsmasse slik det er på denne eiendommen.

Boverditillegg

I retningslinjer for taksering av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven ble det innført et begrep som heter boverdi- tillegg. Utfra at eiendommen også skal tjene som bolig, i tillegg til næring kan det gis et tillegg for å harmonisere prisnivået til boliger i området. Boverdi-tillegget skal gjenspeile det en vanlig kjøper i markedet er villig til å betale i tillegg til den avkastning eiendommen kan gi.

Gårdsbruket Vølner har en landlig og pen beliggenhet, samtidig som det ligger sentralt. Eiendommen har en beliggenhet som tilsier at en er avhengig av privatbil for å nå butikker m.m. Eiendommen ligger nær områder med godt arbeidsmarked.

Eiendommen Vølner gis et boverdi-tillegg skjønnsmessig satt til kr 600 000.-

Basert på befaring og de opplysninger som er gitt og innhentet om eiendommen ...
settes følgende verdier på eiendommens komponenter:

Dyrka mark	kr 2 700 000.-
Innmarksbeite.....	kr 60 000.-
Skog med jaktrett	kr 1 000 000.-
Hovedhus	kr 1 460 000.-
Sidebygning	kr 2 400 000.-
Bryggerhus/vedskjul m.m.....	kr 20 000.-
Stabbur	kr 170 000.-
Sveiserhus.....	kr 0
Driftsbygning med melkekvote.....	kr 2 100 000.-
Garasje/Redskapshus	kr 30 000.-
Boverdi	kr 600 000.-
Sum	kr 10 540 000,-

Verdien av teknisk utstyr (løsøre inngår ikke i denne verditakst)

Prisen er vurdert etter konsesjonslovens bestemmelser. Eiendommen ligger i et attraktivt landbruksområde i tidligere Sørum kommune. Vølner er et aktivt gårdsbruk med økologisk melkeproduksjon i tillegg til noe produksjon av økologisk honning. Eiendommen ligger i et område hvor det blir flere og flere som slutter med dyrehold og har annet arbeid utenfor eiendommen. Det har medført at det er færre kjøpere til fulltidsbruk. Takstmann antar at markedsprisen vil være tilnærmet prisen etter konsesjons regelverket.

Basert på det som er beskrevet settes verdien på eiendommen Vølner gnr. 208 bnr. 1 og 8

Til kroner:10 540 000.-

timillionerfemhundreogførtitusen kroner

Frogner 11 august 2025

Espen Bjerke
Medlem i

ESPEN BJERKE
Trondheimsveien 562, 2016 Frogner
TL 916 93 887 Orgnr. 969 861 658

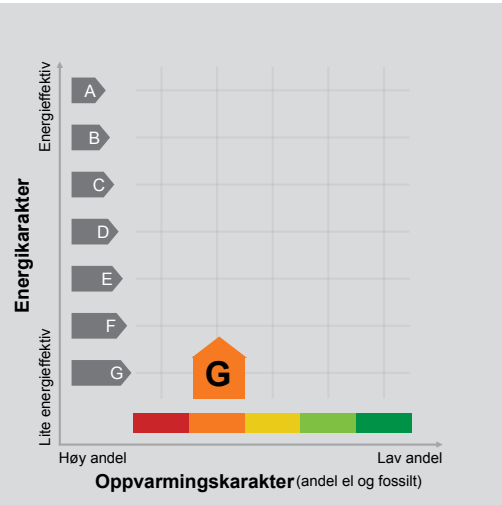


Norsk takst
Landbruk

ENERGIATTEST



Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21517836
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-172131
Dato	23.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 208, Bruksnr 1

Kommune:

3205 Lillestrøm

Adresse:

Veiadresse: Såkrokveien 71, gatenr 18236
1923 Sørumsdal
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 1501 Vølneberg
Valgkrets: 10 Sørumsdal
Kirkesogn: 2061301 Sørumsdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type: Best. grunneiendom
Bruksnavn: Vølner Store
Etableringsdato: 737 763,0 kvm
Areal: Beregnet Areal
Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Tinglyst: Ja
Matrikkelført: Ja
Har festegrund: Nei
Skyld: 11,35

Reg. landbruksreg.: Ja
Antall teiger: 2
Seksjonert: Nei

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.09.2025 14:23 – Sist oppdatert 08.09.2025 14:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 12

