

aktiv.



Møllbakkveien 5, 1925 BLAKER

**Frittliggende enebolig m/
dobbelgarasje og stor tomt på 19,5
mål - åpent, fritt og solrikt i
grønne, landlige omgivelser**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 390 000,-
Omkostn.:	Kr 61 140,-
Total ink omk.:	Kr 2 451 140,-
Selger:	Line Kristin Tørres
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1962
BRA-i/BRA Total	169/230 kvm
Tomtstr.:	19537 kvm
Soverom:	1
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 320, bnr. 20
Oppdragsnr.:	1105260047

Frittliggende enebolig m/ dobbelgarasje og stor tomt på 19,5 mål!

Velkommen til Møllbakkveien 5 - en enebolig over to etasjer med oppussingsbehov og stort potensial.

Usjenert i landlige omgivelser, har boligen en stor tomt på ca 19,5 mål. Plasseringen er åpen og luftig med idyllisk utsikt, gode solforhold og enorm frihetsfølelse. Her bor man tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til tog, butikker og spisesteder. Tomten har store plenarealer ved huset.

Stuen er romslig med vedovn, varmepumpe og godt lysinnslipp, mens kjøkkenet har god skapplass, integrerte hvitevarer og en tidløs innredning fra 2017. Samme år fikk badet nye overflater. På badet er det badekar, og i tillegg til et soverom med skap har boligen to innredede rom i bruk som soverom. Det er egen inngang til en kjellerstuen i underetasjen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	80
Energiattest	90
Nabolagsprofil	96
Budskjema	117



Velkommen til Møllbakkveien 5! En frittliggende eneboligeiendom med stor tomt. (Foto: Svein Michaelsen).



Boligen går over to etasjeplan med en eldre garasje i underetasjen og inngang i hver etasje.



Rundt boligen er tomten opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og en gruslagt gårdsplass.



Det er oppført en frittstående dobbel garasje på tomten.



Tomten er på hele 19 537 kvm.



Hage, skog og naturtomt.



Inngangsparti til 1. etasje via trapp.



Terrasse med overbygg og plass til utemøblement.

Møllbakkveien 5

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingenør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



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



Stuen er pen og romslig, med fint lysinnslipp fra to sider.



Stue. Gulvet har laminat, kombinert med hvitmalte planeler og en grå kontrastvegg.



Lys stue med Jøtul vedovn og varmepumpe på vegg.



Stue med plass til spisebord.



Fint kjøkken med grå, profilerte fronter og benkeplate i steinkompositt.



I kjøkkenet er det integrerte tilhørende hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Stekeovn har jordningsfeil og kan ikke brukes.



Bad med gulvvarme. Badet er innredet med toalett, badekar, høyskap og servant i baderomsinnredning.



Bad.



Soverom i 1. etasje av god størrelse.



Soverommet har plassbygde skap.



Innredet rom i 1. etasje.



Innredet rom i 1. etasje.



Gangen har et stort garderobeskap med skuffer og skyvedører.



Trapp mellom 1. etasje og underetasjen.

Møllbakkveien 5

U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



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



Kjellerstue med egen adkomst.



Vaskerom i kjeller med opplegg for vaskemaskin.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 kvm

BRA - e: 61 kvm

BRA totalt: 230 kvm

TBA: 16 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 81 kvm Trapperom, gang, vaskerom, kjellerstue, entré og 3 boder.

BRA-e: 15 kvm Garasje.

1. etasje

BRA-i: 88 kvm Entré, gang, bad, kjøkken, stue, soverom og to innredede rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

Byggetegninger:

Plantegningene stemmer hovedsakelig med dagens bruk, men det er enkelte endringer i forhold til dagens bruk.

Baderom og soverom i 1. etasje har byttet plass i forhold til dagens bruk.

Det er gjort endringer på vinduer/det er montert mindre vinduer enn beskrevet på tegningen.

To soverom i 1. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Verandaen og garasjen under verandaen er ikke beskrevet på tegningen og er ikke

byggemeldt/godkjent.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19537 kvm

Tomtebeskrivelse

Med boligen følger en tomt på 19,5 mål. Rundt boligen er tomten opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og en gruslagt gårdsplass. Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle, og fra stuen er det utgang til en overbygget veranda på ca. 16 kvm. Verandaen har belysning, fint utsyn og trapp til hagen.

Iht. gårdskartet fra Nibio består eiendommen av:

Skog: 17.100 kvm

Jord: 100 kvm og

Bebyggelse og annet areal: 2.300 kvm.

Selger opplyser at all gran opplyst som skog, ble hogd i 2021 og er ikke plantet nytt. Kommunen ble informert om dette da.

Omgivelsene er landlige og idylliske, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Eneboligen ligger åpent og fritt til i en rolig blindvei, der det tar ca. 10 minutter å gå til nærmeste busstopp. Her bor man usjenert og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud. Plasseringen gir lite direkte innsyn, i tillegg til gode solforhold og fri utsikt over naturlandskapet.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser på Blaker i Lillestrøm kommune.

På Blaker er det skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud. Området byr på flotte rekreasjonsområder både sommer og vinter.

Blaker har skytterlag, samt et idrettslag med aktivitetstilbud innen blant annet ski, fotball, friidrett og allidrett. Det er i tillegg kort vei til treningssenter, svømmehall og tennisanlegg. Høyt & Lavt aktivitetspark i Sørumselva ligger en 19 minutters biltur unna.

En liten kjøretur unna ligger Blaker Skanse - kultursenter for området og et av flere kulturområder i Lillestrøm kommune. Her arrangeres det mange aktiviteter i løpet av året, som bl.a. markeder, konserter, forestillinger og 17. mai feiring med mer. Fra Blaker

er det en fin spasertur til idylliske Fossdammen, hvor naturen oppleves som jungelaktig.

Motangen og Bruvollen Landbane ligger ca. 3 km unna. På Bruvollen har Blaker Travselskap, Blaker Idrettslag og Bruvollen Samfunnshus base. Av kulturelle tilbud kan historiske Slora mølle anbefales et besøk. Videre er det ca. 6 km til Rånåsfoss Familiebad, samt ca 6,6 km til Kuskerudnebben og Bingsfoss i Sørumsand.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Joker Blaker, Rema 1000 Sørumsand og Kiwi. Det er ca. 10 min med bil til Fokus butikksenter på Sørumsand som har et variert utvalg, deriblant apotek, frisør og vinmonopol. Lillestrøm by, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er "Huseby" som ligger ca. 750 meter unna. Det er ca. 2,5 km til Blaker stasjon, med togforbindelse til bl.a. Oslo S.

Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Sørumsand, 10 min til Rånåsfoss, 10 min til Aursmoen, 25 min til Lillestrøm by, 35 min Oslo Lufthavn og 45 min til Oslo S.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 6,3 km til Blaker barneskole og skolebussordning til Bingsfoss ungdomsskole. Kommunen har et godt utvalg av barnehager, både private og kommunale, i tillegg til flere videregående skoler. Nærmeste videregående skole er Sørumsand.

Skolekrets

Blaker skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er "Huseby" som ligger i Blakervegen, ca. 750 meter unna.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1962. Byggegrunnen er ukjent. Bygningen har en grunnmur av betong. Dreneringen er fra byggeåret, med nyere drenering ved verandaen. Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret, med en fasade av stående trebordkledning. Etasjeskilleren i første etasje er et trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon av tre med et kaldloft, og undertaket består av trebord. Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater fra 2003. Takrenner, nedløp og beslag er av metall fra samme år.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike produksjonsår, samt trevinduer med koblet glass fra byggeåret. Dørene inkluderer en formpresset, malt entredør med glassfelt i første etasje, en malt terrassedør i tre med 2-lags glass, en formpresset, malt entredør med glassfelt i underetasjen, og en entredør i tre med glassfelt til kjellerstuen.

Eiendommen har en veranda med betongdekke og rekkverk i tre, samt en tilhørende trapp i trekonstruksjon. Verandaen har et takoverbygg med pulttak tekket med profilerte takplater av plast. Det er også et takoverbygd inngangsparti med trapp av betong og et takoverbygg i trekonstruksjon. Under verandaen er det en garasje med betongdekke og vegger av betong/mur, samt en vippeport i tre.

Det er en frittstående garasje fra 2018, fundamentert med betongdekke på mark. Veggene er oppført i trebindingsverk på en ringmur av lettklinkerblokker og er utvendig kledd med stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak av tre, tekket med betongtakstein. Garasjen har en leddport i metall med motorisert åpner, en gangdør i formpresset hvitmalt utførelse, og vinduer av PVC med 2-lags glass. Innvendig er garasjen platekledd på vegger og i himling.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av undertaket, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldet undertak kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Veggkonstruksjon

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

Utvendig fasade har generelt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt spredte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er fuktskjolder/misfarging i undertaket og på takkonstruksjonen stedvis etter tidligere lekkasjer.

Det ble gjort fuktmålinger på loftet med stikkprøvekontroll i treverk og det ble ikke påvist fuktighet/forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Det er uisolerte rør til lufting av avløpsanlegget - kan føre til kondens og fuktskader. Konsekvens/tiltak: Fuktskjolder og misfarging bør følges opp, da dette kan indikere tidligere eller skjulte lekkasjer som kan utvikle seg til råteskader dersom det oppstår nye lekkasjer.

Loftet bør inspiseres jevnlig for å avdekke eventuelle endringer eller nye fuktproblemer. Uisolerte rør til lufting av avløpsanlegget må isoleres for å hindre kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det mangler beslag på vannbrett på flere vinduer.

Det mangler tettelister på enkelte vinduer og kald trekk vil oppstå.

Enkelte vinduer har værslitasje med tørkesprekker og malingsflass.

Enkelte vinduer har svertesopp.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør monteres tettelister på vinduene der hvor dette mangler, for å hindre kald trekk og varmetap.

Beslag bør monteres på vannbrett for å beskytte mot fuktinntrengning og redusere risikoen for skader i konstruksjonen.

Værslitasje, tørkesprekker, malingsflass og svertesopp bør utbedres ved nødvendig vedlikehold og overflatebehandling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket

og økt risiko for råte og skader på vinduene.
Utskifting av flere vinduer må påregnes.

Dører

Dørene har svelleskader/slitasje/tørkesprekker, er utett i bunn, enkelte mangler omramming, det mangler beslag og dørene subber i terskel/karm.

1 dør har sprukket glassfelt.

Konsekvens/tiltak: Dørene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skader, redusere varmetap og unngå inntrenging av fukt.

Sprukket glassfelt bør byttes for å sikre sikkerhet og funksjon.

Manglende beslag og omramming bør kompletteres for å opprettholde dørens tetthet og levetid.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist skader på overflater. Gulv og overflater har generelt en del slitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Gulv har stedvis slitasje, gliper i skjøter og svelleskader.

Det er svelleskader/fuktskader i himlingsplatene ved pipen pga. lekkasje ved pipebeslaget.

Det er mugg i 1 hjørne på soverommet som skyldes kondens bak skap.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

Innvendige trapper

Trappen har liten frihøyde ned mot U. etasjen. Trappen har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å øke frihøyden i trappen for å redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel. Slitasje på trappen bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

1 dør har defekt hengsel.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører bør justeres for å unngå subbing mot terskel eller karm, og defekt hengsel må utbedres eller byttes for å sikre god funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje og skader.

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.

Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

Andre innvendige forhold

Det forekommer mus i boligen vinterstid iht. eier.

Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus trenger inn i boligen, da mus kan medføre skade på bygningsdeler, elektriske installasjoner og ubehag for beboere.

1. etasje - Bad/wc - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplatene mangler bunnlist/tetteliste (er ikke montert iht. monteringsveiledningen).

Det er stedvis ufagmessige skjøter av platene.

Det er svelleskader i utforingen til vinduet.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Det må foretas lokal utbedring.

Baderomsplatene bør monteres i henhold til monteringsveiledningen, inkludert montering av bunnlist/tetteliste og utbedring av ufagmessige skjøter.

Svelleskader i utforingen til vinduet må utbedres.

Konsekvensen av mangelfull montering er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

1. etasje - Bad/wc - Overflater Gulv

Sluket er uhensiktsmessig plassert midt i rommet.

Det er kun avløpsrør i gulvet under badekaret.

Konsekvens/tiltak: Det må opprettholdes bruk av badekar eller dusjkabinett med avløp til avløpsrør, da slukets plassering er uhensiktsmessig og vil føre til vann på gulvet midt i rommet.

1. etasje - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er rørgjennomføringer i gulvet i våtsonen og her er det tegn til sprekker i gulvbelegget.

Rørgjennomføringer i gulv i våtsonen er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det bør gjennomføres utbedring av rørgjennomføringer og sprekker i gulvbelegget for å sikre tett løsning i

våtsonen.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og sprekker er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og skade på omkringliggende bygningsdeler.

1. etasje - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Lokal utbedring må utføres. Innredningen bør utbedres eller skiftes ut for å unngå videre forringelse og skader.

Skader og slitasje kan medføre redusert funksjon og estetisk verdi.

1. etasje - Bad/wc - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklimate, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

U. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Gulvet har slitasje og malingsflass.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold og eventuell oppgradering av gulvets overflate for å utbedre slitasje og malingsflass.

U. etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

1 vannkran og vannrøret har løsnet fra veggen.

Konsekvens/tiltak: Vannkranen og vannrøret bør festes forsvarlig til veggen for å unngå lekkasjer eller ytterligere skade på røroppvegget. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til vannskader og økt risiko for rørbrudd.

U. etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklimate, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

U. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulv og vegger/grunnmur på vaskerommet.

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

Må sees i sammenheng med punktene om drenering og rom under terreng.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen og dette må sees i sammenheng med punktet om "Rom under terreng" og "Drenering".
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktproblemer, skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er slitasjemerker og svelleskader på innredningen stedvis.

Det er sprekke i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum. Komfyrvakt må monteres. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Det bør vurderes utbedring av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.

Vannledninger

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

Utekran er defekt og ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader. Utekransen må skiftes ut.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det forekommer at sluket på vaskerommet tetter seg på vinterstid iht. eier.

Sluk i 1 rom i U. etasje (ved siden av vaskerommet) er tett og lar seg ikke åpne iht. eier.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det anbefales å få utført en rørinspeksjon og eventuelt utbedre tette sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og forhindre vannskader eller tilbakeslag i avløpssystemet. På grunn av alder og tette sluk må det påregnes behov for å skifte ut sluk og nedstøpte avløpsrør. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for vannskader, dårlig lukt og driftsproblemer.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte skader og redusert bæreevne over tid.

Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

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

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlig avvik:

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere - det er fare for snøras.

Det mangler luftehatt på 1 lufting over taket.

Konsekvens/tiltak: Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader. 1 luftehatt må utbedres for å hindre inntrengning av fukt som igjen kan føres til skader.

Takoverbygd veranda

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Konstruksjonene har skjevheter. Det er ingen tettesjikt/membran på verandagulvet. Det er synlig fuktinnslag i taket i garasjen under. Det er råteskader i rekkverket. Det er sprekker i betongdekket.

Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Lokal utbedring må utføres. Ny tekking må legges. Det må legges tekking/membran på verandagulvet for å hindre videre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner. Råteskader i rekkverket må utbedres for å hindre ytterligere skader. Sprekker i betongdekket bør repareres for å unngå ytterligere forringelse.

Utvendige trapper

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

Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Lokal utbedring må utføres. Konstruksjonene bør rettes opp, og fukt- og råteskader må utbedres/skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å sikre god funksjonalitet.

Garasje i U. etasje

Det er ujevnt betongdekke/gulv med sprekker, slitasje og skader. Det er fuktmerker og skader i taket. Det er råteskader i treverk rundt garasjeporten.

Konsekvens/tiltak: Skadene må utbedres for å sikre funksjonalitet og for å hindre ytterligere forringelse av bygningsdelene.

Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er svikt i kjøkkengulvet. Det har tidligere vært lekkasje fra kjøkkenet. Årsak til svikt vurderes til å skyldes fuktskade på grunn av tidligere lekkasje. Omfanget av skadene er ukjent og gulvkonstruksjonen må åpnes opp for å avdekke dette. Dette må sees i sammenheng med avvik beskrevet på innvendig tak/himling på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det anbefales å åpne opp gulvkonstruksjonen for å kartlegge omfanget av fuktskaden og vurdere nødvendige utbedringer.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre svikten i kjøkkengulvet og eventuelle følgeskader, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for råte, sopp eller redusert bæreevne.

Avviket bør også sees i sammenheng med skader på innvendig tak/himling på vaskerommet, da dette kan indikere sammenhengende fuktproblematikk.

Pipe og ildsted

Vedovnen på vaskerommet har stor slitasje, har mangler og er plassert for nære varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak: Vedovnen på vaskerommet må fjernes og røykinnføringen i pipe må plomberes forsvarlig.

Rom Under Terreng

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er fuktskade/råteskade i kjellerstue.

Det er synlige merker etter fuktinnslag og synlig fukt pga. dårlig drenering/dårlig fuktsikring av grunnmuren/U. etasjen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Det må gjøres tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering/fuktsikring og utvendig isolering av grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Dette må sees i sammenheng med punktet om "Fuktsikring og drenering".

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.

U. etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Det er fuktskade i himlingen på vaskerommet (under kjøkkenet). Veggene har malingsflass og det er skader i murpussen stedvis.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet treverk må skiftes. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, inkludert riving, for å avdekke omfanget av fuktskader i himlingen og skader i murpussen på veggene.

Dersom skadene ikke utbedres, er det risiko for videre utvikling av råte og forringelse av konstruksjonen.

U. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rustskader i sluk. Det forekommer at sluket tetter seg på vinterstid iht. eier.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluk og tettesjikt må skiftes ut for å unngå lekkasjer og for å sikre god funksjon.

Det anbefales å oppgradere våtrommet til dagens standard for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak: Drenering må skiftes. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Dreneringen må skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren etableres for å hindre vanninntrenging og fuktskader i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktproblemer, skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

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. Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt. Septiktanken har funksjonssvikt og det foreligger kommunalt pålegg om utbedring av avløpssystemet.

Lillestrøm kommune har gitt frist til 30.09.2026 med å rette forholdet.

Se forøvrig "vedtak om pålegg om oppgradering av avløpsrensaneanlegg".

Konsekvens/tiltak: Utvendig avløpssystem må skiftes. Det må etableres minirensanlegg eller annen godkjent avløpsløsning og da bør utvendige avløpsrør skiftes ut i forbindelse med dette.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2001. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja.

Beskrivelse:

Bad: Samler seg vann rundt sluk. Dårlig ventilasjon så fuktskader på vindu og innredning. Rift i gulvbelegg, under list ved terskel det er tettet med silikon.

Vaskerom: sluket kan tette seg på vinter for så å fungere greit igjen etter en tid.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt gulvbelegg og plater på vegger. Nytt toalett, badekar , vask og innredning.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje i tak gang og stue. Takplater lagt nytt i 2003. Har vært lekkasje rundt pipe etter det. Fukt i kjeller. Ødelagt gulv i kjeller, råte. Mugg i et hjørne på soverom.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært, utført i 2003.

Beskrivelse: I 2003 ble det byttet lekter og takplater utvendig. Flere vinduer er byttet fra

2001 - 2010. Ny utvendig panel på vegg ved veranda, 2007. Utgangsdør byttet ca 2005, den er nå løs og tetter dårlig. Rekkverk og tak ble byttet på veranda i 2008. Har nå råteskader og det drypper noe fra taket ved regn. Mangler takrenner på veranda. Flere vinduer og utgangsdør er byttet etter vi overtok huset. Veranda er det byttet rekkverk og takplater. Garasje under veranda har blitt reparert da vegg startet å falle sammen.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vindu på kjøkken har fuktskader, mangler innervindu, skader på vindusramme. Dårlig tetning. Et vindu stue mangler gummilist. Dårlig tetning på alle vinduer i huset, trekker. Vindu bad har fuktskader. Vindu soverom har feil på åpningmekanisme. Vinduer på soverommene har fuktskader/mugg. Vinduer på loft, vanskelige å åpne, dårlig tetning. Kjellervinduer: 1 vindu mangler innervindu. Vinduer peisestue er gamle, vanskelig å åpne, rammer er dårlige og vinduskitt faller av. Dårlig tetning. Sprekk i glass på kjellerdør.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært, utført i 2018.

Beskrivelse: Garasje ble isolert og satt på vegg og takplater innvendig. Det ble satt opp lamper og stikkontakter, ledning fra garasje til hus er delvis nedgravd, den har støpsel så kobles til hvis det ønskes strøm i garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mulig veranda har sunket i et hjørne. Vegg på garasje under veranda har blitt reparert da den begynte å falle sammen.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fukt i kjeller, vegg og gulv. Ved mye nedbør så kan det komme vann på gulv i kjeller. Gulv i peisestue er råttent. Det synes på gulv og vegger i kjeller at det er fuktig.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det lukter og er spor etter fukt. Gulv i peisestue er råttent. Kan renne inn vann ved mye nedbør.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært, utført i 2008.

Beskrivelse: I forbindelse med reparasjon av veranda/garasje så ble det gravd drenering langs garasje/veranda.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Ja, Deler av boligen.

Drenering veranda/garasje, overside og langside.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært mugg i hjørnet på soverom. Fukt i kjeller. Råttent gulv i peisestue.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mus i kjeller vintertid, har kommet seg opp i kjøkken via hull der utløpsrør fra kjøkken er. Usikker på om det har vært mus på loftet. Mus i garasje. Edderkopper, spesielt i kjeller. Svarte biller i kjeller, ikke mye. Jordrotter graver hull i plen.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er to septiktanker, den ene har rast sammen så en tank som fungerer. Rør fra septiktank for gråvann har blitt ødelagt så renner ut ved nederste kom i stedet for å bli ført lengre ned på tomt. Det må snart byttes ut med annen løsning, kreves av kommune.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

1.

Firmanavn: Faglært, utført av Ikea i 2017 og Sørumsand rør i 2005. .

Beskrivelse: Kjøkkenkum og kran ble koplet til ved oppussing av kjøkken. Tjenesten ble levert gjennom Ikea. Da bade og kjøkken skulle pusses opp ble det satt opp kraner på vannrør i kjeller så vannet kunne stenges ved rørarbeid. Bytte av rør fra toalett og ned til kjellergulv.

2.

Ufaglært arbeid utført i 2016.

Oppussing av bad. Rørleggerarbeid ble utført av faglært men gjort som en vennetjeneste.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Som nevnt er en septiktank falt sammen.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Faglært, utført av Nekas i 2019.

Beskrivelse: Installert ny varmpumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Peis er ikke brukt så vet ikke om den fungerer. Ovn på vaskerom kan ikke brukes da den står for nærme varmtvannstank. Vedovn i stue, vet ikke om den er helt i stand men den fungerer. Tilsyn i 2020, ikke noe bemerkninger.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært, utført i 2002.

Beskrivelse: Pipe på tak ble pusset, lagt på ny sement i fuger.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Klippet ledning på soverom, muligens til utelampe. Klippet ledning i stue. De ble ikke bemerket på tilsyn i 2023. En stikkontakt gang og i kjeller virker ikke. Bryter på soverom, til utelys, mangler deksel, satt plate over. En stikkontakt på soverom virker ikke. Ujordet stikkontakter i flere rom. Noen deksel på stikkontakt har skader, er teipet over.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Faglært, utført av T&B Hansen i 2001, LH Elektro i 2023 og Ikea i 2017.

Beskrivelse: Nytt sikringsskap, jordfeilbryter. Stikk ute, veranda og i vaskerom.

Utelamper veranda. Tilførselkabel til bolig ble byttet. Ny bryter/kontakt til varmtvannsbereder. Byttet stikkontakter og ledning i stue, ujordet. Montering av elektrisk på kjøkken. Brytere, stikkontakter, ledninger, lamper.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pålegg om oppgradering av avløpsrensaneanlegg, frist 30.09.2026.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble bygget garasje i 2018. Har ikke ferdigattest. Uthus er falt ned og er fjernet.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Garasje mangler ferdigattest.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Naboer har veirett over eiendommen. Vei til gård nedenfor, har to boenheter som leies ut og eier av gården bruker vei for å komme til jorder. Hus ved siden av har veirett men usikker på om de to utleidelene har det da de ikke er godkjent av kommunen. Lite trafikk. Leieboer hos nabo, lufter hundene løse på denne eiendom, det har blitt mindre av det nå.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nabo har utslipp av gråvann fra septiktank på denne tomten. Det ble gravd og lagt ned rør ca 25 meter over grense uten min tillatelse. Det er registrert som ulovlighetssak i kommunen. Nabo har plassert en brakke/container over tomtegrense. Registrert som ulovlighetssak.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mus i kalde perioder. Vet ikke om elektriske er utført av fagperson.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hvitevarer på kjøkken: stekeovn har jordningsfeil og kan ikke brukes. Kjøleskap med fryseren, fryser fungerer men deler har falt av og skuffer/hyller har blitt ødelagte. Platetopp er ripete men fungerer. Benkeplate på kjøkken har en sprekk.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er privat grusvei som vedlikehold, brøyting o.l deles prosentvis på eiendommen som bruker den. Denne eiendommen betaler 20%. Veien er dårlig og bør gjøres noe med så blir en utgift. Hva som skal gjøres med veien bestemmes ved at brukere møtes å blir enig. Har ikke betalt noe på flere år, så usikker på hva årlig

kostnad kan bli fremover. På tomten er det to steder der det har blitt kastet søppel over flere år. Ikke i de siste årene.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad, kjøkken, stue, soverom og 2 innredede rom.

Underetasje: Entré, vaskerom, gang, stue, trapperom og 3 boder.