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.09.2025 14:23 – Sist oppdatert 08.09.2025 14:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 2 av 12

140

141

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 7: Våningshus (Kilde: Sefrak)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Såkkrokveien 71		Bolig	155,0						
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:			Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	155,0		Igangset.till.:				
Energikilde:		BRA annet:			Ferdigattest:				
Oppvarming:		BRA totalt:	155,0		Midl. brukstil.:				
Avløp:		Har heis:	Nei		Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:		1		
Bygningsnr:	140123110				Antall etasjer:		2		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			75,0		75,0				
H01	1		80,0		80,0				
Kulturminner:									
Sefrakminne:		Id	Objektnavn				Tidfesting		
		226 301 14	Bolighus, Vølner Store, Sørum				1800-1824		
Nåværende funksjon:									
Tidligere funksjon:									
Tilbygg/ombygging:		Gang i nord tilbygget senere							

Bygning 2 av 7: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Såkrøkkeveien 91		Bolig	220,0						
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:			Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	220,0		Igangsettill.:				
Energikilde:		BRA annet:			Ferdigattest:				
Oppvarming:		BRA totalt:	220,0		Midl. brukstil.:				
Avløp:		Har heis:	Nei		Tatt i bruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:		1		
Bygningsnr:	150305039				Antall etasjer:		2		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		160,0		160,0				
H02			60,0		60,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Bygning 3 av 7: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	150305047			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:						
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.						
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						
Bygning 4 av 7: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	150305055			Antall etasjer:		
Etasjeopplysninger:						
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.						
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

Bygning 5 av 7: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	150305063			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Bygning 6 av 7: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:					Antall boliger:	

Bygningsnr:150305071

Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 7: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:

Bygningsstatus:

Energikilde:

Oppvarming:

Avløp:

Vannforsyning:

Bygningsnr:

Jordbruk, skogbruk og fiske

Tatt i bruk

150305098

Bebygd areal:

BRA bolig:

BRA annet:

BRA totalt:

Har heis:

Rammetillatelse:

Igangset.till.:

Ferdigattest:

Midl. brukstil.:

Tatt ibruk (GAB):

Antall boliger:

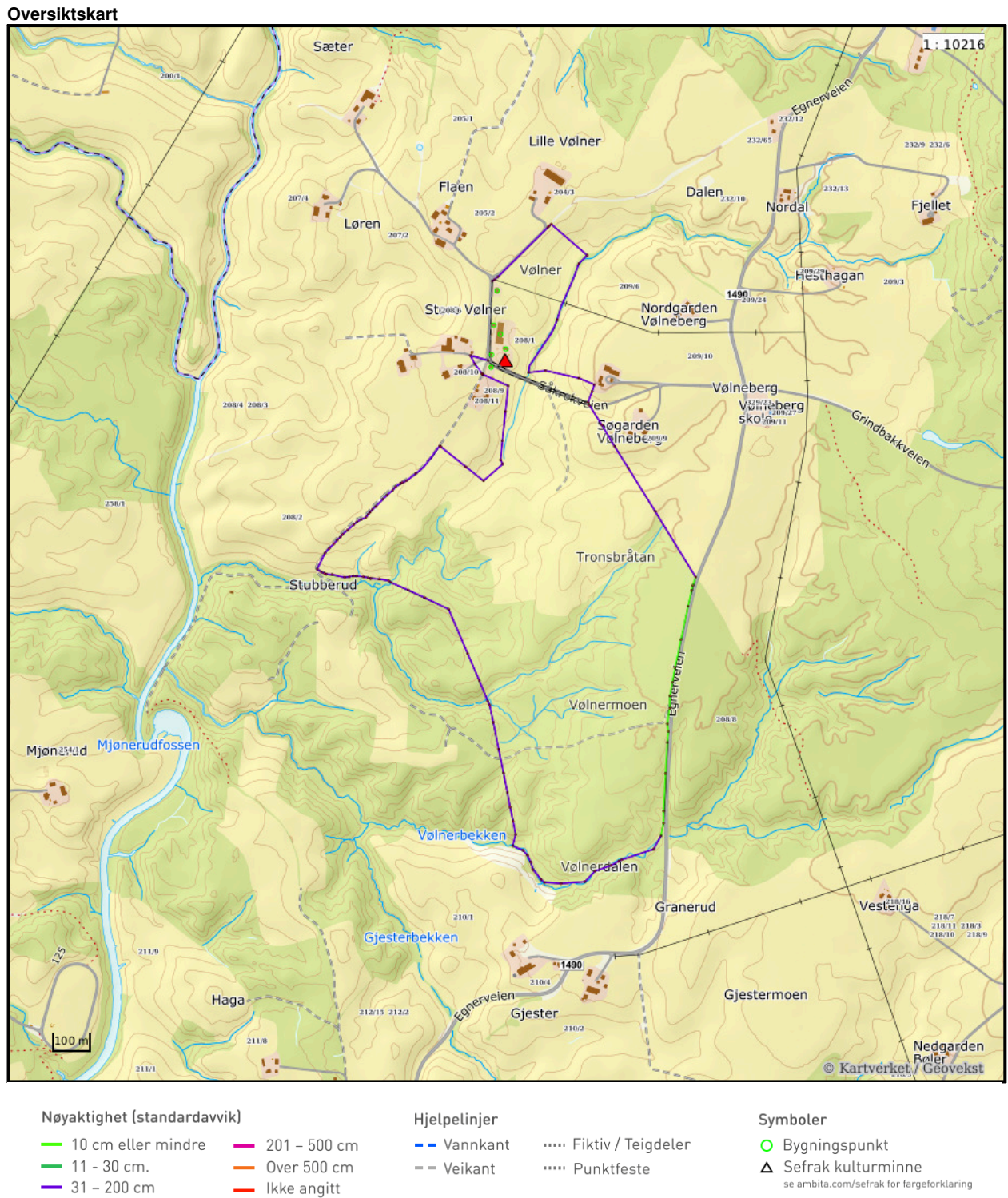
Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