Annet: Kaldloft som har adkomst via en takluke med nedfellbar stige.

Kort fortalt

- Eldre enebolig over to plan.
- Inngang til begge etasjene.
- Usjenert i landlige omgivelser.
- Dobbelgarasje oppført i 2018.
- En garasje innebygd i huset.
- 19,5-måls tomt; åpent og fritt.
- Gode solforhold på tomten.
- Overbygd veranda ved stuen.
- Kjøkkeninnredning fra 2017.
- God skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrert.
- Stue med godt lysinnslipp.
- Vedovn og varmepumpe.
- Kjellerstue med egen inngang.
- Bad med overflater fra 2017 og badekar.
- Enkelt vaskerom i u. etasjen.
- Soverom med garderobeskap.
- To rom i bruk som soverom.
- Lagring på loft og i tre boder.

Standard

Entré og gang

Eneboligen har behov for modernisering, men potensialet er stort og mulighetene mange. Inngangen er overbygd, og vel inne møtes man av en entré med tilliggende gang. Gangen har et stort garderobeskap med skuffer og skyvedører. Det er også egen inngang til underetasjen.

Kjøkken

Kjøkkenet har adkomst fra både stuen og gangen. Innredningen er fra 2017, oppført i en smart u-form med god skaplass, grå, profilerte fronter, dobbel oppvaskkum og benkeplate av steinkompositt. Over benken er det belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Stekeovn har

jordningsfeil og kan ikke brukes. . Fryser i kombiskapet mangler noen deler. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue og kjellerstue

Stuen er pen og romslig, med fint lysinnslipp fra to sider. Vinduene inkluderer en glassdør til den solrike verandaen, som med litt kjærlighet kan bli et flott uterom. Atmosfæren i stuen er lun og god, med både vedovn og varmepumpe montert.

Gulvet har laminat, kombinert med hvitmalte planeler og en grå kontrastvegg. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet. Eneboligen har også en stue i underetasjen, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Det er direkte utgang til eiendommen, og stuen har vedovn og plass til flere sittegrupper.

Bad

I tillegg til et bad i 1. etasje har boligen et enkelt vaskerom i underetasjen. Badet ble pusset opp med nytt gulvbelegg og nye våtromsplater i 2017. På badet er det toalett, varmekabler og badekar med dusjløsning. Det er god oppbevaring i et hvitt servantskap med skuffer, i et matchende høyskap og i et stort speilskap med lys integrert.

Vaskerom med standard fra byggeåret. Veggene har malt murpuss/betong og taket har trepanel. Gulvet består av malt/behandlet betong. Rommet er utstyrt med to vannkraner (kaldtvann og varmtvann) og har plassering for varmtvannstank. Det er støpejernsluk fra byggeåret og naturlig ventilering med veggventil.

Soverom og garderobe

Boligen har et soverom i 1. etasje, i tillegg til to innredede rom. På soverommet er det plassbygde garderobeskap holdt i den samme mørke blåfargen som veggene. Gangen er innredet med skap, og godt med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjene og i tre boder i underetasjen.

Innvendige overflater:

Gulv: Heltregulv, laminat, gulvbelegg og betong.

Vegger: Malte slette plater/strie, trepanel, baderomsplater og betong/murpuss.

Himling: Malte slette plater, himlingsplater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber/jern og er fra byggeåret.

- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern fra byggeåret. Deler av avløpsrørene er av plast fra nyere tid.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på baderom og avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

- Varmesentral: Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har

produksjonsår 2018.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert på vaskerommet.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Sikringsskap med automatsikringer er fra 2001. Det ble avholdt tilsyn på anlegget 02.05.2023, og avvik ble utbedret, med avsluttet tilsynssak 07.08.2023.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023: Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 02.05.2023 og avvik som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elvia datert 07.08.2023.

2019: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert på vaskerommet.

2018:

- Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2018.

- Garasjen ble oppført i 2018.

2017:

- Baderommet ble oppusset med gulvbelegg og baderomsplater i 2017.

- Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter. Benkeplate av steinkompositt med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Innredningen er fra 2017 iht. eier.

2016: Det er plastsluk av ukjent/eldre alder og det synlig vinylbelegg fra 2016 som tettesjikt.

2002, 2010 og 2011

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 2002, 2010, 2011 og enkelte vinduer med ukjent produksjonsår.

2003:

- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2003 iht. eier/fremvist dokument.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2003 iht. eier.

2001: Sikringsskap med automatsikringer er fra 2001 iht. fremvist pristilbud.

TV/Internett/Bredbånd

Eier står selv ansvarlig for abonnement på tv/bredbånd på eiendommen.

Selger opplyser at det er lagt inn for bredbånd fra Telenor og opplegg fra Global Connect.

Parkering

Parkering i tilhørende garasje og på egen eiendom.

Radonmåling

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

Diverse

Kommunen opplyser følgende:

320/20/0/0 og 320/37 Møllbakkveien 5, mulig ulovlige gravearbeider.

Ulovlighetssak: UL0V-25/00701. Se saken på vår hjemmeside "Innsyn i byggesaker."

Informasjon fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen:

Siste feiing: 10.11.2020. Tilbakemelding: Litt bek i midten av skorstein. Dårlig oppstart på fyring i tillegg til mye kaldtloft.

Siste tilsyn: 26.04.2017. Anmerkning: Eier har ikke sørget for at ildstedet er intakt og virker som forutsatt. Låsetappen til døra på vedovnen låser ikke. Dette kan medføre at gnist og røyk kan komme inn i rommet.

Iht. eier er det 2 steder på eiendommen hvor det er tømt søppel/avfall over flere år. Det er ingen kjente pålegg i forbindelse dette, men kommende kommunale pålegg kan ikke utelukkes og avfallet må da fjernes.

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badet og en varmepumpe fra 2018 i stuen. El-varmen suppleres av en vedovn i stuen, en peis i kjellerstuen og en vedovn på vaskerommet. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet. Varmtvannstanken er fra 2019, rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet har automatsikringer fra 2001. El-tilsyn ble utført i 2023, med avvikene utbedret i ettertid.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

61 140 (Omkostninger totalt)

78 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 451 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 468 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 470 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 888 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk.

Kommunale avgifter oppgitt inkl. slam/septik, renovasjon(restavfall) og feie/tilsynsgebyr.

Informasjon om eiendomsskatt

I 2026 er eiendomsskatten for boliger og fritidseiendommer i Lillestrøm 1,5 promille, med et bunnfradrag på kr 4 000 000 per selvstendig boenhet.

Det har ikke blitt fakturert eiendomsskatt på denne eiendommen sist år.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 165 861 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 663 442 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, privat vann, forsikringer, strømforbruk, tv/internett, veivedlikehold, m.m.

Informasjon om vannavgift

Privat vann fra Blaker Vannverk.

Vannforbruk faktureres direkte fra dem, og kommer i tillegg til oppgitte kommunale avgifter.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 320, bruksnummer 20 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/320/20:

25.01.2005 - Dokumentnr: 634 - Jordskifte
vedr. veg og vedlikehold
(arkiv gnr. 120/6)

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1910 - Dokumentnr: 900040 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:320 Bnr:6

20.03.1961 - Dokumentnr: 819 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:320 Bnr:37

01.01.2020 - Dokumentnr: 1506124 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:120 Bnr:20

01.01.2024 - Dokumentnr: 266347 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:320 Bnr:20

Heftelsene omhandler skylddelingsforretning med oppmåling av eiendommen og jordskiftesak ifm. bruksordning av privat vei og grensegang mellom Gnr. 120/6,9 og 24, gnr. 120/16 og 19, gnr. 120/20 og gnr. 120/37.

Jordskiftesaken omhandler også eiendommens bruksrett til privat veiadkomst, med felles vedlikeholdsansvar av veien.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger godkjente byggetegninger for bolighus på eiendommen, datert 12.02.1961.

Det foreligger byggetegning for Igland garasje, datert 20.09.2017.

Det foreligger vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - garasje. Datert 09.01.2018.

Kommunen opplyser:

Vedr. garasje sak 17/04945: utstedelse av ferdigattest mer enn 5 år etter igangsetting og mer enn 2 år etter midlertidig brukstillatelse gir gebyr, i 2026 kr 3 700,-.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Del av kostander for drift herunder snøbrøyting av denne tilfaller Møllebakkveien 5.

Beskrivelse: Det er privat grusvei som vedlikehold, brøyting o.l deles prosentvis på eiendommen som bruker den. Denne eiendommen betaler 20%. Nåværende eier opplyser at det ikke har blitt betalt inn noe i det siste. Veien er dårlig og bør gjøres noe med, så kjøper må påregne en utgift ifm. dette. Hva som skal gjøres med veien bestemmes ved at brukere møtes å blir enig. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Vegbredden skal fra granhekkens slutt ikke overstige 3,5 meter fra grensen mellom saksøktes eiendom og eiendommen Huseby - Mork. Vegen kan fra granhekkens slutt gruses opp til 5 cm. over det omliggende jordets nivå. Eventuell grusing foretas om våren. Saksøkerne påser at stein som kommer inn på jordet under grusing fjernes.

Grøft kan ikke graves mot jordet på nordsiden av veggen.

Tilknytning vann: Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg med septiktanker på eiendommen. Septiktanken har funksjonsvikt og det foreligger kommunalt pålegg om utbedring av avløpssystemet. Lillestrøm kommune har gitt frist til 30.09.2026 med å rette forholdet. Se for øvrig "vedtak om pålegg om oppgradering av avløpsrensaneanlegg". Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk, og kostnader ifm. oppgraderingen av avløpsløsningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert og følger kommuneplanens arealdel. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til landbruk-, natur- og friluftsliv (LNF-område).

Eiendommen ligger i et område som er innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Eiendommen ligger under marin grense og mulighet for marin leire på eiendommen er stor.

Kommunen opplyser følgende: Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

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

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte

budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 06.05.2026

Egenerklæringsskjema, datert 05.05.2026

Kommunal info, datert 07.05.2026

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 20.900,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.545,-. Utleggene omfatter foto, tinglysningsgebyr og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
elene.moseby@aktiv.no
Tlf: 922 61 669

Ansvarlig megler bistås av

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
elene.moseby@aktiv.no
Tlf: 922 61 669

Oppdragstaker


Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981129792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

15.05.2026


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Møllbakkveien 5, 1925 BLAKER

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 320, bnr. 20

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 09.05.2026

Oppdragsnr.: 10816-26070

Eiendomsverdi ref nr: PV4565

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

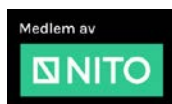
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har eiet tomt, 19.537m².
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst/gårdsplass.
Hagen rundt boligen er opparbeidet med plen.
Eiendommen har gode lys-/solforhold.

Iht. gårdskartet består eiendommen av:
Skog: 17.100m²
Jord: 100m²
Bebyggelse og annet areal: 2.300m².

Iht. eier er det 2 steder på eiendommen hvor det er tømte søppel/avfall over flere år. Det er ingen kjente pålegg i forbindelse dette, men kommende kommunale pålegg kan ikke utelukkes og avfallet må da fjernes.

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1962.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2018.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

i tillegg er det rester av ett uthus på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG [Gå til side](#)
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Lofet har adkomst via loftsuke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2003 iht. eier/fremvist dokument.
Undertaket er fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2003 iht. eier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 2002, 2010, 2011 og enkelte vinduer med ukjent produksjonsår.
Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Entredør i 1. etasje i formpresset malt utførelse med glassfelt.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1992.
Entredør i U. etasje i formpresset malt utførelse med glassfelt.
Entredør til kjellerstue i U. etasje i trekonstruksjon med glassfelt.

Veranda med betongdekke. Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyde er ca. 95-100cm. Trapp i enkel trekonstruksjon.
Takoverbygg med pulttak i trekonstruksjon tekket med profilerte takplater av plast.

Takoverbygg inngangsparti. Trapp av betong. Takoverbygg i trekonstruksjon (forlengelse av hustaket).

Garasje under veranda med betongdekke/gulv og vegger av betong/mur. Vippeport i trekonstruksjon.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Gulv: Heltregulv, laminat, gulvbelegg og betong.
Vegger: Malte slette plater/strie, trepanel, baderomsplater og betong/murpuss.
Himling: Malte slette plater, himlingsplater og trepanel.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje, peis i kjellerstue og vedovn på vaskerom.

Innvendig trapp: 90 graders tretrapp.

Innerdører: Slette malte dører.

Oppvarming: Vedfyring med 2 ildsteder.
Luft til luft varmpumpe i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme på bad/wc.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc:
Baderommet ble oppusset med gulvbelegg og baderomsplater i 2017.
Sluk og vannrør er av eldre dato.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj.
Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speilskap.
Det er naturlig ventilering/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vaskerom:
Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Vaskerommet har 2 vannkraner (kaldtvann og varmtvann).
Varmtvannstank.
Vaskerommet har ingen andre installasjoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter.
Benkeplate av steinkompositt med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Innredningen er fra 2017 iht. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber/jern og er fra byggeåret.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret.
Deler av avløpsrør er av plast fra nyere tid.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på baderom.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er installert luft til luft varmpumpe i 1. etasje.
Varmepumpen har produksjonsår 2018.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.

Sikringsskap med automatsikringer er fra 2001 iht. fremvist pristilbud.

Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 02.05.2023 og avvik som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elvia datert 07.08.2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeåret. Det er nyere drenering ved verandaen iht. eier.

Bygningen har grunnmur av betong.

Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av jernrør.

Det er vannforsyning fra Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Det er avløp til septiktank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er enkelte endringer i forhold til dagens bruk.

Baderom og soverom i 1. etasje har byttet plass i forhold til dagens bruk.

Det er gjort endringer på vinduer/det er montert mindre vinduer enn beskrevet på tegningen.

2 soverom i 1. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Verandaen og garasjen under verandaen er ikke beskrevet på tegningen og er ikke byggemeldt/godkjent.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.

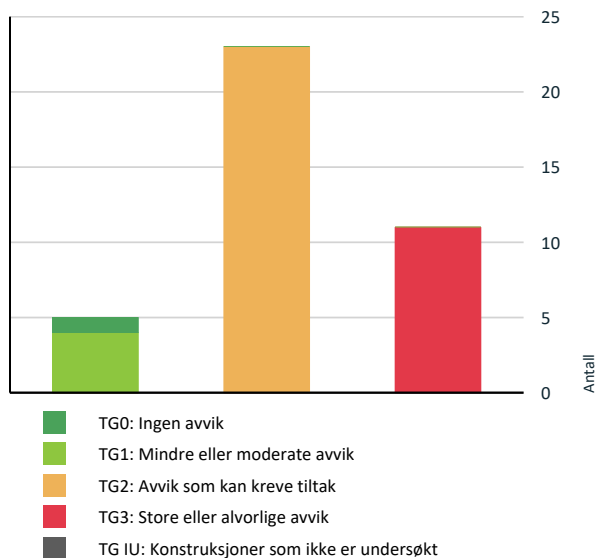
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

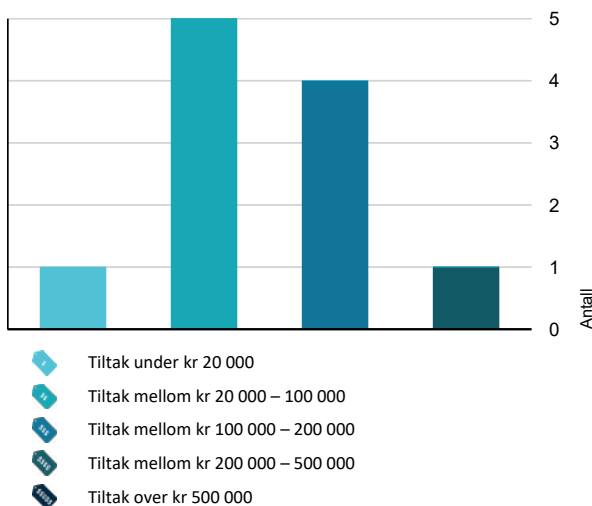
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje i U. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår iht. byggetillatelse som ble gitt i desember 1961.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2003 iht. eier/fremvist dokument.
Undertaket er fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av undertaket, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldet undertak kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2003 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det mangler snøfangere - det er fare for snøras.
Det mangler luftehatt på 1 lufting over taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.
Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.
1 luftehatt må utbedres for å hindre inntrengning av fukt som igjen kan føres til skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Utvendig fasade har generelt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

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

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

Værslitt og oppsprukket trevirke samt spredte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertaket av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er fuktskjolder/misfarging i undertaket og på takkonstruksjonen stedvis etter tidligere lekkasjer.

Det ble gjort fuktmålinger på loftet med stikkprøvekontroll i treverk og det ble ikke påvist fuktighet/forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Det er isolerte rør til lufting av avløpsanlegget - kan føre til kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjolder og misfarging bør følges opp, da dette kan indikere tidligere eller skjulte lekkasjer som kan utvikle seg til råteskader dersom det oppstår nye lekkasjer.

Loftet bør inspiseres jevnlig for å avdekke eventuelle endringer eller nye fuktproblemer.

Isolerte rør til lufting av avløpsanlegget må isoleres for å hindre kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 2002, 2010, 2011 og enkelte vinduer med ukjent produksjonsår. Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler beslag på vannbrett på flere vinduer.

Det mangler tettelisten på enkelte vinduer og kaldtrekk vil oppstå. Enkelte vinduer har værslitasje med tørkesprekker og malingsflass. Enkelte vinduer har svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør monteres tettelister på vinduene der hvor dette mangler, for å hindre kald trekk og varmetap.

Beslag bør monteres på vannbrett for å beskytte mot fuktinntrengning og redusere risikoen for skader i konstruksjonen.

Værslitasje, tørkesprekker, malingsflass og svertesopp bør utbedres ved nødvendig vedlikehold og overflatebehandling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket og økt risiko for råte og skader på vinduene.

Utskifting av flere vinduer må påregnes.



TO 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i 1. etasje i formpresset malt utførelse med glassfelt.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1992.

Entredør i U. etasje i formpresset malt utførelse med glassfelt.
Entredør til kjellerstue i U. etasje i trekonstruksjon med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har svelleskader/slitasje/tørkesprekker, er utett i bunn, enkelte mangler omramming, det mangler beslag og dørene subber i terskel/karm.

1 dør har sprukket glassfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skader, redusere varmetap og unngå inntrenging av fukt.

Sprukket glassfelt bør byttes for å sikre sikkerhet og funksjon.

Manglende beslag og omramming bør kompletteres for å opprettholde dørens tetthet og levetid.

TO 3 Takoverbygd veranda

Beskrivelse

Veranda med betongdekke.

Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 95-100cm.

Trapp i enkel trekonstruksjon.

Takoverbygg med pulttak i trekonstruksjon tekket med profilerte takplater av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ingen tettesjikt/membran på verandagulvet. Det er synlig fuktinnslag i taket i garasjen under.

Det er råteskader i rekkverket.

Det er sprekker i betongdekket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Ny tekking må legges.

Det må legges tekking/membran på verandagulvet for å hindre videre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Råteskader i rekkverket må utbedres for å hindre ytterligere skader.

Sprekker i betongdekket bør repareres for å unngå ytterligere forringelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takoverbygd inngangsparti.
Trapp av betong.
Takoverbygg i trekonstruksjon (forlengelse av hustaket).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Konstruksjonene bør rettes opp, og fukt- og råteskader må utbedres/skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å sikre god funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Garasje i U. etasje

Beskrivelse

Garasje under veranda.
Betongdekke/gulv.
Vegger av betong/mur.
Vippeport i trekonstruksjon.

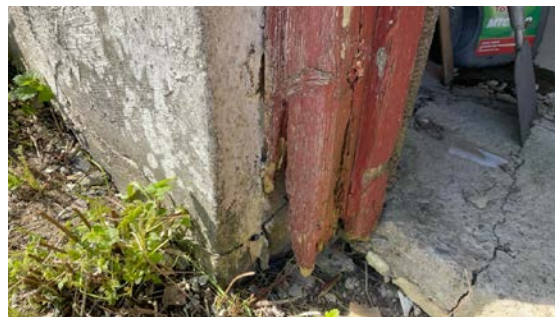
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ujevnt betongdekke/gulv med sprekker, slitasje og skader.
Det er fuktmerker og skader i taket.
Det er råteskader i treverk rundt garasjeporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skadene må utbedres for å sikre funksjonalitet og for å hindre ytterligere forringelse av bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Heltregulv, laminat, gulvbelegg og betong.
Vegger: Malte slette plater/strie, trepanel, badersplater og betong/murpuss.
Himling: Malte slette plater, himlingsplater og trepanel,

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

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

Gulv har stedvis slitasje, gliper i skjøter og svelleskader.
Det er svelleskader/fuktskader i himlingsplatene ved pipen pga. lekkasje ved pipebeslaget.

Det er mugg i 1 hjørne på soverommet som skyldes kondens bak skap.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

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

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

! TG 3 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er svikt i kjøkkengulvet. Det har tidligere vært lekkasje fra kjøkkenet. Årsak til svikt vurderes til å skyldes fuktskade på grunn av tidligere lekkasje. Omfanget av skadene er ukjent og gulvkonstruksjonen må åpnes opp for å avdekke dette.

Dette må sees i sammenheng med avvik beskrevet på innvendig tak/himling på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

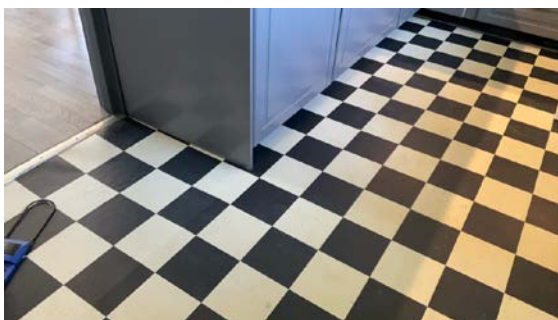
- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det anbefales å åpne opp gulvkonstruksjonen for å kartlegge omfanget av fuktskaden og vurdere nødvendige utbedringer.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre svikten i kjøkkengulvet og eventuelle følgeskader, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for råte, sopp eller redusert bæreevne.

Avviket bør også sees i sammenheng med skader på innvendig tak/himling på vaskerommet, da dette kan indikere sammenhengende fuktproblematikk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje, peis i kjellerstue og vedovn på vaskerom.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedovnen på vaskerommet har stor slitasje, har mangler og er plassert for nær varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedovnen på vaskerommet må fjernes og røykinnføringen i pipe må plomberes forsvarlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i kjelleretasje er hovedsaklig uinnredet og har gulv av betong vegger av betong/mur.

1 rom/kjellerstue har tregulv og trepanel på vegger.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tilstandsrapport

Det er fuktskade/råteskade i kjellerstue.

Det er synlige merker etter fuktinnslag og synlig fukt pga. dårlig drenering/dårlig fuktsikring av grunnmuren/U. etasjen.

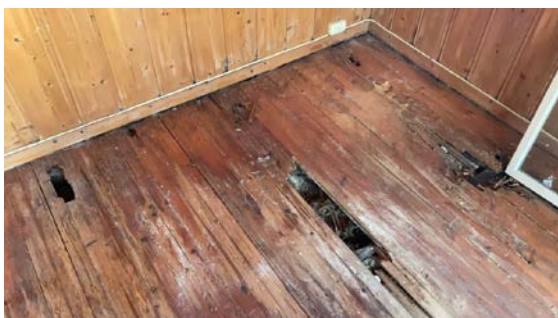
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det må gjøres tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering/fuktsikring og utvendig isolering av grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse. Dette må sees i sammenheng med punktet om "Fuktsikring og drenering".

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 90 graders tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har liten frihøyde ned mot U. etasjen.

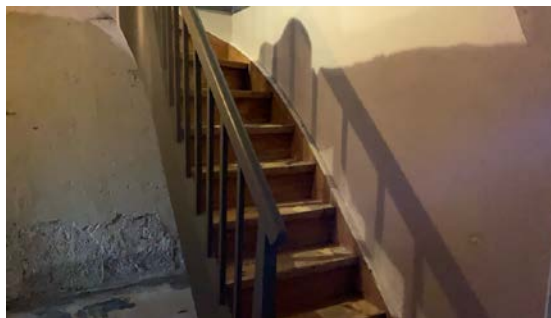
Trappen har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å øke frihøyden i trappen for å redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel.

Slitasje på trappen bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

1 dør har defekt hengsel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører bør justeres for å unngå subbing mot terskel eller karm, og defekt hengsel må utbedres eller byttes for å sikre god funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje og skader.

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.

Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det forekommer mus i boligen iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det forekommer mus i boligen vinterstid iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus trenger inn i boligen, da mus kan medføre skade på bygningsdeler, elektriske installasjoner og ubehag for beboere.

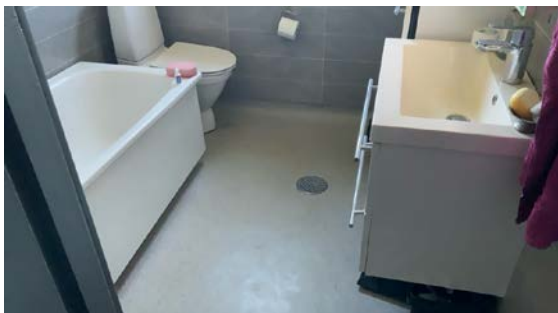
VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble oppusset med gulvbelegg og baderomsplater i 2017. Sluk og vannrør er av eldre dato. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene mangler bunnlist/tetteliste (er ikke montert iht. monteringsveiledningen).

Det er stedvis ufagmessige skjøter av platene.

Det er svelleskader i utføringen til vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas lokal utbedring.