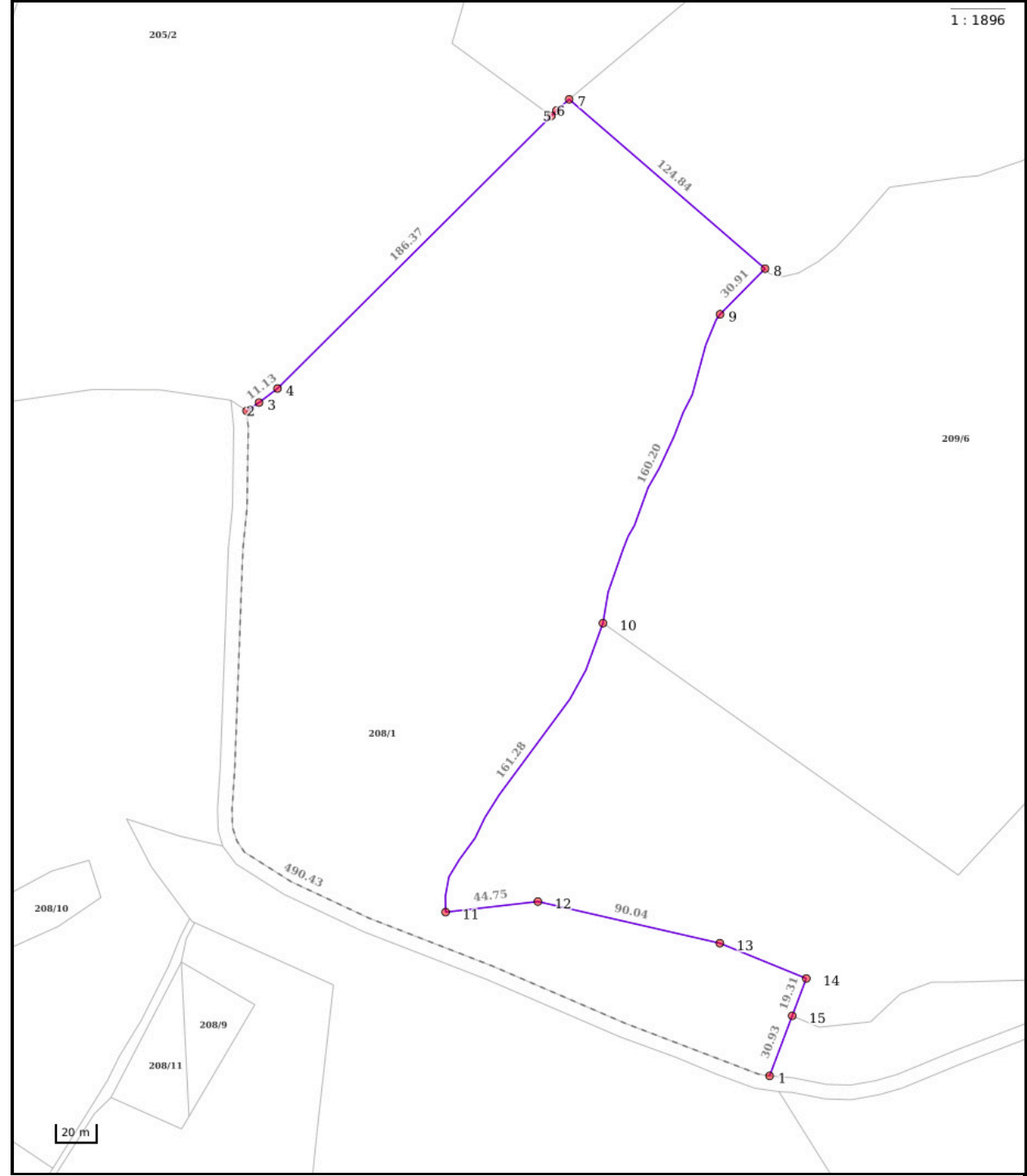
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	- - - Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