Baderomsplatene bør monteres i henhold til monteringsveiledningen, inkludert montering av bunnlist/tetteliste og utbedring av ufagmessige skjøter.

Svelleskader i utføringen til vinduet må utbedres.

Konsekvensen av mangelfull montering er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 50mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket er uhensiktsmessig plassert midt i rommet. Det er kun avløpsrør i gulvet under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må opprettholdes bruk av badekar eller dusjkabinett med avløp til avløpsrør, da slukets plassering er uhensiktsmessig og vil føre til vann på gulvet midt i rommet.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk av ukjent/eldre alder og det synlig vinylbelegg fra 2016 som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er rørgjennomføringer i gulvet i våtsonen og her er det tegn til sprekker i gulvbelegget.

Rørgjennomføringer i gulv i våtsonen er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres utbedring av rørgjennomføringer og sprekker i gulvbelegget for å sikre tett løsning i våtsonen.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og sprekker er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og skade på omkringliggende bygningsdeler.



1. ETASJE > BAD/WC

1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speilskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Lokal utbedring må utføres.

Innredningen bør utbedres eller skiftes ut for å unngå videre forringelse og skader.

Skader og slitasje kan medføre redusert funksjon og estetisk verdi.



1. ETASJE > BAD/WC

1. TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD/WC

1. TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i himlingen under bad i bod i U. etasje.

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

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

Tilstandsrapport



U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret.



U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt murpuss/betong og taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er fuktskade i himlingen på vaskerommet (under kjøkkenet).

Veggene har malingsflass og det er skader i murpussen stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, inkludert riving, for å avdekke omfanget av fuktskader i himlingen og skader i murpussen på veggene.

Dersom skadene ikke utbedres, er det risiko for videre utvikling av råte og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet har fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har slitasje og malingsflass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuell oppgradering av gulvets overflate for å utbedre slitasje og malingsflass.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er støpejernsluk fra byggeåret og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

Det forekommer at sluket tetter seg på vinterstid iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluk og tettesjikt må skiftes ut for å unngå lekkasjer og for å sikre god funksjon.

Det anbefales å oppgradere våtrommet til dagens standard for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har 2 vannkraner (kaldtvann og varmtvann).
Varmtvannstank.
Vaskerommet har ingen andre installasjoner.

Vurdering av avvik:

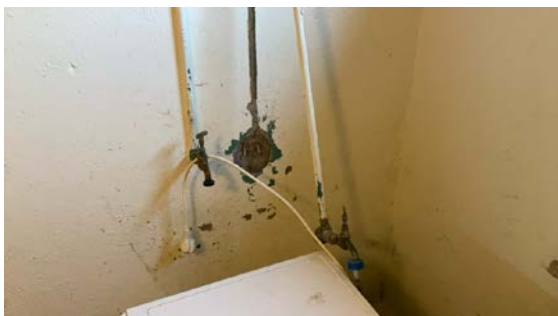
- Det er avvik:

1 vannkran og vannrøret har løsnet fra veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannkranen og vannrøret bør festes forsvarlig til veggen for å unngå lekkasjer eller ytterligere skade på røropplegget. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til vannskader og økt risiko for rørbrydd.



U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Må sees i sammenheng med punktene om drenering og rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen og dette må sees i sammenheng med punktet om "Rom under terreng" og "Drenering".
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktproblemer, skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter.
Benkeplate av steinkompositt med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Innredningen er fra 2017 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er slitasjemerker og svelleskader på innredningen stedvis.
Det er sprekke i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport

- Komfyrvakt må monteres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utbedring av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber/jern og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Utekran er defekt og ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Utekranen må skiftes ut.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret.
Deler av avløpsrør er av plast fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det forekommer at sluket på vaskerommet tetter seg på vinterstid iht. eier.

Sluk i 1 rom i U. etasje (ved siden av vaskerommet) er tett og lar seg ikke åpne iht. eier.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en rørinnspeksjon og eventuelt utbedre tette sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og forhindre vannskader eller tilbakeslag i avløpssystemet.

På grunn av alder og tette sluk må det påregnes behov for å skifte ut sluk og nedstøpte avløpsrør.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for vannskader, dårlig lukt og driftsproblemer.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på badet.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Varmepumpen har produksjonsår 2018.



1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert på vaskerommet.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Sikringsskap med automatsikringer er fra 2001 iht. fremvist pristilbud. Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 02.05.2023 og avvik som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elvia datert 07.08.2023.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1962.
Det er nyere drenering ved verandaen iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Dreneringen må skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren etableres for å hindre vanninntrenging og fuktskader i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktproblemer, skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte skader og redusert bæreevne over tid.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

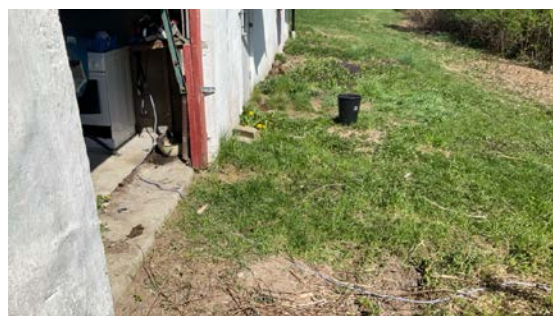
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av jernrør.

Det er vannforsyning fra Blaker Vannverk via private stikkledninger. Det er avløp til septiktank på eiendommen.

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.
- Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Septiktanken har funksjonssvikt og det foreligger kommunalt pålegg om utbedring av avløpssystemet.

Lillestrøm kommune har gitt frist til 30.09.2026 med å rette forholdet. Se forøvrig "vedtak om pålegg om oppgradering av avløpsrenseanlegg".

Konsekvens/tiltak

- Utvendig avløpssystem må skiftes.

Det må etableres minirensesanlegg eller annen godkjent avløpsløsning og da bør utvendige avløpsrør skiftes ut i forbindelse med dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger i et område som har fare for kvikkleireskred.

Trapp til veranda er for liten i forhold til åpningen i rekkverket og trappen mangler rekkverk.

Rekkverkshøyde på verandaen er ca. 95-100cm. (dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør innhentes ytterligere vurdering fra geoteknisk fagkyndig for å avklare risiko og eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt fare for skred, noe som kan medføre alvorlig skade på bygning og fare for liv og helse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/169 m²

Enebolig: 2 Entré, 3 Soverom, 2 Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom, 3 Bod, Vaskerom, Kjellerstue, Garasje

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Blakerveien 722 ,1925 BLAKER 0 m ² 1909 3 sov	23-11-2025	3 990 000	4 200 000		4 200 000	40 000
2 Blakerveien 463 ,1925 BLAKER 94 m ² 1958 1 sov	24-09-2020	2 790 000	3 500 000		3 500 000	37 234
3 Vesthagan 40 ,1925 BLAKER 0 m ² 1952 3 sov	23-04-2026	3 290 000	3 200 000		3 200 000	26 891
4 Haglundveien 15 ,1925 BLAKER 154 m ² 1968 2 sov	08-03-2026	3 690 000	4 030 000		4 030 000	26 169
5 Svarstadveien 3 ,1925 BLAKER 122 m ² 1972 3 sov	08-10-2024	3 900 000	3 600 000		3 600 000	24 828
6 Vesthagan 56 ,1925 BLAKER 0 m ² 1986 2 sov	05-02-2026	3 090 000	2 500 000		2 500 000	24 752
7 Toreidveien 80 ,1925 BLAKER 126 m ² 1970 2 sov	21-05-2025	2 890 000	3 100 000		3 100 000	23 134
8 Skåningsrudveien 41 ,1925 BLAKER 0 m ² 1973 3 sov		2 290 000				18 926

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vannavgift. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	420 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 070 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

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

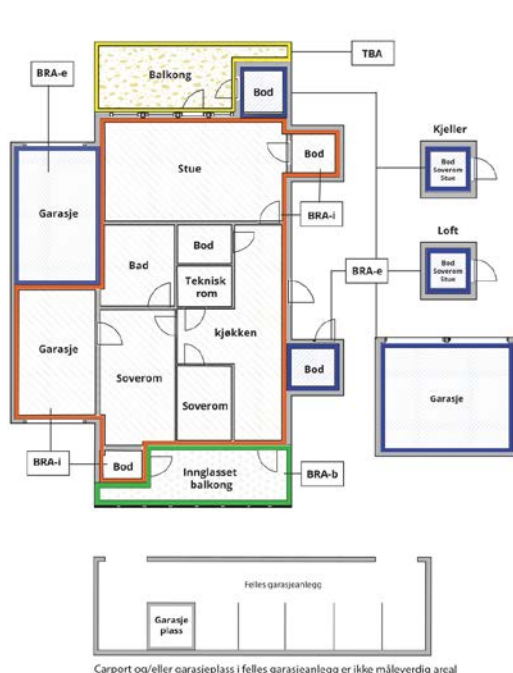
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88			88	16
U. etasje	81	15		96	
SUM	169	15			16
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trapperom, soverom 1, gang, soverom 2, soverom 3, bad/wc, kjøkken, stue		
U. etasje	Trapperom, bod 1, gang, bod 2, bod 3, vaskerom, kjellerstue, entré	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er enkelte endringer i forhold til dagens bruk.

Baderom og soverom i 1. etasje har byttet plass i forhold til dagens bruk.

Det er gjort endringer på vinduer/det er montert mindre vinduer enn beskrevet på tegningen.

2 soverom i 1. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Verandaen og garasjen under verandaen er ikke beskrevet på tegningen og er ikke byggemeldt/godkjent.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	320	20		0	19537 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Møllbakkveien 5

Hjemmelshaver

Line Kristin Tørres.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område i Blaker i Lillestrøm kommune.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med septiktanker på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 19.537m².
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst/gårdsplass.
Hagen rundt boligen er opparbeidet med plen.
Eiendommen har gode lys-/solforhold.

Iht. gårdskartet består eiendommen av:

Skog: 17.100m²

Jord: 100m²

Bebyggd og annet areal: 2.300m².

Iht. eier er det 2 steder på eiendommen hvor det er tømt søppel/avfall over flere år. Det er ingen kjente pålegg i forbindelse dette, men kommende kommunale pålegg kan ikke utelukkes og avfallet må da fjernes.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeår iht. byggetillatelse.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Det mangler murpuss på utvendig ringmur. Innvendige plater på vegger og i himling har dårlig innfesting og flere plater er løse.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark. Vegger er oppført med trebindingsverk på ringmur av lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertak er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner. Gangdør i formpresset hvitmalt utførelse. Vinduer av PVC med 2-lags glass.

Garasjen er innvendig platekledd på vegger og i himling.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eier	05.05.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.04.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.05.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2026	
2	10.05.2026	Oppdatert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

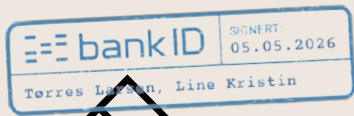
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Line Kristin Tørres

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2001
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Møllbakkveien 5

1925 Blaker

3205-320/20/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Bad: Samler seg vann rundt sluk.
Dårlig ventilasjon så fuktskader på vindu og innredning.
Rift i gulvbelegg, under list ved terskel det er tettet med silikon.

Vaskerom: sluket kan tette seg på vinter for så å fungere greit igjen etter en tid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt gulvbelegg og plater på vegger. Nytt toalett, badekar, vask og innredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Lekkasje i tak gang og stue. Takplater lagt nytt i 2003. Har vært lekkasje rundt pipe etter det.
Fukt i kjeller.
Ødlagt gulv i kjeller, råte.
Mugg i et hjørne på soverom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Beskrivelse av arbeidet: I 2003 ble det byttet lekter og takplater utvendig. Flere vinduer er byttet fra 2001 - 2010. Ny utvendig panel på vegg ved veranda, 2007. Utgangsdør byttet ca 2005, den er nå løs og tetter dårlig. Rekkverk og tak ble byttet på veranda i 2008. Har nå råteskader og det drypper noe fra taket ved regn. Mangler takrenner på veranda. Flere vinduer og utgangsdør er byttet etter vi overtok huset. Veranda er det byttet rekkverk og takplater. Garasje under veranda har blitt reparert da vegg startet å falle sammen.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Vindu på kjøkken har fuktskader, mangler innervindu, skader på vindusramme. Dårlig tettning.

Et vindu stue mangler gummilist.

Dårlig tettning på alle vinduer i huset

, trekker. Vindu bad har fuktskader .

Vindu soverom har feil på åpningmekanisme.

Vinduer på soverommene har fuktskader/mugg.

Vinduer på loft, vanskelige å åpne, Dårlig tettning.

Kjellervinduer: 1 Vindu mangler er innervindu.

Vinduer peisestue er gamle, vanskelig å åpne, rammer er dårlige og vinduskitt faller av. Dårlig tettning.

Sprekk i glass på kjeller dør

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Garasje ble isolert og satt på vegg og takplater innvendig. Det ble satt opp lamper og stikkontakter, ledning fra garasje til hus er delvis nedgravd, den har støpsel så kobles til hvis det ønskes strøm i garasje. Usikker på om dette ble gjort av faglært.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Mulig veranda har sunket i et hjørne.

Vegg på garasje under veranda har blitt reparert da den begynte å falle sammen. 2008.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja



Fukt i kjeller, vegg og gulv.
Ved mye nedbør så kan det komme vann på gulv i kjeller.
Gulv i peisestue er råttent.
Det synes på gulv og vegger i kjeller at det er fuktig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det lukter og er spor etter fukt.
Gulv i peisestue er råttent.
Kan renne inn vann ved mye nedbør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med reprasjon av veranda/garasje så ble det gravd drenering langs garasje/veranda .

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenering veranda/garasje, overside og langside

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Det har vært mugg i hjørnet på soverom.
Fukt i kjeller. Råttent gulv i peisestue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Mus i kjeller vintertid, har kommet seg opp i kjøkken via hull der utløpsrør fra kjøkken er.
Usikker på om det har vært mus på loftet.
Mus i garasje.
Edderkopper, spesielt i kjeller.
Svarte biller i kjeller, ikke mye.
Jordrotter graver hull i plen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Det er to septiktanker, den ene har rast sammen så en tank som fungerer. Rør fra septiktank for gråvann har blitt ødlagt så renner ut ved nederste kom i stedet for å bli ført lengre ned på tomt
Det må snart byttes ut med annen løsning, kreves av kommune

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Ikea

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenkum og kran ble koplet til ved oppussing av kjøkken. Tjenesten ble levert gjennom Ikea. Da bade og kjøkken skulle pusses opp ble det satt opp kraner på vannrør i kjeller så vannet kunne stenges ved rørarbeid.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Sørumsand rør

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av rør fra toalett og ned til kjellergulv

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad. Rørlegger arbeid ble utført av faglært men gjort som en vennetjeneste

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Ja

Som nevnt er en septiktank fallt sammen.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Nekas

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Peis er ikke brukt så vet ikke om den fungerer. Ovn på vaskerom kan ikke brukes da den står for nærme varmtvannstank.

Eller ved ovn i stue, vet ikke om den er helt i stand men den fungerer.

Tilsyn i 2020 , ikke noe bemerkninger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Beskrivelse av arbeidet: Pipe på tak ble pusset, lagt på ny sement i fuger. Usikker på årstall.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Klippet ledning på soverom, muligens til utelampe.

Klippet ledning i stue.

De ble ikke bemerket på tilsyn i 2023.

En Stikkontakt gang og i kjeller virker ikke. Bryter på soverom, til utelys, mangler deksel, satt plate over.

1Stikkontakt på soverom virker ikke.

Ujordet Stikkontakter i flere rom.

Noen deksel på Stikkontakt har skader, er teipet over.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

Firmanavn: T&B Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, jordfeilbryter . Stikk ute, veranda og i vaskerom. Utelamper veranda. Tilførselkabel til bolig ble byttet



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: LH Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny bryter/kontakt til varmtvannsbereder. Byttet stikkontakter og ledning i stue, ujordet.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Ikea

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elektrisk på kjøkken. Brytere , stikkontakter, ledninger, lamper.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Pålegg om oppgradering av avløpsrensaneanlegg , frist 30.09. 2026

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det ble bygget garasje i 2018. Har ikke ferdigattest. Uthus er fallt ned og er fjernet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Garasje mangler ferdigattest

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Naboer har veirett over eiendommen.

Vei til gård nedenfor, har to boenheter som leies ut og eier av gården bruker vei for å komme til jorder.

Hus ved siden av har veirett men

usikker på om de to utleiedelene har

det da de ikke er godkjent av

kommunen. Lite trafikk.

Leieboer hos nabo, lufter hundene løse på denne eiendom , det har blitt mindre av det nå.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Ja**

Nabo, har utslipp av gråvann fra septiktank på denne tomten. Det ble gravd og lagt ned rør ca 25 meter over grense uten min tillatelse.

Det er registrert som ulovlighetssak i kommunen.

Nabo har plassert en brakke/container over tomtegrense.

Registrert som ulovlighetssak.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Mus i kalde perioder.

Vet ikke om elektriske er utført av fagperson

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**



Hvitevarer på kjøkken: stekeovn har jordningsfeil og kan ikke brukes. Kjøleskap med fryseren, fryser fungerer men deler har falt av og skuffer/hyller har blitt ødlagte
Platetopp er ripete men fungerer.
Benkeplate på kjøkken har en sprekk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er privat grusvei som vedlikehold, brøyting o.l deles prosentvis på eiendommen som bruker den.
Denne eiendommen betaler 20%.
Veien er dårlig og bør gjøres noe med så blir en utgift. Hva som skal gjøres med veien bestemmes ved at brukere møtes å blir enig.

Har ikke betalt noe på flere år, så usikker på hva årlig kostnad kan bli fremover.

På tomten er det to steder der det har blitt kastet søppel over flere år.
Ikke i de siste årene.




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

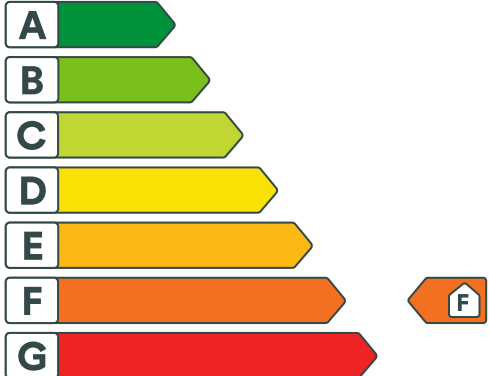
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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

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




Adresse Møllbakkveien 5, 1925 BLAKER	
Dato for energimerking 12.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294680
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150318920
Gårdsnummer 320	Bruksnummer 20
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1962	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 184,0 m²	Oppvarmet bruksareal 88,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
340,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 383,35 kWh/m²	Totalt levert pr. år 33 735 kWh
---	---



Møllbakkveien 5, 1925 BLAKER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Møllbakkveien 5, 1925 BLAKER

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 3: Montering av peisinnsetts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 10: Montering tetningslister

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

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 22: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 23: Tiltak utendørs

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

Tiltak 24: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 25: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Møllbakkveien 5 - Nabolaget Blaker - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Huseby Linje 370A, 370B	8 min 0.8 km
Blaker stasjon Linje R14	2 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	7 min 5.2 km
Blaker skole (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser	6 min 6.5 km
Sørum skole (1-7 kl.) 172 elever, 8 klasser	9 min 8.2 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	5 min 3.9 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	5 min 4.4 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	16 min 16.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

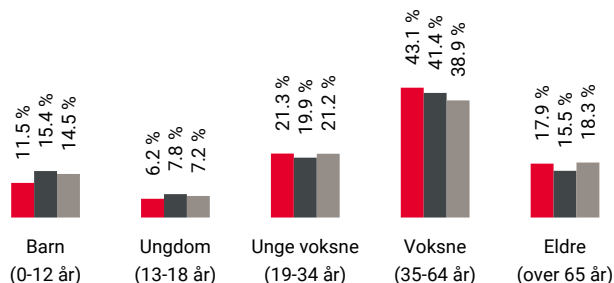
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Camembert'n Kanvas-barnehage (1-5 år) 72 barn	19 min 1.8 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	5 min 4.3 km
Skogkanten barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 5.1 km

Dagligvare

Kiwi Sørumsand	5 min
Rema 1000 Sørumsand	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Gateparkering

Lett 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Blaker Skanse, fotballbane Fotball	2 min 🚗 1.4 km
	Bruvollen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	3 min 🚗 3.9 km
	Spenst Sørumsand	5 min 🚗
	Trento Sørumsand	5 min 🚗

Boligmasse



■ 70% enebolig
■ 30% annet

Varer/Tjenester

	Fokus Butikksenter	5 min 🚗
	Vitusapotek Sørumsand	5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

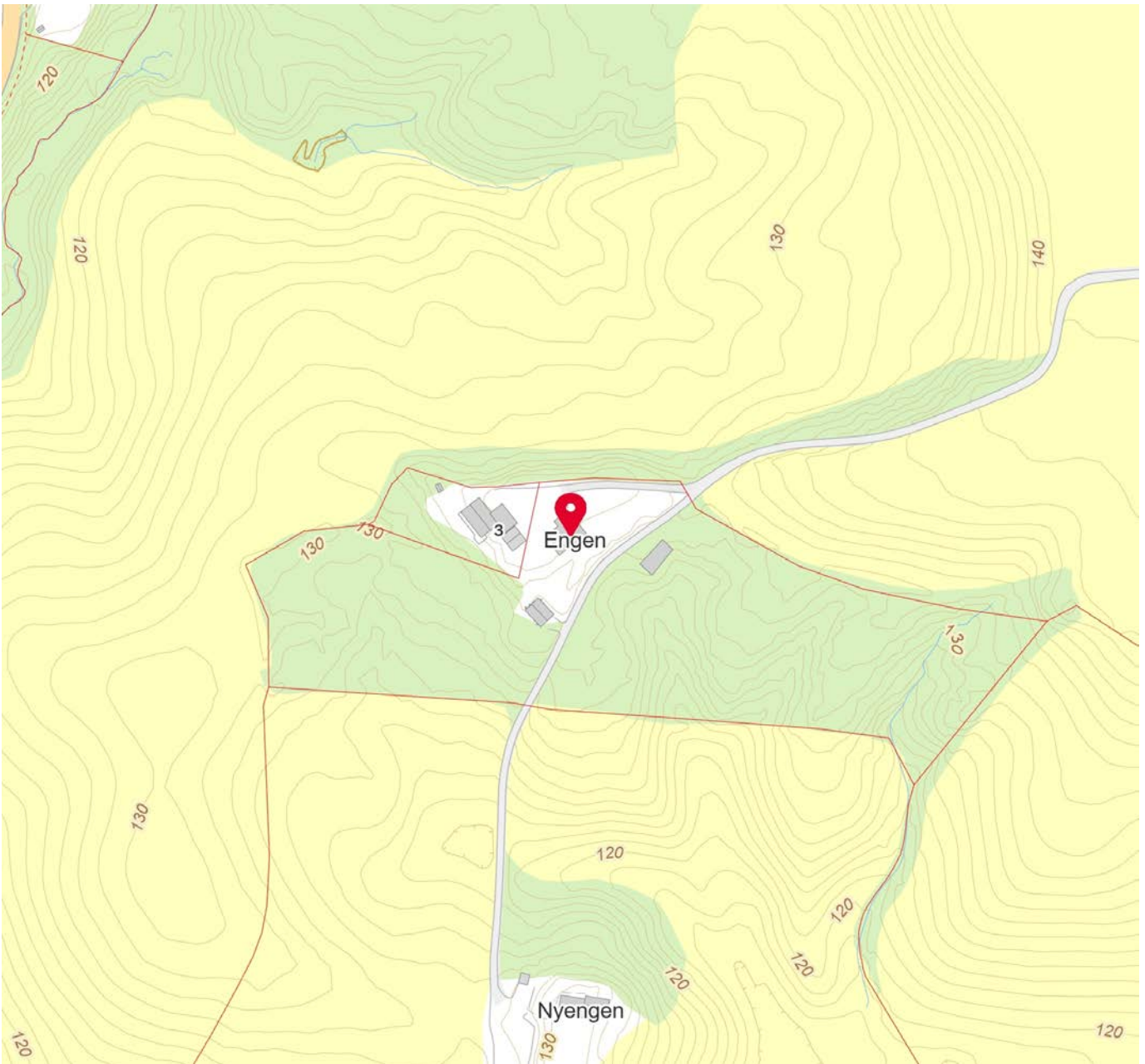
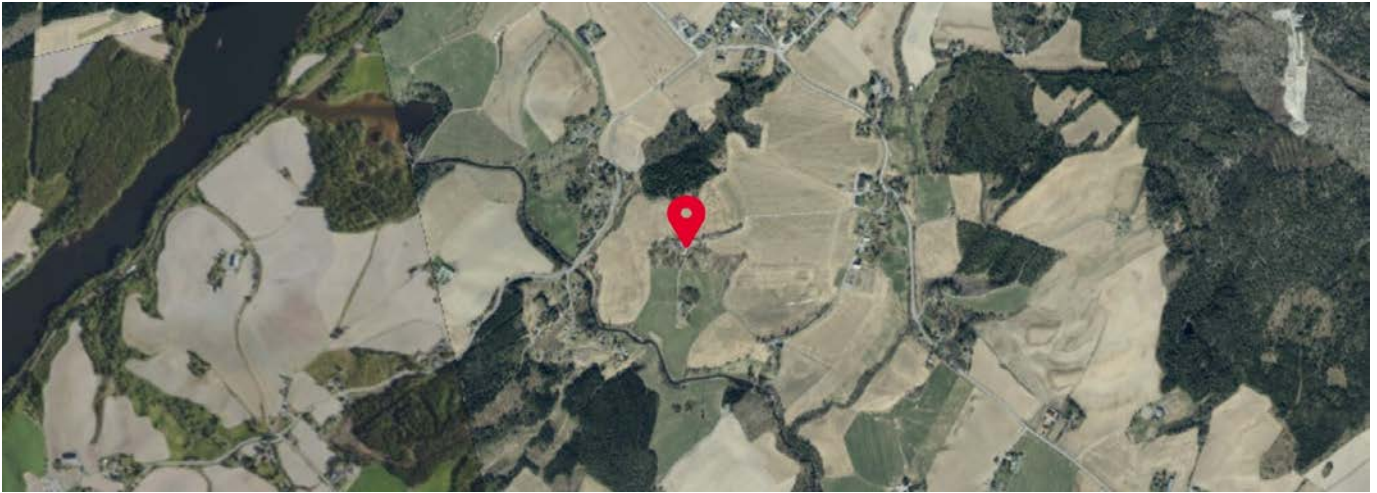


0% 48%

■ Blaker
■ Lillestrøm kommune
■ Norge

Sivilstand

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



 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



Geir Erik Larsen
Husebyvegen 5
1925 BLAKER

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
09.01.2018	17/04945-6	Kristine Hallingstad	

120/20 Vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak uten ansvarsrett -garasje

TILTAK/ TILTAKSTYPE	Garasje, frittliggende bygg / nytt bygg under 70 m ² ikke til beboelse
EIENDOM:	120/ 20/ 0/ 0 Husebyvegen 5
TILTAKSHAVER:	Geir Erik Larsen
TILTAKETS BRUKSAREAL (NS 3940):	46,8 m ²

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra byggeforbud innenfor områder som i kommuneplanen er avsatt til landbruk, natur- og friluftsliv. Det vises til begrunnelse gitt i saksutredningen.