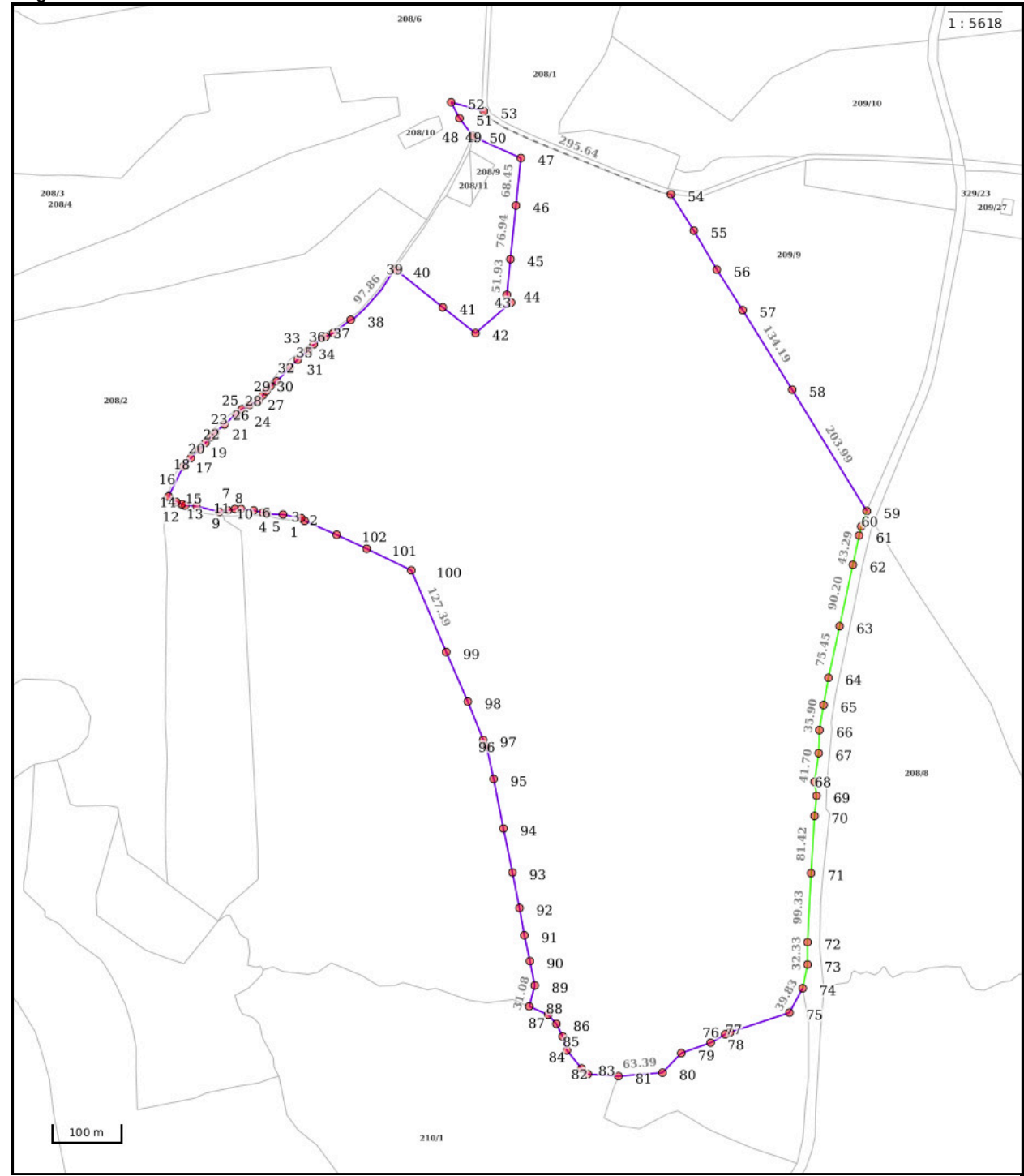
Areal og koordinater

Areal: 65 634,40m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 659 275,50	624 895,35	490,43m	Genererte data: Fra annen geometri	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 659 572,02	624 615,13	7,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 659 576,56	624 620,71	11,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 659 584,08	624 628,92	186,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 659 727,01	624 748,53	3,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 659 729,77	624 750,83	8,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 659 735,76	624 756,43	124,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 659 663,00	624 857,88	30,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 659 639,08	624 838,31	160,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
10	6 659 485,68	624 795,54	161,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
11	6 659 339,95	624 732,64	44,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
12	6 659 349,09	624 776,45	90,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 659 337,01	624 865,68	44,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 659 323,93	624 908,72	19,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 659 305,32	624 903,58	30,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 672 128,60m² Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 658 754,38	624 419,71	6,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 658 758,31	624 414,91	26,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 658 760,52	624 388,45	22,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 658 760,02	624 365,66	6,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 658 760,96	624 359,53	13,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 658 762,82	624 346,18	17,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 658 763,06	624 328,47	9,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 658 762,21	624 319,10	9,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 658 758,97	624 309,68	12,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 658 756,54	624 297,24	33,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 658 760,98	624 264,12	15,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 658 760,87	624 248,22	6,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 658 762,11	624 242,29	8,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 658 764,71	624 234,42	13,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 658 772,01	624 222,83	47,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 658 816,14	624 239,38	16,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 658 829,32	624 249,94	16,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 658 842,19	624 260,31	13,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 658 852,90	624 268,33	11,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 658 861,39	624 275,41	9,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 658 868,95	624 281,61	16,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 658 881,64	624 292,88	22,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 658 898,26	624 308,65	10,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 658 905,45	624 315,96	12,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 658 912,62	624 326,28	14,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 658 919,84	624 338,79	9,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 658 928,27	624 343,67	8,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 658 934,80	624 348,80	8,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 658 942,33	624 353,71	11,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 658 950,36	624 362,20	27,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 658 971,50	624 379,35	15,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 658 983,37	624 389,34	19,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 658 998,11	624 402,46	12,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

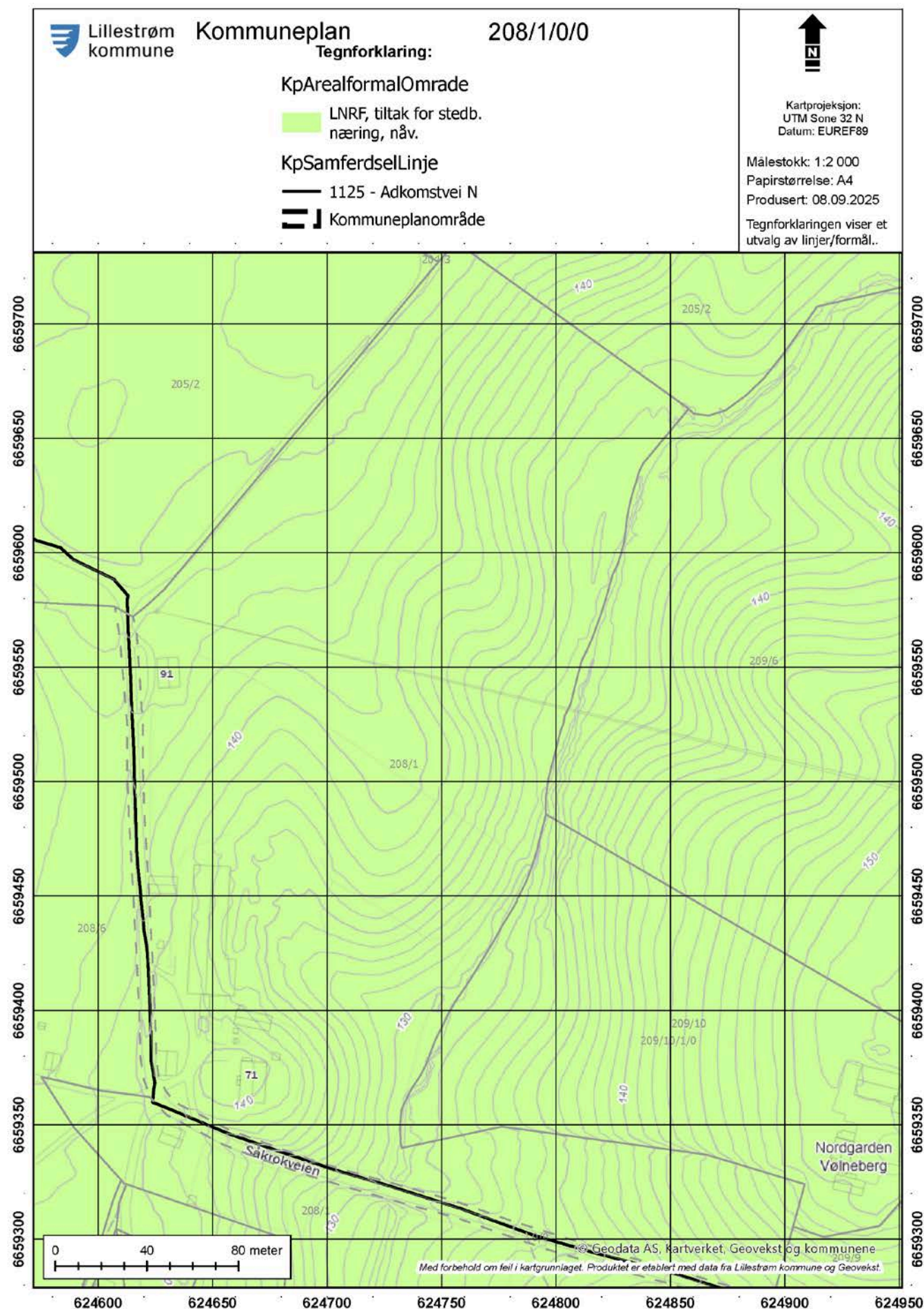
34	6 659 007,22	624 410,32	14,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
35	6 659 017,39	624 420,96	5,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
36	6 659 020,03	624 426,29	12,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
37	6 659 025,71	624 436,94	30,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
38	6 659 046,96	624 459,49	97,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
39	6 659 125,74	624 515,89	3,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
40	6 659 123,95	624 518,49	85,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Jord	Nei	Rør
41	6 659 077,20	624 589,82	59,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Jord	Nei	Rør
42	6 659 043,98	624 639,39	68,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Jord	Nei	Rør
43	6 659 093,22	624 686,51	12,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Jord	Nei	Rør
44	6 659 102,82	624 679,06	51,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
45	6 659 154,75	624 679,61	76,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
46	6 659 231,68	624 680,50	68,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
47	6 659 300,12	624 681,92	73,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
48	6 659 323,98	624 612,52	1,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
49	6 659 324,41	624 611,27	1,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
50	6 659 325,76	624 609,98	30,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
51	6 659 348,82	624 589,34	26,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
52	6 659 370,82	624 575,26	48,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
53	6 659 362,00	624 622,63	295,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
54	6 659 268,33	624 900,56	62,34m	Genererte data: Fra annen geometri	200	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
55	6 659 218,69	624 938,27	64,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Jord	Nei	Rør
56	6 659 166,07	624 976,24	68,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
57	6 659 111,65	625 018,07	134,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Jord	Nei	Rør
58	6 659 004,44	625 098,77	203,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Jord	Nei	Rør
59	6 658 841,17	625 221,06	23,39m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
60	6 658 818,52	625 215,22	12,71m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
61	6 658 805,88	625 213,85	43,29m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
62	6 658 762,98	625 208,07	90,20m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
63	6 658 673,41	625 197,43	75,45m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
64	6 658 598,52	625 188,26	39,79m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
65	6 658 558,89	625 184,65	35,90m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
66	6 658 523,10	625 181,84	33,50m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
67	6 658 489,69	625 184,34	41,70m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
68	6 658 448,06	625 181,85	20,28m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
69	6 658 428,28	625 186,34	28,96m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
70	6 658 399,32	625 186,35	81,42m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
71	6 658 317,94	625 188,94	99,33m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
72	6 658 218,69	625 192,82	32,33m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
73	6 658 186,51	625 195,97	34,66m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
74	6 658 152,18	625 191,22	39,83m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
75	6 658 115,44	625 175,84	89,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
76	6 658 080,00	625 093,76	7,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
77	6 658 076,53	625 087,35	24,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