Søknad mottatt 10.10.2017 og senere komplettert 8.01.2018 godkjennes på følgende vilkår:

1. Behandlingsgebyr for byggesøknad er kr 7 200,-. Gebyr for dispensasjon kr 3 600,-. 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. Det forutsettes at anbefalinger fra Løvlien Georåd følges. Det må derfor legges inn en marginal forbedring slik det er forklart av Løvlien Georåd (vår ref. 17/04945-5), se sakens punkt. 1.3.
3. Tiltakshaver er ansvarlig for at alt byggearbeid utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.
4. 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.
5. Når tiltaket er ferdig skal tiltakshaver søke om ferdigattest. Eventuelle justeringer skal dokumenteres med oppdaterte kart og tegninger.

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

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

www.sorum.kommune.no

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

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Tegningsdato	Kommunens ID
Situasjonskart	-	-	17/04945-1
Tegning - garasje	-	-	17/04945-1
Tegning - mål	-	-	17/04945-1

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og §§ 20-2 og 21-4 samt gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven.

Tillatelsen gis på bakgrunn av dokumentasjonen som forelå 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 ivaretatt. 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 Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens utvalg for miljø og samfunnsutvikling. 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 er en garasje med oppgitt bruksareal på 46,8 m².

Følgende arealer er oppgitt:

Etasje	Bruksareal i m ²
H-1	46,8

1.2. Varsling:

Naboer er varslet og har ikke kommet med merknader.

1.3. Byggetomten:

Eiendommen ligger i et område som er innenfor middels fare for kvikkleireskred. Kommunen ba derfor om en geoteknisk vurdering. I følge vurderinger av Løvlien Georåd må tiltakshaver legge inn marginale forbedringer for å avlaste tiltaket. Kommunen forutsetter at anbefalingene fra Løvlien Georåd følges.

1.4. 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.

1.5. 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 i mot 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 kommunens arealdel (LNF) for å bygge garasje på egen eiendom. Hovedhensynene bak LNF-formålet er å beskytte landbruk, naturmiljø og friluftsmål.

Kommunen mener at hensynene bak LNF-området ikke blir tilsidesatt da det er snakk om et tiltak som ikke er til sjenanse for noen. I tillegg gjelder dette en eiendom som er bebygd fra før. Tiltaket berører ikke landbruksinteresser, naturmiljøinteresser eller friluftslivinteresser.

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

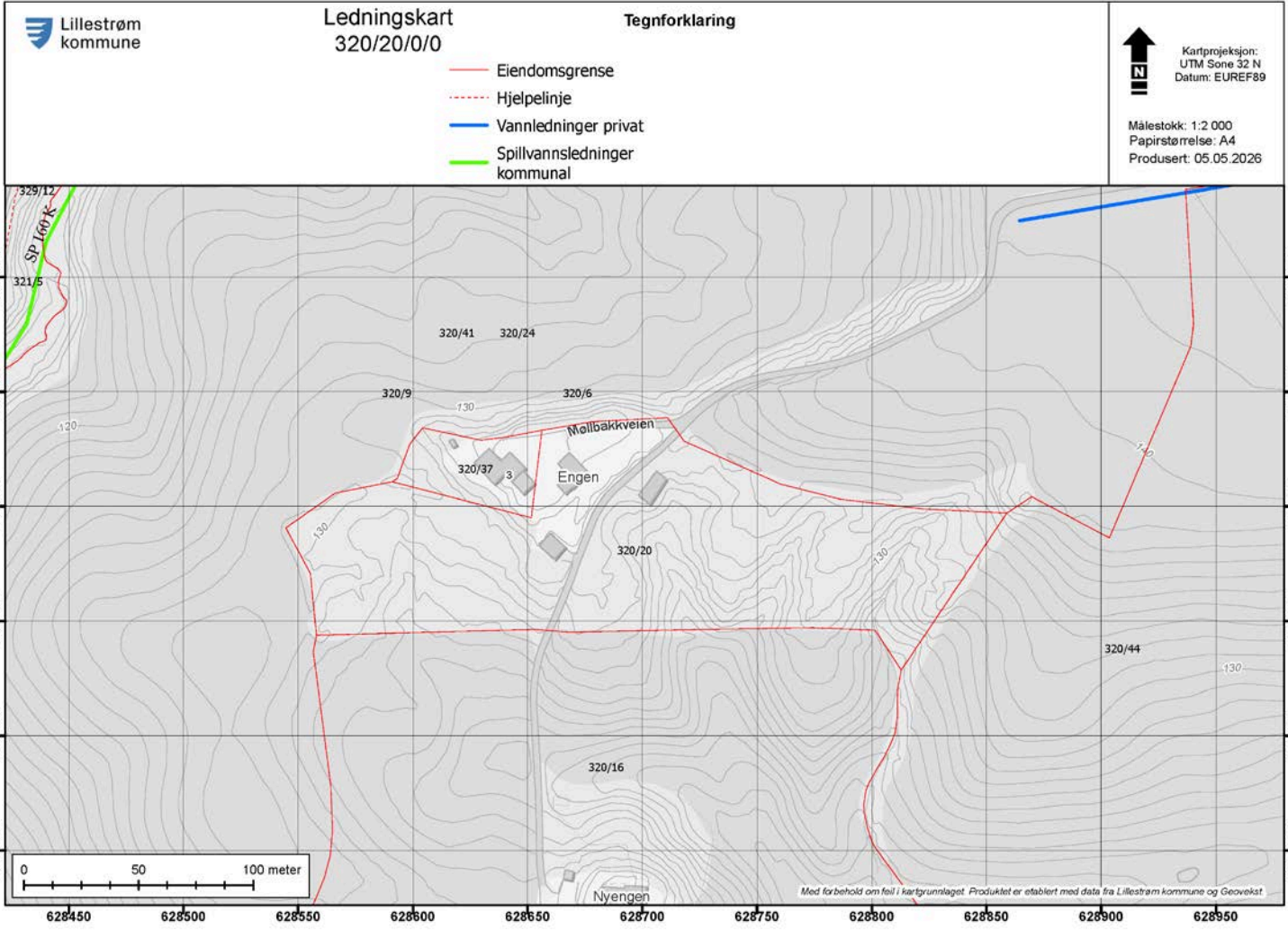
1.6. Visuelle kvaliteter:

Tiltaket synes å ha en grei utforming i seg selv og i forhold til omgivelsene og tilfredsstiller etter kommunens skjønn kravene til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

Med hilsen

Kristine Hallingstad
Byggesaksrådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift



ambita

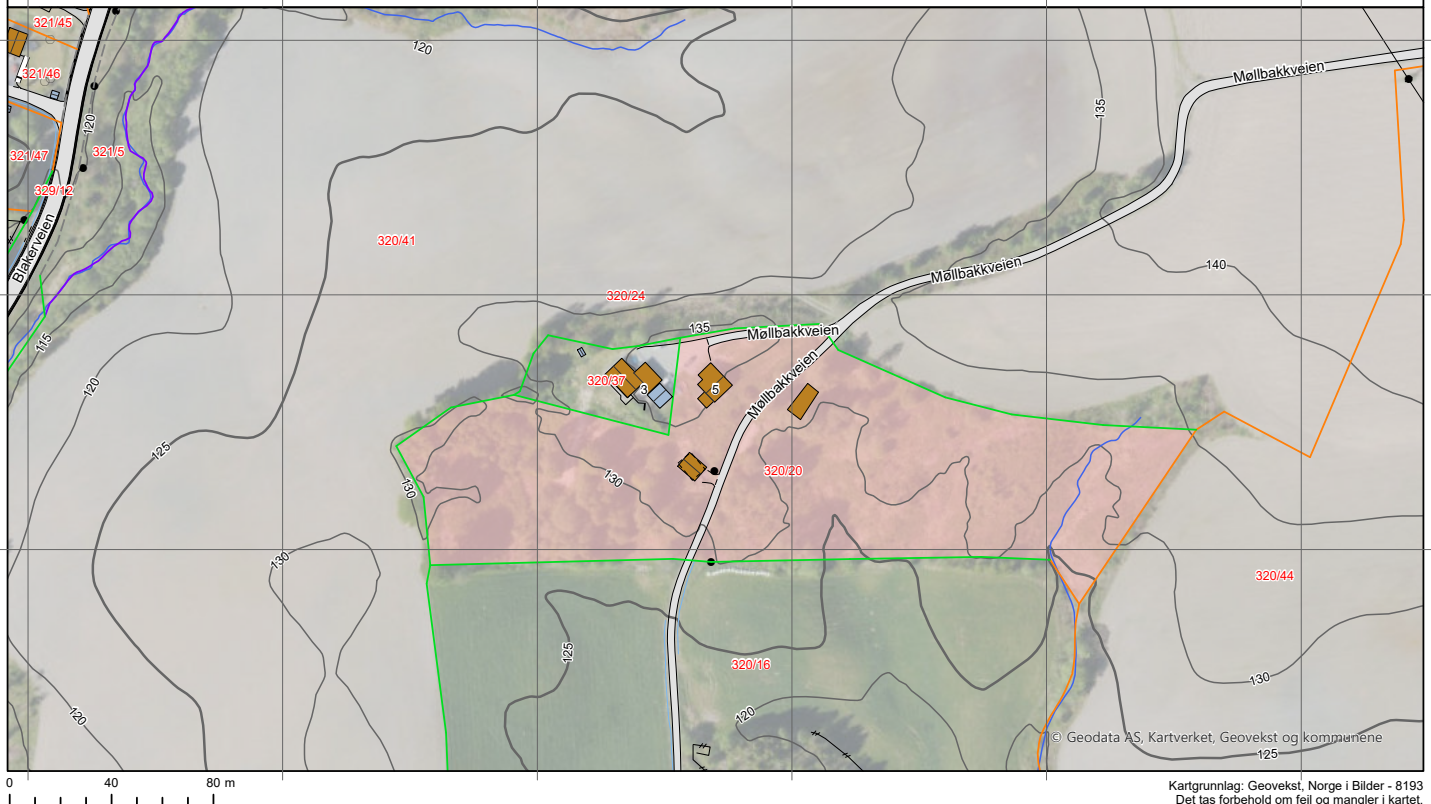
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/320/20/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fektiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:2000
Dato: 4.5.2026



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

ambita

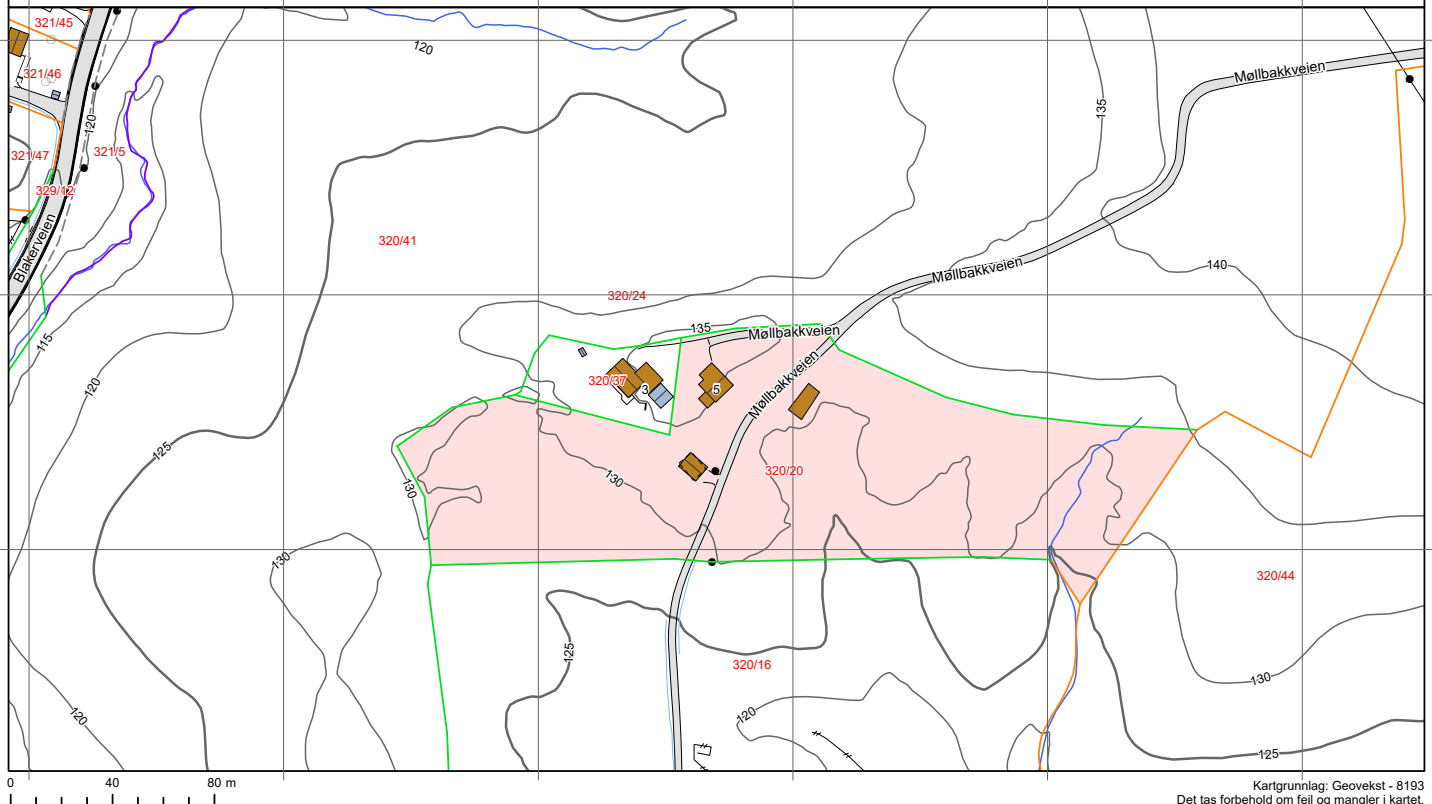
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/320/20/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fektiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste










Målestokk 1:2000
Dato: 4.5.2026













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

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

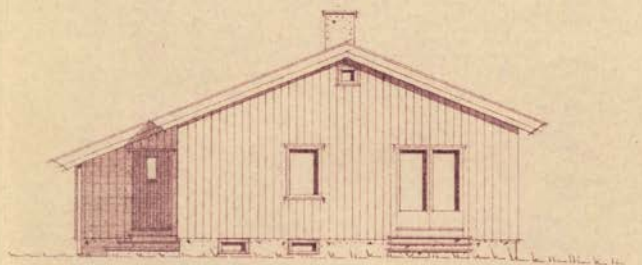
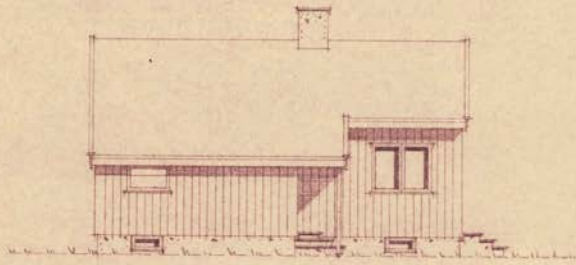
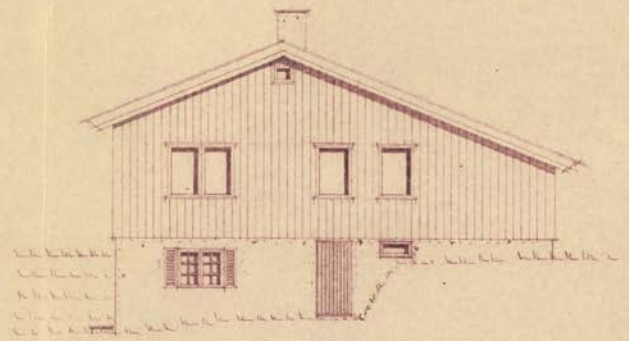
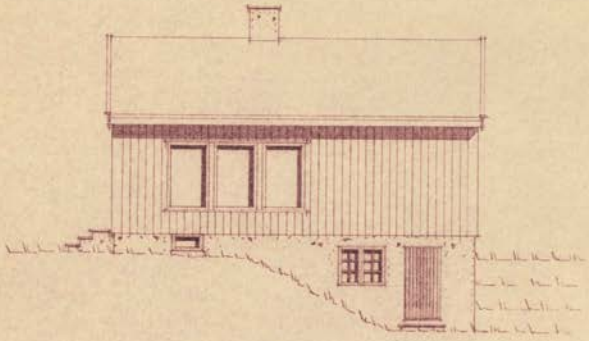
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

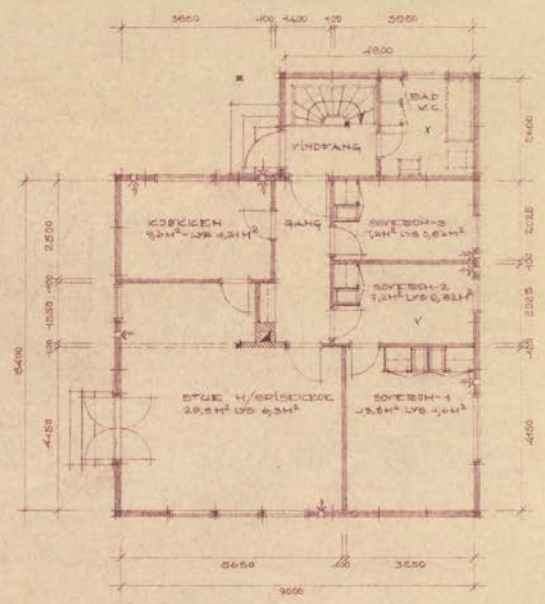
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø



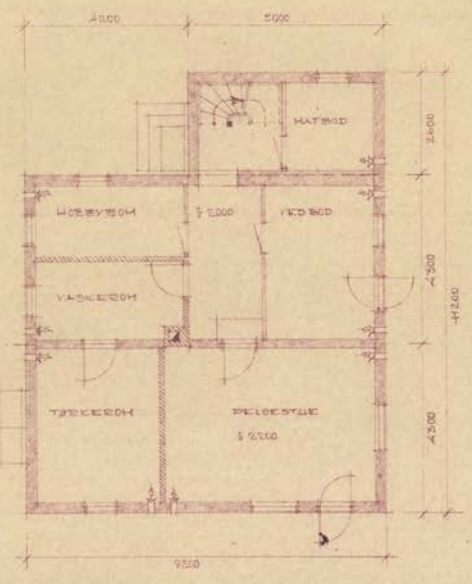
Godkjent
Blaker bygningsråd

	SEATTLE ENDR. FOR BYGN. TÆSSES		6119-2
	TASAKES.		
	Pris: 1-400	ARITETTERKONTO	
	Dato: 18-2-14	NORRØS TRÆS	
Tegn: K.D. Klr.			

Soverom 2 of 1. etg. v. d. Blaker bygningsråd
Byttis.



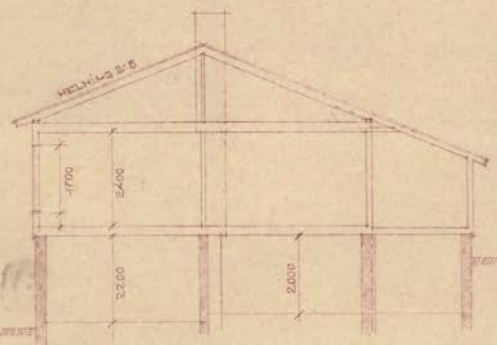
PLAN 1. ETG.



KJELLERPLAN.

Handwritten notes:
7.6.5
12.1.1
19.1.1
19.1.1

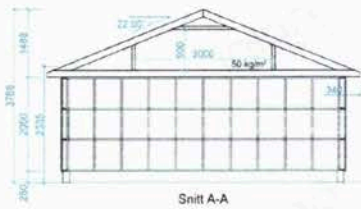
Godkjent
Blaker bygningsråd



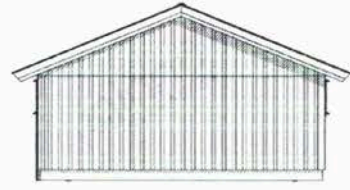
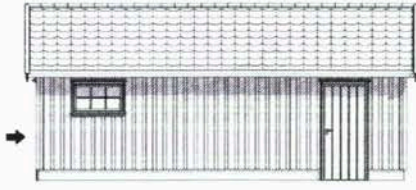
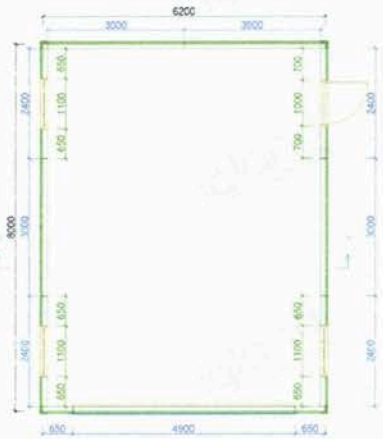
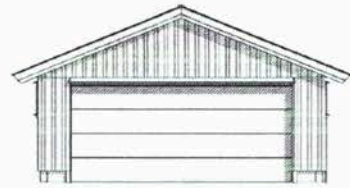
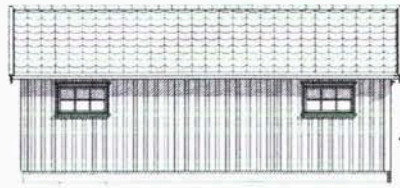
SHITT.

	BEATTELINGS-ENDE FOR HVER 2/EN TRÆBES	6119-1.
	PLANER, SHITT.	
	Bl. 4: 400	
	Dato: 12-2-24 Tegn. K.D. Kl.	

NORSKE BYGGESKAPER



Snitt A-A



		Tilbehøver	
		Geir Larsen	
BYA= 49,6		Kunde	
BRA= 46,8		809475	Konst/tegnar
Ordre/tilbudnr	115606	Takvinkel	22°
Modell	FJÆRE	Dato	20.09.17
Målestokk	1:100	Tegningnr	11561512
<small>Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggesøknad ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overføres til andre. Eventuelle erklæringskontroll kan erlegg transformere.</small>			<small>Tlf. 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no</small>

GJENPART



Helge Aanerud

1925 BLAKER

Harald Håkonsen

66 46 12

1761/81
HH/KE

775 SØ

05.04.82

AVKJØRSEL FRA RIKSVEG 171 TIL KOMMUNAL BARNEHAGE PÅ HUSEBY
I SØRUM

Vi viser til Deres brev av 12. januar d.å. vedrørende oven-
nevnte sak.

Til Deres orientering kan vi opplyse at Akershus vegkontor
i brev av 11. mai 1981 fra Sørums kommune ble meddelt at
avkjørselsvegen mellom riksveg 171 og angjeldende barnehage-
tomt var opptatt som kommunal veg. I vårt brev av 8. sep-
tember 1981 til Sørums kommune redegjorde vi for at tilknyt-
ningspunktet mellom kommunal veg og riksveg/fylkesveg ansees
å være klarert en gang for alle, uavhengig av antallet av-
kjørsler kommunen finner å kunne tillate fra den kommunale
vegen. Det vil som følge av omklassifiseringen således falle
utenfor vegsjefens myndighetsområde å innvilge eller nekte
avkjørsler fra angjeldende kommunal veg. I vårt brev av 8.
september 1981 unnlot vi likevel ikke å påpeke den økning i
trafikkmengde og ulykkesrisiko som en barnehage ved riksveg
171 trolig representerer. Kopi av brevet oversendes vedlagt.

./.

Vegkontoret understreker at omklassifisering fra privat veg
til kommunal veg ikke nødvendigvis berører eiendomsforholdet
vedrørende vegen. En veg er i veglovens forstand å anse som
kommunal når såvel sommer- som vintervedlikeholdet er over-
tatt av kommunen, men dette endrer ikke uten videre det for-
hold at selve eiendomsretten til veggrunnen er privat. Da
omklassifiseringsvedtaket er fattet av Sørums kommune, viser
vi imidlertid til kommunen for eventuelle ytterligere hen-
vendelser i saken.



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Møllbakkveien 5
1925 BLAKERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby TorreTelefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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