78	6 658 062,81	625 067,20	44,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
79	6 658 043,95	625 026,69	38,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
80	6 658 013,83	625 002,87	63,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
81	6 658 002,80	624 940,45	44,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
82	6 658 002,04	624 896,07	11,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
83	6 658 009,10	624 886,58	33,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
84	6 658 032,80	624 863,46	20,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
85	6 658 051,99	624 855,26	20,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
86	6 658 069,62	624 845,10	17,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
87	6 658 081,17	624 831,60	29,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
88	6 658 090,35	624 803,65	31,08m	Genererte data (interpolasjon): Vektet middel	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
89	6 658 120,90	624 809,36	35,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
90	6 658 155,23	624 798,96	38,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
91	6 658 191,85	624 787,91	39,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
92	6 658 229,36	624 776,73	52,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
93	6 658 279,89	624 762,11	63,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
94	6 658 341,12	624 743,91	72,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
95	6 658 410,49	624 723,20	46,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
96	6 658 455,14	624 709,64	11,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
97	6 658 465,49	624 703,87	59,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
98	6 658 517,58	624 676,11	77,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
99	6 658 585,72	624 639,03	127,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
100	6 658 697,86	624 578,60	70,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
101	6 658 722,94	624 512,40	47,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
102	6 658 738,54	624 467,53	50,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Sørur kommune
Offentligrettslig forvaltning

Kristian Wølner
Wølner gård

1990 Sørur

/eae 18.11.97

Sak nr. 180/97

RAMMETILLATELSE

Byggeplassens adr: Sårkrokvn.....g.nr.8.....b.nr.1.....f.nr.....

Arbeidets art:.....Tilbygg..... Fasadeendring:.....Byggets art:.....Driftsbygning.....

Bruksareal.....Beregnet areal.....

Vedtak:

Byggesøknad med innsendte tegninger godkjennes.

Byggetillatelse for oppstart av arbeidene kan gis når:

- Bygningsgebyret er betalt.

Fordi avstanden fra tilbygg til eksisterende bygning blir mindre enn 8 m, vil tillatelsen få en midlertidighet med krav om å rive uthus med utedo innen 01.12.99.

Som ansvarshavende for hele arbeidet, godkjennes Morten Landmark, Engebråten, 1929 Auli.

Vedtaket er fattet etter delegert myndighet, med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 81 og 85.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker, ihht. §15 og forvaltningslovens kap.VI.

Ellen Anita Engerdahl
Saksbehandler

Kopi: Ansvarshavende

Hafslund Nett AS

Pål Holm

Dato
14.08.2019

Vår Ref.
19/03007-2

Saksbehandler
Anne Charlotte Ruud

Deres Ref.

8/1 Vedtak om dispensasjon - byggegrense mot veg

TILTAKSTYPE: Nettstasjon
EIENDOM: 8/1 SÅKROKVEGEN
TILTAKSHAVER: Hafslund Nett AS

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra byggeforbud innenfor byggegrense mot kommunal veg. Det vises til begrunnelse gitt i saksutredningen.

Søknad mottatt 14.06.2019 og senere komplettert godkjennes på følgende vilkår:

1. Gebyr for dispensasjon kr 3690,-. Gebyr vil bli sendt tiltakshaver. Gebyret er fastsatt i medhold av gebyrforskrift med betalingsregulativ for avdeling for Plan, næring og byggesak, vedtatt av kommunestyret.
2. Tiltakshaver er ansvarlig for at alt byggearbeid utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.
3. Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
4. Tillatelse fra grunneier må ferdigstilles før arbeidet kan settes i gang.
5. Vedtaket omhandler dispensasjon fra vegloven, gravetillatelse må innhentes særskilt.

Følgende kart og tegninger er lagt til grunn for kommunens vurdering:

Beskrivelse	Tegning nr.	Tegningsdato	Kommunens
-------------	-------------	--------------	-----------

Besøksadresse:
Besøksadresse, Sørumsandvegen 77
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
Postboks 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00
Faksnr.:
Faxnr
Direkte innvalg:

www.sorum.kommune.no

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

			ID
Plan K0544	-	13.06.2019	19/03007-3

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og §§ 20-2, 20-5 samt gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven.

Tillatelsen gis på bakgrunn av dokumentasjonen som forelår på tidspunktet for vedtaket. Godkjenningen av søknaden er ikke en godkjenning av tiltaket. At kommunen godkjenner søknaden betyr ikke at kommunen går god for at alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er ivarettatt. Det er tiltakshaver/ansvarlig foretak som har ansvaret for at lov/forskriftskrav blir overholdt.

Vedtaket er fattet administrativt i henhold til kommunenes delegeringsreglement, gitt av kommunestyret 25.04.1996.

Klageadgang:

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

1. SAKSUTREDNING

1.1. Tiltaket:

Tiltaket omhandler dispensasjon fra vegloven form plassering av nettstasjon innenfor byggegrense mot kommunal veg.

Følgende arealer er oppgitt:

1.2. Varsling:

Naboer er ikke varslet. Det vurderes unntak fra nabovarsel da tiltaket ikke berører naboens interesser, jf. plan og bygningsloven § 21-3 annet ledd.

1.3. Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område som i kommuneplanen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsliv (LNF-område). I LNF-område er det byggeforbud for tiltak som ikke er direkte forbundet med landbruksvirksomhet. I LNF kan nettstasjoner oppføres i henhold til Sørums kommunes kommuneplan.

1.4. Dispensasjoner:

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det kan ikke dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Det skal også foretas en avveining av hensynene som taler for og imot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbud innenfor byggegrense mot kommunal veg etter vegloven for plassering.

Tiltakshaver begrunner søknaden slik:

«Hafslund Nett må reinvestere eksisterende nettstasjon K0544 grunnet gamle master og ledninger. Vi ønsker å sette opp en mastefot kiosk. Ny plassering er ca. 6,5 m fra senter av Kv1236 Såkrokvegen (0226 Kv1236 hp1 m 932) Nettstasjonens areal: ca. 4 m² Hafslund Nett er som områdekonsesjonær etter energiloven § 3-2 forpliktet til å levere den energien som er ønsket, samt å tilknytte de som har behov til strømnettet, jf. energiloven §§ 3-3 og 3-4. Reinvesteringen i strømnettet er et nødvendig tiltak for at Hafslund Nett skal kunne opprette en sikker strømforsyning i området. Eksisterende nettstasjon er moden for utskifting. Hafslund Nett kan ikke se at den valgte plasseringen skal tilsidesette hensikten bak formålet til den fastsatte byggegrensen i veiloven § 29.»

Kommunens vurdering:

Hensynet bak bestemmelsen er at tiltaket ikke skal komme nærmere vegen slik at det kan påvirke oppgaver relatert til drift- og vedlikehold av vegen.

Nettstasjoner er unntatt søknadsplikt, men plassering innenfor byggegrensen mot kommunal veg er avhengig av dispensasjon.

Fordelene med dispensasjonen er at tiltakshaver klarer å sikre energiforsyning i form av elektrisitet til innbyggere i området. Det er ikke kjent at dispensasjonen har noen ulemper.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Anne Charlotte Ruud
Enhetsleder byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Notater

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**



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-antennar 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.

Boligkjøperforsikring

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sårkroevien 71
1923 SØRUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Lise Blomberg

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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